

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



**LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN
CATASTRAL DECRETO NÚMERO 41-2005
Y SU COORDINACIÓN CON EL
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD,
COMO GARANTES DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD**

JUAN PABLO SAQUIMUX CONTRERAS

GUATEMALA, JUNIO DE 2008

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

**LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DECRETO
NÚMERO 41-2005 Y SU COORDINACIÓN CON EL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD, COMO GARANTES DE LOS DERECHOS DE 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

JUAN PABLO SAQUIMUX CONTRERAS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, junio de 2008.

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCALES III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. Héctor Mauricio Ortega Pantoja
VOCALV:	Br. Marco Vinicio Villatoro López
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Rodolfo Celis López
Vocal:	Lic. Ronaldo Amilcar Sandoval
Secretario:	Lic. Helder Ulises Gómez

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Ronaldo Amilcar Sandoval
Vocal:	Lic. David Sentes Luna
Secretario:	Lic. Menfil Fuentes

NOTA: “ Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de la tesis de la licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala)

Lic. Luis Fernando Villatoro López
Abogado y Notario
Avenida Reforma, 8-60, Zona 9, Edificio Galerías Reforma
Torre 1 oficina 803
Teléfono 52198289



Guatemala, 25 de septiembre de 2006

Licenciado
Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria



Respetable Señor Decano:

Atentamente me dirijo a usted, para informarle que en cumplimiento de resolución de Decanatura, procedí a asesorar al Bachiller **JUAN PABLO SAQUIMUX CONTRERAS**, en la elaboración de su trabajo de Tesis intitulada "**LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DECRETO NÚMERO 41-2005 Y SU COORDINACIÓN CON EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, COMO GARANTES DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD**", en tal razón, procedo a emitir el siguiente,

DICTAMEN

- a) El Bachiller Juan Pablo Saquimux Contreras, candidato a la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, ha investigado en la elaboración de su Tesis, aspectos de especial relevancia para el ordenamiento social y jurídico de Guatemala, habida cuenta de la importancia del tema sobre la necesidad del trabajo armónico y coordinado que debe mediar entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral, para sanear los problemas sobre los derechos de propiedad y los graves defectos en los métodos y sistemas catastrales utilizados para comprobar la veracidad de la descripción que se

Lic. Luis Fernando Villatoro López
Abogado y Notario
Avenida Reforma, 8-60, Zona 9, Edificio Galerías Reforma
Tercer 1 oficina 803
Teléfono 52198289



hace en la individualización e identificación de cada inmueble ya inscrito. Ha substanciado su investigación, con el análisis de legislación relevante que ha normado y norma actualmente los procesos de registro e inscripción de los bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad, como una actividad necesaria, para conocer en que medida el Registro de Información Catastral fortalece el sistema registral en Guatemala, comprendiendo el sistema ideal de registro desde el punto de vista registro-catastro, como unidad fundamental de certeza y seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra y de la propiedad, en congruencia con los fines del Estado y sobre todo como parte del cumplimiento de los Acuerdos de Paz, en el que la información física levantada por el Registro de Información Catastral y la subjetiva asentada en el Registro General de la Propiedad sean congruentes una con la otra.

- b) El trabajo fue desarrollado en base al Instructivo proporcionado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala; cumple con una redacción y argumentación jurídica apropiada que permite su legibilidad; la metodología implementada es la analítica y sintética, partiendo del estudio de los elementos del sistema registral de Guatemala, ante la existencia de los principios de seguridad y certeza Jurídica en el fortalecimiento de los derechos de propiedad; la técnica utilizada es la documental, elaborándose un recuadro conceptual y de esa cuenta se estructura un cuerpo de ideas sobre el objeto de estudio. En cuanto a las conclusiones y recomendaciones aportadas, son criterios y propuestas válidas y objetivas que reflejan un compromiso capaz de materializarse en el país. Las fuentes documentales utilizadas son serias y actualizadas, principalmente informes de Instituciones Nacionales, diccionarios jurídicos actuales y leyes recopiladas como actuales.

Lic. Luis Fernando Villatoro López
Abogado y Notario
Avenida Reforma, 8-60, Zona 9, Edificio Galerías Reforma
Tercer piso oficina 803
Teléfono 52198289



c) El bachiller, ha cumplido con todas y cada una de las sugerencias, modificaciones y ampliaciones dadas por el suscrito; considero que la presente investigación, es un valioso aporte para el estudio del Derecho Agrario y Registral de Guatemala, constituyendo una referencia útil para la reflexión del tema.

POR TANTO:

Recomiendo que el trabajo de Tesis denominado **"LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DECRETO NÚMERO 41-2005 Y SU COORDINACIÓN CON EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, COMO GARANTES DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD"**, sea **APROBADO**, para la continuación del trámite respectivo; ya que salvo mejor opinión, considero que el mismo llena los requisitos necesarios para servir de base en el examen público correspondiente.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle al Señor Decano, las muestras de mi distinguida consideración y me suscribo como su atento servidor.

Deferentemente,

Licenciado
Luis Fernando Villatoro López
Abogado y Notario

Lic. Luis Fernando Villatoro López
Colegiado No. 6,243
ASESOR



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintitrés de enero de dos mil siete.

Atentamente, pase al (a la) **LICENCIADO (A) JOSÉ DOMINGO LEMUS SAENZ**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante **JUAN PABLO SAQUIMUX CONTRERAS**, Intitulado: **"LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DECRETO NÚMERO 41-2005 Y SU COORDINACIÓN CON EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, COMO GARANTES DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD"**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



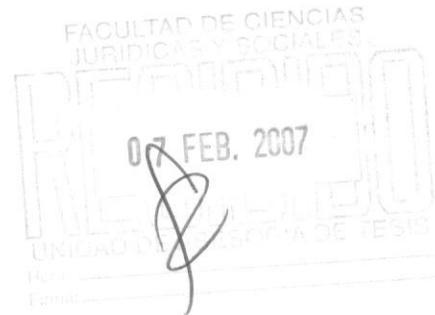
cc. Unidad de Tesis
MTCL/sllh

Lic. José Domingo Lemus Sáenz
Abogado y Notario
Vía 5, 0-61, Zona 4, oficina B
Telefonos 23600457-23600196-23603764



Guatemala, 07 de febrero de 2007

Licenciado
Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria



Respetable Señor Decano:

Conforme resolución emitida por esa Decanatura, el veintitrés de enero del año dos mil siete, procedí a revisar el trabajo de Tesis del estudiante **JUAN PABLO SAQUIMUX CONTRERAS**, en la elaboración de su trabajo de Tesis intitulada "**LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DECRETO NÚMERO 41-2005 Y SU COORDINACIÓN CON EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, COMO GARANTES DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD**", en tal razón, procedo a emitir el siguiente,

DICTAMEN

- a) De la revisión practicada al trabajo presentado por el Bachiller Juan Pablo Saquimux Contreras, considero es de singular importancia para el desarrollo socio-jurídico de nuestro país.
- b) La investigación se ajusta a las exigencias del Instructivo General para elaboración y presentación de tesis, aportado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala; la redacción, argumentación jurídica, técnica de investigación y fuentes documentales son apropiadas, al igual que la metodología implementada, ya que en última instancia pretende ensanchar los límites jurídico-doctrinarios del sistema registral

Lic. José Domingo Lemus Sáenz
Abogado y Notario
N.º 5, 0-61, Zona 4, oficina C
Teléfonos 23600457-23600196-23603764



de Guatemala, para fortalecer mediante el sistema Registro-Catastro los derechos de propiedad.

- c) Tanto las conclusiones como las recomendaciones expuestas son argumentos válidos y coherentes en relación a la investigación.
- d) El estudiante Juan Pablo Saquimux Contreras, ha cumplido con las correcciones y recomendaciones propuestas por el suscrito, en tal virtud, opino que la presente investigación es fundamento loable para el estudio e implementación del Derecho Registro-Catastral de Guatemala.

POR TANTO:

Recomiendo que el trabajo de Tesis denominado **"LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DECRETO NÚMERO 41-2005 Y SU COORDINACIÓN CON EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, COMO GARANTES DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD"**, sea **APROBADO**, para la continuación del trámite respectivo, a efecto de que se ordene la impresión y se señale día y hora para su discusión en el examen público de tesis correspondiente; ya que salvo mejor opinión, considero que el mismo llena los requisitos exigidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Sin otro particular, y con muestras de respeto me suscribo como su deferente servidor,


Lic. José Domingo Lemus Sáenz
Colegiado No. 2653
REVISOR

Lic. José Domingo Lemus Saenz
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, uno de marzo del año dos mil siete.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante JUAN PABLO SAQUIMUX CONTRERAS, Intitulado "LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DECRETO NÚMERO 41-2005 Y SU COORDINACIÓN CON EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, COMO GARANTES DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD" Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL/sllh



DEDICATORIA

**A la Santísima
Trinidad:**

Misterio en el cual se ratifica mi fe y es luz que ilumina mi vida.

**A la Virgen
María:**

Señora y Madre mía, alegría, dulzura, vida, y amor en quien condesciende la Trinidad excelsa, gracias por acogerme en tu seno purísimo y por tanta bondad.

**Al pueblo de
Guatemala:**

A quien le agradezco y le serviré con entusiasmo y dignidad; y mantendré incólume mis principios para defender por doquiera la verdad y la justicia.

A mis padres:

Miriam Contreras y Dr. Alejandro Saquimux, filántropos de la vida y ejemplos dignos de toda admiración y respeto; a ustedes debo esta existencia, este logro y lindo momento. Tenerles a mi lado es una bendición y una gran dicha, que Dios y la Virgen les protejan, sinceramente las gracias nunca serán suficientes, les amo.

**A mis hermanas
y mis hermanos:**

Swamy, Marielos, Miguel y Omar, las mejores personas que Dios me dio para ir creciendo y con quienes he compartido momentos memorables de mi vida, les quiero a cada uno.

A:

Mis sobrinos José David, Alejandro y mi sobrina Lizeth, cultiven esas ideas inquietantes en cada uno de ustedes, y vean que a base de estudio y sacrificio en la vida, todas las cosas están al nivel de un ser humano, les quiero.

A:

Mi cuñada Aurora y mi cuñado Álvaro por sus consejos y momentos compartidos, gracias.

A:

Juan Pablo, Mario Ernesto, Juan José, Pablo Fernando, Jorge Benjamín y Julio Pellecer, amigos no de la universidad sino del alma; que los lazos de amistad nos lleven con éxito al horizonte que tenemos en común, la

verdad, la justicia y la paz. Mi casa siempre estará abierta para ustedes.

A: María José, eres una persona muy linda y formas parte especial en mi vida.

A: Janeth gracias por tu amistad sin condición alguna.

A: Mercedes, Melinna, Seydi, Sofia, Cindy, Cecy, Carol, Wanda, Sabrina, María Alejandra, Gama, Ricardo, José Miguel, Eddin, Gilmar, William, Ingrid Medina, Nelton, Hanser, Pamela, Juan Carlos, Andrea, Shanne, Susan, Mónica, Hugo, Guillermo, Gabriela, Juan Carlos Díaz, Luís Emilio, Milton, Gino, Edwin Armando, Denisse, Valentina, Marleny, Fray Melvin Beltrán, Bladimir, Gabriela, Fernanda, Evelin, Lourdes, gracias por todo cuanto hemos compartido y por lo que aun nos hace falta vivir, su amistad siempre duplica mis alegrías.

Agradecimiento especial A: Licda. María de los Ángeles Saquimux Contreras, Lic. Luís Fernando Villatoro López, Lic. José Domingo Lemus Sáenz, Ing. Julio Mendía, Lic. Manuel Palacios, Roberto Casasola, por su aporte en la elaboración del presente trabajo de tesis.

A: Mi Alma Mater, Universidad de San Carlos de Guatemala, por permitirme ser parte de ella y con quien viviré en pensamiento de hermandad y acción elevando los grandes valores de la patria.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, en donde además de adquirir conocimientos, profundicé mi modo de pensar enfocado al servicio de la sociedad. Muy especialmente a la jornada matutina, a sus catedráticas y catedráticos, por su desvelo en formar profesionales comprometidos y comprometidas con las causas justas.

Gracias a todas y todos los que me acompañan en este día y a la vida que me ha dado tanto.

ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPITULO I

1	Registro de Información Catastral	1
1.1	Antecedentes históricos del catastro en el mundo	1
1.2	Antecedentes históricos y jurídicos del catastro en Guatemala	3
1.3	Definición de catastro.....	11
1.4	Marco de los Acuerdos de Paz y el catastro	12
1.5	Objeto y naturaleza de la Ley del Registro de Información Catastral	19
1.6	Funciones del Registro de Información Catastral	19
1.7	El Registro de Información Catastral de Guatemala constituido como centro para los distintos niveles de coordinación en materia agraria	22

CAPÍTULO II

2	Registro General de la Propiedad.....	29
2.1.	Antecedentes históricos.....	29
2.1.1.	Época colonial y post-colonial	33
2.1.2.	Época de la Revolución Liberal de 1871.....	34
2.1.3.	Época moderna	35
2.1.4.	Época actual.....	36
2.2.	Definición.....	37

2.3.	Principios que rigen al Registro General de la Propiedad	38
2.3.1.	Principio de prioridad	39
2.3.2.	Principio de legalidad.....	40
2.3.3.	Principio de rogación	41
2.3.4.	Principio de tracto sucesivo.....	42
2.3.5	Principio de inscripción.....	43
2.4.	Funciones.....	46
2.5	Objetivos.....	46

CAPÍTULO III

3	Certeza y seguridad Jurídica	49
3.1.	Definición.....	49
3.2.	Principios de la seguridad jurídica.....	51
3.2.1.	Principio de primacía de la Constitución Política de la República.....	52
3.2.2.	Principio de justicia gratuita.....	52
3.2.3	Principio de no negación de justicia por falta de ley.....	52
3.3.	Registro General de la Propiedad como garante de la seguridad jurídica de la propiedad.....	53
3.4.	El Registro de Información Catastral como institución garante de seguridad jurídica de la propiedad.....	57

CAPÍTULO IV

4	Registro General de la Propiedad y su coordinación con el Registro de Información Catastral.....	61
4.1.	Necesidad de un catastro multifinalitario.....	61
4.1.1.	Establecimiento catastral.....	62
4.1.1.1	Mantenimiento registro-catastral.....	63

4.1.2	Levantamiento catastral.....	64
4.1.3	Elementos que intervienen dentro de un catastro multifinalitario.....	64
4.1.3.1.	Social.....	65
4.1.3.2.	Jurídico y legal.....	66
4.1.3.3.	Económico.....	67
4.1.3.4	Político.....	67
4.1.4.	Beneficios del Registro de Información Catastral.....	68
4.1.4.1.	Aspectos políticos.....	68
4.1.4.2.	Aspectos económicos	69
4.1.4.3.	Aspectos legales y jurídicos	70
4.1.4.4.	Aspectos sociales.....	70
4.1.4.5	Aspectos ambientales	71
4.2.	Sistema nacional de información catastral.....	71
4.2.1.	De la coordinación interinstitucional.....	72
4.2.1.1.	Registro General de la Propiedad	73
4.2.1.2.	Instituto Geográfico Nacional	75
4.2.1.3.	Municipalidades.....	75
4.2.1.4.	Fondo de Tierras.....	76
4.3.	Coordinación entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral.....	77
4.3.1.	Objetivos específicos.....	79
4.4.	Seguridad y certeza jurídica sobre los derechos de propiedad como eje principal de trabajo entre el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad.....	80
4.4.1.	Seguridad y certeza jurídica como eje de trabajo.....	82
	CONCLUSIONES.....	89
	RECOMENDACIONES.....	93
	BIBLIOGRAFÍA.....	97

INTRODUCCIÓN

En Guatemala el tema tierra ha sido fuente de conflictos de diversas magnitudes, pero el más costoso en términos sociales, económicos y políticos ha sido el enfrentamiento armado interno que durante treinta y seis años vivimos los guatemaltecos y guatemaltecas.

Entre otros orígenes, este conflicto tiene la particularidad de presentar temas problemáticos hasta el momento, vinculados con la propiedad, uso y tenencia de la tierra, abordados de manera abundante en el Acuerdo sobre Aspectos Socio-económicos y Situación Agraria; naturalmente, es un problema que se viene arrastrando por siglos y que en medio de la dinámica globalizadora de la economía, cobra otros tintes vinculados con la necesidad de la certeza jurídica.

Las causas históricas como la alta concentración de tierra en pocas manos, el despojo de tierras a campesinos, la incapacidad y desprotección de las comunidades indígenas para acceder a mecanismos de titulación y registro de sus tierras son otros factores que han sido señalados en diversos momentos como los causales de tal situación; no pueden obviarse las causas jurídicas, administrativas y políticas atinentes al problema en mención como lo es la indefinición de las propiedades en los registros, la legislación y los métodos inadecuados en materia registral entre otras.

Derivado de las causas socioeconómicas y políticas en relación al tema agrario y catastral y como resultado del conflicto armado interno en Guatemala, surge la necesidad de establecer una agenda política y/o estrategias a nivel nacional de desarrollo integral que conlleven una política agraria equitativa y menos concentradora como la que prevalece en el país,

y otra que vincule una estrecha relación entre catastro - registro.

La Constitución Política de la República de Guatemala, aprobada el 31 de mayo de 1985, entró en vigencia el 14 de enero de 1986, cuando asumió el Gobierno el demócrata cristiano Vinicio Cerezo Arévalo.

Dicha Constitución en el Título V Estructura y Organización del Estado, Capítulo II Régimen Administrativo, crea el Registro General de la Propiedad, Artículo 230.

En dicho articulado la Constitución Política establece, que es deber del Estado instaurar en cada región un registro de la propiedad y su respectivo catastro fiscal, garantizando los derechos de propiedad e impulsando el progreso individual y el desarrollo nacional.

En Guatemala luego de ciento veintinueve años de existencia del Registro General de la Propiedad, es decir, que data desde 1877 como una institución pública, si bien es cierto 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 susceptibles a inscripción; es ineludible reconocer que hasta el momento ha sido una fuente de conflictividad y desconfianza que ha dado lugar a la inscripción de inmuebles sin los respectivos planos que ubiquen y describan exactamente a los mismos, acto que provoca anomalías en las inscripciones del Registro, propiedades que no obstante tienen validez pero sin embargo no son congruentes con la realidad física, en virtud, de que no existe un registro de catastro que trabaje coordinadamente con el Registro General de la Propiedad.

De tal manera, resulta muy fácil que se produzcan incongruencias

como las dobles o múltiples inscripciones sobre un mismo inmueble, inscripción de propiedades con problemas de deslindes, desmembraciones de fincas que se derivan de otra de la que no formaban parte física, unificaciones de fincas no colindantes o que no constituyen una sola, pérdida y destrucción de documentos del registro, titulación supletoria sobrepuesta a fincas vigentes, la falta de seguridad de los libros, obstáculos en el acceso a la información, e incluso el fraude y la corrupción, es decir, incontables errores al momento de inscribir los bienes inmuebles, hechos que impiden que exista certeza jurídica.

Hasta hoy en día en el Registro General de la Propiedad, se continúan registrando títulos de propiedad en los que se describe al propietario y las medidas de la finca registrada, considerando que con inscribir y asentar una propiedad se previenen conflictos de cualquier orden y por ende, se protege la propiedad frente al abuso de terceros; sin embargo, la realidad nos ha demostrado todo lo contrario al evidenciar que el actual Registro General de la Propiedad ha resultado inoperante para garantizar los principios de seguridad jurídica y certeza jurídica, no solamente por no contar con equipo en buen estado sino porque no se cuentan con métodos efectivos para la verificación de la información; además, de no contar con una administración sólida, verbigracia, el colapso del Registro en el año 2003.

En este marco se presenta la necesidad de plantear el tema del Registro de Información Catastral en Guatemala, como una institución que valiéndose del catastro como un instrumento multifinalitario contribuya a garantizar y a fortalecer los principios de seguridad y certeza jurídica de la tenencia, propiedad y el uso de la tierra, la cual se ha visto comprometida en virtud de no existir un programa de registro-catastro.

La importancia que le otorgo al presente tema, es que la existencia del Registro de Información Catastral al coordinarse con el Registro General de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, el Fondo de Tierras, las Municipalidades y otras entidades e instituciones responsables de los recursos naturales y del medio ambiente del país para la realización del establecimiento, mantenimiento y actualización de la información catastral y registral, contribuirá a alcanzar la Seguridad y la Certeza Jurídica en la tenencia de la tierra y la propiedad funcionando como un verdadero instrumento que coadyuve a promover el desarrollo sustentable del país como se estableció en el párrafo precedente, puesto que a través de las funciones de cada institución legalmente reguladas, se contará con una información registral y catastral de calidad.

Como consecuencia, es notoria y sumamente necesaria la coordinación interinstitucional y sobre todo el trabajo en conjunto entre el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad que es el tema que nos ocupa, para brindar confianza y seguridad para los usuarios, las usuarias del registro y para el Estado, tanto de la información física que se resguardará (objetiva y concreta) en el Registro de Información Catastral, como en la subjetiva inscrita y asentada en el Registro General de la Propiedad.

Es de vital importancia, mencionar que dicha certeza jurídica no se alcanza solamente vía el levantamiento catastral, también se construye con voluntad política y participación ciudadana, con normativa clara y coherente, con institucionalidad, con respeto y cumplimiento a las normas que por consenso se definan, con el financiamiento económico necesario que permita la concreción de proyectos de impacto nacional de mediano y largo plazo como lo es el Catastro, con base a los intereses nacionales y no de

sectores y grupos.

El presente trabajo de tesis, tiene como fin último demostrar que la figura actual del Registro de Información Catastral, fortalece las funciones del Registro General de la Propiedad, en lo atinente a garantizar seguridad y certeza jurídica a los derechos de propiedad.

Se plantea como objetivo general, revisar las funciones del Registro General de la Propiedad frente a los lineamientos legales del funcionamiento del Registro de Información Catastral establecidos en su disposición normativa Decreto 41-2005.

Dentro del contenido temático, en el Capítulo I se desarrollan las generalidades del catastro a nivel mundial y nacional, el objeto y las funciones del Registro de Información Catastral y su participación dentro del sistema nacional de catastro para el fortalecimiento de la seguridad y certeza jurídica de los derechos de propiedad y la tenencia de la tierra.

En el Capítulo II, se desarrolla el tema atinente al Registro General de la Propiedad como el responsable de garantizar el resguardo de los derechos de propiedad y de la tenencia de la tierra, partiendo desde sus antecedentes históricos hasta sus objetivos; además, se detallan cada uno de los principios que lo informan con la finalidad de conocer la importancia que en todo país merece el derecho registral.

En lo que respecta al Capítulo III, ante la actual inseguridad y escasa certeza jurídica de los derechos de propiedad, se detalla la importancia del resguardo de los bienes inmuebles partiendo de la obligación que tiene el Estado en garantizar a través de los principios de seguridad y certeza

jurídica los derechos mencionados; se establecen las funciones que tanto el Registro General de la Propiedad como el Registro de Información Catastral deben desempeñar en la consecución de la certeza jurídica de la propiedad.

Finalmente en el Capítulo IV, se expone sobre la necesidad que implica la implementación de un catastro multifinalitario con miras a contribuir con el desarrollo del país y el progreso de los habitantes, se analizan los aspectos y elementos constitutivos del Registro de Información Catastral, y su impacto a nivel nacional; además, como medio para fortalecer los mecanismos de inscripción de bienes inmuebles y los respectivos derechos de propiedad que resguarda el Registro General de la Propiedad, se explica la importancia del trabajo armónico y coordinado entre este último y el Registro de Información Catastral; asimismo, la coordinación del Registro de Información Catastral con las demás instituciones del gobierno que adolecen de graves defectos en sus métodos y sistemas catastrales para comprobar la veracidad de la descripción que se hace en la individualización e identificación de cada inmueble y que perjudican los derechos de propiedad.

Se ha recurrido para la elaboración del presente trabajo de investigación, a los métodos analítico y sintético, porque a partir del estudio comparativo entre el Reglamento del Registro General de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 359-87 y la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005, se buscará demostrar que ambos Registros por sí solos, no generan certeza ni seguridad jurídica en la propiedad y tenencia de la tierra, de tal cuenta que el método analítico nos permitirá recopilar datos y analizar qué sustenta el funcionamiento y la regulación del Registro General de la Propiedad y del Registro de Información Catastral, frente a la existencia de las figuras de la Seguridad y la Certeza Jurídica.

En cuanto al método sintético, se utilizará para evaluar las principales similitudes y diferencias existentes en el marco conceptual, en los objetivos y en el funcionamiento de ambos Registros, todo ello enfocado a concluir cómo la operatividad en forma armónica, coordinada y recíproca complementará las funciones de ambos Registros, en beneficio de la seguridad y la certeza jurídica sobre los derechos de propiedad.

La técnica utilizada para recopilar datos y analizar el contenido del funcionamiento y la regulación de ambos registros será la observación documental, pues el objetivo es elaborar un marco teórico conceptual y así estructurar un cuerpo de ideas sobre el objeto de estudio (Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 y el Reglamento del Registro General de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 359-87, entre otros).

CAPÍTULO I

1. Registro de Información Catastral

1.1 Antecedentes históricos del Catastro en el Mundo

El origen etimológico de la voz catastro proviene del latín bárbaro “capitas-trum”, registro del impuesto, derivado de capuz, cabeza, porque en sus orígenes no fue sino la contribución impuesta a las personas y a los bienes. “Es el censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas.”¹

El Catastro como institución tuvo orígenes con propósitos fiscales y los más antiguos documentos catastrales conocidos se remontan a 3,000 o 4,000 años antes de Cristo y se atribuyen a caldeos, egipcios, fenicios y romanos. “Dichos documentos aún en forma rudimentaria, constituían un medio de control destinado a conocer la distribución de la tenencia de la tierra para recaudar la contribución que debía pagarse por su uso y explotación.”²

En la Roma antigua el Catastro era la contribución que pagaban por cabeza los nobles y terratenientes según el patrimonio inmobiliario que poseían. “Los romanos (siglo II D.C.) parcelaban con ejes previamente trazados, y recogidos en tablillas de bronce, madera o mármol, denominadas “forma” o “aes” marcando los decumani y los kardines incluyendo información catastral (área, nombre, origen). Hacían dos copias, una para el archivo municipal o colonial y la otra para el Tabularium de Roma. En cualquier litigio agrario gozaba de valor probatorio, prevaleciendo

¹ Real Academia Española, **Diccionario de la lengua española**. Pág. 479.

² Cáceres, Lillian. **Conferencia “Catastro Nacional”**. Guatemala agosto de 2006.

sobre los testimonios.”³

Esta información registrada para cada propietario da origen al "capitum registrum" o registro de propietarios de donde se deriva "capitastrum" raíz etimológica común en todas las lenguas latinas y germánicas de la palabra catastro. El nombre de este tipo de registros, se deriva de la palabra griega "katastikhon" que significa literalmente "línea por línea" pudiendo aludir a un registro tributario.

En la actualidad, se guardan registros de uso del Catastro como registro en Babilonia y Grecia donde se utilizaba como base impositiva, también en Egipto donde aparte de la función impositiva se lo utilizaba como reserva de datos de las dimensiones y ubicaciones de las parcelas para el replanteo de las mismas luego de las cíclicas crecidas del Río Nilo.

Al evolucionar el concepto de propiedad determinándose que los monarcas o señores feudales no eran los únicos propietarios de la tierra, el Catastro se fue revelando en su importancia para los propietarios o poseedores, como un medio eficaz de prueba frente a terceros y adquiriendo relevancia dentro del ordenamiento jurídico.

En Europa, es donde la mentalidad occidental hace que los catastros sean cada vez más precisos y perfectos, cabe la oportunidad de mencionar que fue a mediados del siglo XIX en algunos países de Europa que se estableció un Catastro continuando la tradición de estar orientado hacia fines puramente fiscales. Alemania, aprovechando las experiencias de otros países y en especial en base a las obtenidas en Francia con la aplicación del Código Napoleónico, conceptuó su Catastro con propósitos multifinalitarios. El folio real alemán constituye la primera intervención

³ Cáceres, Lillian. **Conferencia citada.**

formal del Catastro en el ámbito legal, y por supuesto España que lo implanta en América durante la época colonial.

“A finales del siglo XIX Suecia cuenta con uno de los mejores catastros, seguido por España, Alemania y otros países del continente occidental. “En Suecia, el rey Gustav Wasa Iº ordenó en 1540 el censo de todas las granjas con fines impositivos. Los registros incluían los nombres de los pueblos, granjas, nombres de los propietarios e índice de productividad. “En 1628 en el Servicio Topográfico Sueco (Landmateriverket) se elaboraron mapas con fines fiscales en los que se consignaba la forma, área y productividad de la tierra.”⁴

1.2 Antecedentes históricos y jurídicos del Catastro en Guatemala

En Guatemala la temática de la tenencia de la tierra y de la propiedad han sido fuente de conflictos de diversas magnitudes, pero el más costoso en términos sociales, económicos y políticos ha sido el enfrentamiento armado interno que durante treinta y seis años vivimos los guatemaltecos y las guatemaltecas.

Ya en la época precolombina, en Guatemala existían rudimentos de delimitación de tierras, acordes al sistema socio-político de las distintas tribus. Durante la época colonial, el reparto de tierras tuvo carácter feudal y en consecuencia los controles inmobiliarios eran básicamente establecidos con el objeto de satisfacer la recolección de impuestos, situación que no tuvo variaciones fundamentales después de la independencia.

Durante el período conservador, a finales de 1772, la Escribanía de Gobierno comenzó a actuar en la colección de autos y providencias

⁴ Cáceres, Lillian. **Conferencia citada.**

generales del denominado Juzgado Privativo de Tierras, aunque el Protocolo oficial de la Escribanía se inicia en el año de 1784.

Posteriormente, por Acuerdo Gubernativo del 24 de abril de 1866, reformado en parte por el Acuerdo del 9 de enero de 1869 y aprobado por la Cámara el 16 de febrero de 1869, el gobierno ordenó la formación de un Registro General de todas las medidas de tierras, con el objeto de evitar el deterioro del Archivo de Tierras existente y la desaparición de documentos antiguos.

En la época subsiguiente a la revolución liberal de 1871, el gobierno presidido por don Miguel García Granados ya tenía una clara conciencia de la importancia de la agrimensura y de la función de los planos como elementos de control de los inmuebles, así como de la necesidad de iniciar el establecimiento del Catastro.

En ese sentido, resulta importante mencionar que el Acuerdo Gubernativo emitido el 20 de agosto del año 1872 en su parte conducente expresa: “Considerando las ventajas prácticas que ha dado ya esta primera parte del registro en la expedición de títulos de medidas y en la aclaración de cuestiones de tierras. “Atendiendo a que este trabajo es una de las principales bases indispensables para la formación ulterior del catastro, obra que deberá emprenderse tarde o temprano, a causa de las grandes ventajas que de ello reportará al país, tanto bajo el punto de vista financiero, como en la mayor seguridad que tendrá la propiedad territorial. “Considerando que por lo tanto es útil, conveniente y necesario que se continúe este trabajo...”⁵

Con la revolución liberal se produjeron cambios sustanciales en algunos

⁵ Recopilación de Leyes de la República. Guatemala, Tipografía Nacional. Tomo I Págs. 134-135.

órdenes y se debe a la visión de los reformadores la creación del Registro de la Propiedad. El Poder Ejecutivo comisionó al señor Manuel Ubico para que formulara un proyecto de Ley Hipotecaria, que al ser concluido y previo dictamen favorable, fue adoptado casi íntegramente por la Comisión Codificadora y se incorporó al Código Civil en el Título IV.

Con base en lo estipulado en los Artículos 2,064 y 2,177 del citado Código Civil, se emitió el Acuerdo Gubernativo del 19 de junio de 1877, que dispuso el establecimiento de los Registro de la Propiedad con sedes en la ciudad capital y en las cabeceras departamentales de Quetzaltenango y Jutiapa, marcando esa fecha la institucionalización del sistema registral guatemalteco.

“Posteriormente, se estableció la Sociedad Científica de Ingenieros de la República, en la cual el Director de la Sociedad era el revisor general de medidas y deslindes de tierras, y debía ayudar a la formación del catastro general de la República, para lo cual abriría desde el día de la instalación de la oficina, un Registro de la Propiedad Rural.”⁶

“De tal cuenta, el 30 de julio de 1878, por Decreto Gubernativo número 213, se puso en vigencia el primer Reglamento para trabajos de agrimensura. En dicho Reglamento se estipula los requisitos que deben observarse por parte de los Ingenieros al practicar operaciones de mensura y la obligación de elaborar planes del terreno medido. También se indican los procedimientos a seguir en la medición de terrenos, entre otras funciones.”⁷

De tal manera que se le comenzaba a dar importancia a un sistema catastral en todo el país, para el control de los aspectos físicos de los

⁶ Recopilación de Leyes de la República. Guatemala, Tipografía Nacional. Tomo II Págs. 177-179.

⁷ **Ibid**, págs. 184-188.

bienes inmuebles para fortalecer la seguridad de las propiedades.

Fue mediante Acuerdo Gubernativo de fecha 7 de enero de 1886, que se creó la Sección de Tierras como entidad encargada del ramo, dependiente del Ministerio de Gobernación y Justicia. Su reglamento fue emitido por acuerdo gubernativo del 19 de noviembre de 1888, en el cual se describe la integración y atribuciones del personal de la institución, para cuya Jefatura se estipula el requisito de ostentar el grado profesional de Abogado. Hasta la fecha, la Escribanía de Gobierno y la Sección de Tierras constituyen una misma institución que tiene a su cargo la autorización de todas las escrituras en que interviene el gobierno, así como el trámite de medidas, remedidas, deslindes de terrenos nacionales o particulares. También interviene en las denuncias presentadas por excesos de fincas rústicas y actúa como una oficina de legalización de derechos sobre la propiedad inmueble nacional, municipal y particular.

Con el transcurrir de los años la Sociedad Científica de Ingenieros de la República se extinguió, cediendo sus operaciones de agrimensura a un revisor específico nombrado para cada caso por el gobierno, a lo cual el Acuerdo Gubernativo de fecha 22 de marzo de 1892, dispone que bajo la dependencia de la Secretaría de Fomento, habría un Cuerpo de Ingenieros Oficiales que tendrían a su cargo la Dirección de Obras Públicas, la de Agronomía, la de Catastro y Geografía y la de Industrias. Infortunadamente existiría por un corto tiempo por razones presupuestales. De ello se puede observar la vinculación entre Catastro y la Geografía, antecedente que forma parte del Instituto Geográfico Nacional y denota el interés gubernamental por levantar planos catastrales como base para el conocimiento de la geografía nacional.

Posteriormente surgiría la Oficina de Revisión, creada por Acuerdo

Gubernativo del 26 de junio de 1893, la cual estaría a cargo de un Ingeniero Oficial, denominado Revisor General bajo la dependencia inmediata del Ministerio de Gobernación y Justicia, “revisando operaciones de medida, remeida, divino y deslindes de terrenos y de pertenencias mineras que se practiquen por disposición de las autoridades administrativas”.⁸

Subsiguientemente, se emitió el Decreto Gubernativo número 483 de fecha 9 de febrero de 1894 que emite la ley agraria sobre medidas y adjudicaciones de terrenos.

Al analizar el Decreto mencionado, se observa el interés del gobierno por determinar medios técnicos para la medición de la extensión de cada departamento, así como de la totalidad del territorio nacional, a partir de un enfoque técnico y científico, sirviendo de complemento al Registro de la Propiedad y así evitar anomalías registrales que hasta la fecha adolece el Registro.

En efecto, la legislación propiciaba un adelanto en materia agraria y de agrimensura acoplado a la época, pero por razones políticas se impidió la efectividad de tales disposiciones manipulándose en intereses privados que mediaban en destinar y satisfacer requerimientos para el reparto y adjudicación de tierras baldías, vacantes o de excesos.

La historia demuestra que se emitieron Reglamentos y Acuerdos que regularon procedimientos que debían observarse por los Ingenieros al practicar operaciones de medición de terrenos o trabajos de topografía y agrimensura en general. Sin embargo, la legislación agraria por ser de naturaleza distinta, tuvo como consecuencia la anulación de un levantamiento catastral masivo y sistematizado de todos los inmuebles

⁸ Recopilación de Leyes de la República. Guatemala, Tipografía Nacional. Tomo XII Págs. 52-54

comprendidos en el territorio nacional, para la instauración del catastro a nivel nacional.

Al emitirse la Ley Agraria por Decreto Gubernativo número 1784, de fecha 10 de febrero de 1936 quedaron derogadas varias leyes anteriores, sus reformas y reglamentos, entre ellos el Decreto Gubernativo número 483 y consecuentemente, también el Decreto Gubernativo número 485, cuyos alcances favorables quedaron interrumpidos con el cese de su vigencia.

Las leyes agrarias emitidas con posterioridad, como es el caso de la Ley de la Reforma Agraria, Decreto 900 del Congreso de la República, el Estatuto Agrario, Decreto Presidencial número 559, y la Ley de Transformación Agraria, Decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala aún en vigencia, por ser ajeno a sus propósitos, ya no contemplaron ninguna estipulación relativa al catastro del territorio nacional, que en ese aspecto quedó desamparado por el ordenamiento legal del país.

Sin embargo, el gobierno de la República, atendiendo a la necesidad de contar con planos de agrimensura como un medio de identificación de los inmuebles, en concordancia con los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, emitió el Decreto Gubernativo número 2476, de fecha 13 de diciembre de 1940, en el cual se establece la importancia de que los bienes raíces sean descritos mediante el plano topográfico para fortalecer la garantía de la propiedad, sin embargo, se omite el requisito de adjuntar el plano para la inscripción de fincas formadas por la unificación de dos o más inmuebles y tampoco lo exige para el caso de fincas rústicas menores de una caballería o urbanas de un valor inferior a trescientos quetzales.

En virtud de lo prescrito en la Ley citada en el párrafo precedente, el Registro de la Propiedad solo recibe los planos presentados, los clasifica y

los archiva, sin comprobar la veracidad de su contenido, por carecer de medios técnicos para hacerlo.

Otros aspectos históricos, no puede obviarse el conflicto armado interno, hecho que también se presenta a raíz de temas problemáticos vinculados con la propiedad, uso y tenencia de la tierra, que hasta el momento persisten.

El problema agrario es un problema frecuente como se ha visto, que se viene arrastrando por siglos y que en medio de la dinámica globalizadora de la economía, cobra otros tintes vinculados con la necesidad de la certeza jurídica.

Entre otros factores que han sido señalados en diversos momentos como los causales de tal situación se hacen referencias a causas históricas, como la alta concentración de tierra en pocas manos, el despojo de tierras a campesinos, la incapacidad y desprotección de las comunidades indígenas para acceder a mecanismos de titulación y registro de sus tierras⁹; no se pueden pasar por alto las causas jurídicas, económicas y políticas atinentes al problema en mención como lo es la indefinición de las propiedades en los registros que da lugar a dobles o múltiples titulaciones sobre lo mismos bienes inmuebles y los métodos inadecuados para su descripción e inscripción en el Registro General de la Propiedad.

Derivado de esas causas socioeconómicas y políticas mencionadas en relación al tema agrario, y como resultado del conflicto armado interno en Guatemala, surge la necesidad de una agenda política y/o de una estrategia nacional de desarrollo integral, que conlleve una política agraria equitativa y

⁹ Clerigué, Roberto; Echenique Idota y Fermín Muñoz (consultores). **Misión de Estudio para la Identificación y Formulación de una Intervención de la Comisión Europea sobre el Catastro de Guatemala.** Págs. 5 y 6.

menos concentradora como la que prevalece en el país.

Fue durante el gobierno del Bachiller Álvaro Arzú Irigoyen, que se realizó una actividad para firmar una supuesta Paz entre los sectores involucrados en el enfrentamiento armado interno, surgiendo una serie de Doce Acuerdos para lograr la tan ansiada Paz, dentro de los cuales, el Acuerdo sobre Aspectos Socio-económicos y Situación Agraria suscrito el 6 de mayo de 1996, numeral 38, el gobierno de Guatemala se compromete a establecer un sistema de registro y catastro eficiente y eficaz.

Si bien es cierto, existen y han existido otras entidades estatales en las cuales funcionan algunas dependencias que desarrollan actividades catastrales, como lo son las municipalidades que cuentan con una oficina de catastro; el extinto Instituto Nacional de Transformación Agraria; la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles; el Instituto Geográfico Nacional, entre otras, se ha carecido de un instrumento legal que respalde la participación del catastro como parte del sistema de control catastral nacional, el cual otorgue plena validez a los resultados obtenidos y establezca un mecanismo para su continua actualización y mantenimiento.

Todos los antecedentes demuestran que la evolución del catastro en Guatemala ha carecido de continuidad y al mismo tiempo sus verdaderos objetivos han sido desvirtuados.

Actualmente, tras un largo proceso de discusión y negociación entre organizaciones campesinas e indígenas, la Cámara del Agro, Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala, diputados de algunos partidos políticos, la Vicepresidencia de la República, la Unidad Técnico Jurídica, el Registro General de la Propiedad y la Comisión de Gobernación del Congreso, se ha creado el Registro de Información Catastral –RIC–,

mediante Decreto número 41-2005 del Congreso de la República, de fecha 20 de agosto de 2005, como una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala, su sedé central en la ciudad de Guatemala, y establecerá los órganos técnicos y administrativos que considere obligadamente necesarios.

1.3 Definición de catastro

Dentro de las aproximaciones conceptuales relacionadas con el catastro, se ha dicho que la palabra catastro proviene del latín, *capitastrum*, contracción de *capitum* *registrum*, -registro per cápita-, lo cual se definía por extensión, unidades de terreno por cabeza sujetas al pago de impuestos. De esta cuenta, el catastro a través de la historia, ha sido interpretado y concebido desde diferentes percepciones. Verbigracia, el catastro de tipo jurídico; el catastro multiuso con fines fiscales; y por otro, un catastro multifinalitario.

El Catastro es “el Registro Público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble tales como la cantidad, calidad y el valor de esos bienes; los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos, siendo su finalidad característica la determinación de las contribuciones imponibles. Sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos”.¹⁰

“Es el censo descriptivo de las fincas rústicas y urbanas, que dentro de su respectivo Registro Público contiene la cantidad, calidad y estimación de

¹⁰ Osorio, Manuel, **Diccionario de Ciencias Jurídicas y Políticas**, tomo II, pág. 167.

los bienes poseídos por cada vecino, para servir de base en cada uno de las contribuciones. “El catastro se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcela por conveniencias técnicas, tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, comprendiendo tanto la numeración como la descripción literal y gráfica de los predios rústicos y forestales, pertenencias mineras, solares, edificios y salinas, como la expresión de las superficies, situación de linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores, beneficios y todas las demás circunstancias que sirvan para el conocimiento de la propiedad territorial, definiéndola en sus diversos aspectos y aplicaciones.”¹¹

En conclusión, se entiende por catastro el registro de los bienes inmuebles y sus propietarios, que se utiliza para establecer el monto de la contribución que se impone sobre los bienes inmuebles según su producción, su renta o su valor, y derechos como servidumbres e hipotecas, aunado a ello toma en cuenta el estado físico del territorio, la situación y disponibilidad de los recursos naturales; el estado de la infraestructura existente; el marco legal que permite la gestión racional del territorio; la conflictividad agraria; la producción; los valores culturales y demás aspectos que permitan planificar la explotación de los recursos del territorio.

1.4 Marco de los Acuerdos de Paz y el catastro

Previo a la firma de los Acuerdos de Paz se estableció un proceso de discusión sobre los diversos temas que se abordarían en el mismo, esto se realizó tanto desde la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca – U.R.N.G.-, el gobierno-ejército como desde el seno de la sociedad civil organizada y representada en ese entonces por la Asamblea de la Sociedad

¹¹ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, tomo II, pág. 105.

Civil. De esta última surgió una serie de documentos entre los que destaca la Propuesta de Consenso: Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, en la cual planteaban la reforma y actualización de la legislación agraria vigente.

Sin embargo, transcurrieron treinta y seis años de enfrentamiento armado interno en Guatemala para que el Estado de Guatemala aceptara mediante los Acuerdos de Paz que esa situación debía cambiar. Tres acuerdos, el de Reasentamiento de las Poblaciones Desarraigadas por el Enfrentamiento Armado; el Acuerdo sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas, pero especialmente el de Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, tratan en forma integral el problema de la tierra. La resolución de la problemática agraria y el desarrollo rural, son fundamentales e ineludibles para dar respuesta a la situación de la mayoría de la población que vive en el medio rural, y que es la más afectada por la pobreza, la pobreza extrema, las inequidades y la debilidad de las instituciones estatales.

Los tres acuerdos mencionados con antelación, son el marco de referencia en el cual se engloban múltiples elementos que conforman la estructura agraria y que incluyen la tenencia de la tierra y el uso de los recursos naturales; la legislación agraria y la seguridad jurídica, esto explica porqué los diversos aspectos del catastro aparecen en el marco de tres políticas:

- I. La tenencia de la tierra;
- II. Reforma al marco jurídico del agro;
- III. Desarrollo rural.

La transformación de la estructura de la tenencia y el uso de la tierra debe tener como objetivo la incorporación de la población rural al desarrollo económico, social y político, a fin de que la tierra constituya para quienes la

trabajan base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar social y garantía de su libertad y dignidad.

En el año de 1997 el gobierno se comprometió a iniciar el proceso de levantamiento de información catastral y saneamiento de la información registro-catastral, empezando por zonas prioritarias, particularmente para la aplicación del acceso a tierras y otros recursos productivos. En ese marco fue que la Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas –COPART- presenta un Anteproyecto de Ley del Registro de Información Catastral ante la Comisión de Acompañamiento, Secretaría de la Paz, el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación y organizaciones de la sociedad civil. Anteproyecto que se discutió, se modificó y finalmente se trasladó al Congreso de la República en donde quedo archivado por atentar contra intereses de militares, narcotraficantes y pseudo-empresarios del CACIF involucrados, que se han apropiado de tierras nacionales en la Franja Transversal del Norte y El Petén.

Como se dijo anteriormente, el gobierno se comprometió a implementar un sistema de registro y catastro descentralizado, multifinalitario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria; emitiéndose el Acuerdo Gubernativo número 307-97, del 9 de abril de 1997 en la cual se conforma la Comisión Institucional para el desarrollo y fortalecimiento de la Propiedad de Tierra, como una instancia coordinadora de las acciones a ejecutarse dentro de los compromisos adquiridos en los Acuerdos de Paz, en el tema tierra.

“Posteriormente, por medio del Acuerdo Gubernativo 426-2003 del 8 de agosto de 2003, se adscribe la Unidad Técnico Jurídica/PROTIERRA al MAGA, con la responsabilidad de planificar, coordinar, dirigir, ejecutar y administrar todas las actividades relacionadas con el proceso de

establecimiento y mantenimiento catastral a nivel nacional.”¹²

Según Jorge Murga, como resultado de los compromisos de los Acuerdos de Paz, el catastro ha generado una dinámica política asombrosa. En el segundo semestre de 1998, luego de terminado el Anteproyecto del Fondo de Tierras, las organizaciones campesinas inician un proceso de elaboración, discusión y negociación de lo que un año después se convertiría en el primer anteproyecto de Ley del Registro de Información Catastral (RIC).¹³

Posteriormente, la Comisión de Acompañamiento, abre el espacio a la discusión con diferentes sectores de la sociedad, trasladando el proyecto al Ejecutivo, y éste lo remite al Legislativo, dando origen a la iniciativa de ley 2,556, conocida por el pleno el 24 de octubre de 2001 y que proponía dos planteamientos, independientemente de cuáles fueran los puntos de consenso entre las tres propuestas que se habían planteado.

El primer planteamiento era acerca de la creación del Registro de Información Catastral como una entidad descentralizada y capaz de coordinarse con el Registro General de la Propiedad, y el otro fue el tema de los excesos. Sin embargo, la iniciativa no prospera, pues, la Cámara del Agro comienza a manejar dos criterios, ceder autonomía al Registro de Información Catastral pero obviar el tema de los excesos, elementalmente por el exuberante historial de despojos y anomalías en el modo de apropiación de las tierras, motivo por el cual se ve truncada la iniciativa de ley pues los dirigentes campesinos se manifiestan en contra de los intereses sectoriales de la Cámara del Agro quienes argumentaban que los procedimientos establecidos dentro de la Ley debían ser eminentemente de

¹² Cáceres, Lillian, **Conferencia Citada**.

¹³ **Ibid**, pág. 81.

carácter técnico para la realización del levantamiento de la información territorial, y que los excesos en predios o fincas rústicas de propiedad privada pertenecen a la Nación y que se debería prohibir titularlos supletoriamente o adquirirlos en forma distinta a la señalada por la iniciativa de Ley 2,556.

Con el transcurrir de los años, el 13 de mayo de 2004, un grupo de diputados partidarios de los intereses de los grupos tradicionalistas de la Cámara del Agro, plantean la iniciativa 3011, cuando el Congreso reanuda la discusión del proyecto de ley planteado con anterioridad.

Consecuentemente con ese ideal y ante esta nueva iniciativa, los sectores campesinos se oponen marcándose con claridad la persistente contradicción feudalista campesinos-terratenientes.

Como parte del medio que circundó el escenario anterior, un grupo de diputados el 23 de septiembre de 2004 presenta la iniciativa 3074, pretendiendo conciliar las divergencias entre las posiciones de la Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas y la Mesa Agraria, siendo ésta la última iniciativa presentada. “La Misión de Naciones Unidas para Guatemala y la Secretaría de la Paz pidieron la intermediación de la Unidad Técnico Jurídica, siendo ésta la que desarrolla la cuarta propuesta a solicitud de la Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas y la Mesa Agraria.”¹⁴

La iniciativa 3074, no difiere demasiado de la iniciativa 2556, en el entendido de que adopta elementos atinentes a “la autonomía funcional, la estructura organizativa y composición de su consejo directivo, el procedimiento de los excesos, el levantamiento catastral de las tierras

¹⁴ Cáceres, Lillian. **Conferencia citada.**

comunales, la titulación especial y el componente de regularización que aquella contemplaba”.¹⁵

En tal virtud, se da inicio a la negociación dentro de la Mesa Multisectorial de Catastro el 30 de noviembre de 2004, integrada por representantes de las organizaciones indígenas y campesinas, la Cámara del Agro, el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala, diputados de algunos partidos políticos, la Vicepresidencia de la República, la Unidad Técnico Jurídica, el Registro General de la Propiedad y la Comisión de Gobernación del Congreso.

Indiscutiblemente se hicieron ciertos adelantos, como lo fue la creación de una institución autónoma y descentralizada, participativa, con personalidad jurídica, con patrimonio propio, con sede central en la ciudad de Guatemala, con órganos técnicos, y con un Consejo Directivo que incluye a representantes del pueblo maya, garífuna y xinca.

Indudablemente, como toda iniciativa de Ley, esta también adolece de ciertas lagunas en relación a temas atinente a los aspectos fiscales y valuación de bienes inmuebles, el levantamiento de la información sobre capacidad y uso de la tierra, y un inventario diferenciado de tierras comunales en toda su tipología, así como también presenta deficiencias en relación al mantenimiento catastral, la participación de los Consejos de Desarrollo, la regularización del levantamiento catastral, la sostenibilidad financiera, el papel de las municipalidades, el carácter multifinanciero del catastro, y la estructuración formal de la ley.

Sin embargo, pese a haber logrado la Mesa Multisectorial el consenso en todos los aspectos anteriormente mencionados, en el tema de los

¹⁵ Murga, Jorge, *Los Fantasmas detrás del Catastro*, pág. 91.

excesos en cuanto a la titulación especial propuesta por las organizaciones campesinas no se llegó a ninguna aprobación por parte de los integrantes de la Cámara del Agro, quienes bajo el argumento de que si se regularizaban las propiedades pequeñas y medianas de los campesinos que como único problema presentaran el no estar medidos correctamente ni registrados, y sobre todo que no estuvieren ligadas a algún conflicto, podían sin ningún costo a nombre de su poseedor ser registrados de oficio mediante el Registro de Información Catastral, aduciendo que de igual manera debía de procederse con los latifundios, es decir, los representantes de la Cámara del Agro en defensa de sus intereses buscaban regularizar la situación de sus grandes extensiones de tierra –latifundio- de la misma manera que la de las pequeñas y medianas propiedades; extensiones de tierras despojadas violentamente a campesinas y campesinos en el devenir de la historia del país, que fueron adjudicadas a quienes ostentaban el poder y que hasta la fecha poseen.

Justo antes de la tercera lectura que aprobara la iniciativa de ley consensuada dentro de la Mesa Multisectorial de Catastro, la administración de Oscar Rafael Berger Perdomo, en enero del año 2005, crea en el Congreso de la República la Comisión Especial de Catastro con el objeto de reestudiar la iniciativa 3074 para negociar nuevas modificaciones a la iniciativa. Dicha comisión estaría integrada por un lado por diputados de la GANA, y por el otro, las organizaciones campesinas quienes se opusieron a un catastro de empresarios.

Fue en junio del año 2005, que los Jefes de bloque, en el Camino Real afinan la propuesta final el 14 y 15 de junio para la creación del Registro de Información Catastral; el 15 de junio de 2005 fue aprobada dicha ley, con la presencia de 139 Diputados, de los cuales, 113 votaron a favor de la misma, siendo finalmente publicada el 20 de julio del año 2005; como se dijo

anteriormente entra en vigencia el 20 de agosto del mismo año, como una Ley que responde a intereses del sector empresarial en virtud que única y exclusivamente implementa el catastro de manera técnica y no atiende a la situación y disponibilidad de los recursos naturales; el estado de la infraestructura existente; el marco legal que permite la gestión racional del territorio; la conflictividad agraria; la producción; los valores culturales y demás aspectos que permitan planificar la explotación de los recursos del territorio.

1.5 Objeto y naturaleza de la Ley del Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro a nivel nacional, según lo preceptuado en el Decreto 41-2005 y sus reglamentos; todas sus actuaciones y registros son públicos, los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado según el Artículo 2 de la Ley del Registro de Información Catastral.

1.6 Funciones del Registro de Información Catastral

El Registro es el máximo órgano institucional capaz de realizar un levantamiento catastral nacional y de contribuir a la solución de problemas registrales en el país, así como también, apoyará al Estado en la solución de problemas de índole social, económica, política y jurídica que hacen del país una nación deleznable. Sus funciones según el Artículo 3 del Decreto 41-2005 son:

- a) “Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo

- preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos;
- b) Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral;
 - c) Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible;
 - d) Definir políticas para recibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales;
 - e) Proveer al Registro de la Propiedad información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto;
 - f) Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución;
 - g) Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del Registro de Información Catastral con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional;
 - h) Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro-catastro;
 - i) Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica;
 - j) Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales;
 - k) Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agraria, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite;

- l) Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral;
- m) Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado;
- n) Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales;
- o) Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiere;
- p) Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos;
- q) Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral;
- r) Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro; y
- s) Otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral.”

1.7 El Registro de Información Catastral en Guatemala constituido como centro para los distintos niveles de coordinación en materia agraria

En Guatemala, el marco jurídico agrario ha sido disperso y esto se demuestra en la gama de instituciones, entidades y organizaciones que han tenido a su cargo el objetivo de brindar información catastral como política agraria derivada de los Acuerdos de Paz, a través, de metodologías que permitan formular un sistema nacional de catastro y que forme parte del contenido de la Ley del Registro de Información Catastral.

De tal cuenta, se presentan las dependencias gubernamentales y organismos internacionales que han efectuado dichas actividades, entre las cuales encontramos:

- a) El Instituto Nacional de Transformación Agraria, tenía como finalidad realizar actividades de gabinete, estas tareas estaban vinculadas al proceso de colonización para cuyo caso se estudiaba la titularidad de la zona afectada, regularización, pasando ésta a manos del Estado por medio de expropiación, compra, permuta, donación o enajenación forzosa, parcelación y medición de las fincas a adjudicar, adjudicación mediante venta a los titulares, emitiendo los correspondientes títulos de propiedad, inscripción de los títulos en el Instituto Nacional de Transformación Agraria y en el Registro General de la Propiedad.

- b) El Instituto Geográfico Nacional, creado en el año de 1932, mediante la Comisión del Límite entre Guatemala y Honduras.

En 1940 la Comisión se transformó en la Sección de Ingeniería del Ministerio de Relaciones Exteriores. En el año de 1945 se denominó como Departamento de Mapas y Cartografía; en el año 1954 como Dirección

General de Cartografía y, finalmente, en el año de 1964 fue elevado a la calidad de Instituto Geográfico Nacional. Desde el año de 1945 hasta 1982 fue transformado en Instituto Geográfico Militar y adscrito al Ministerio de Defensa mediante Acuerdo Gubernativo 526-82.

Este instituto ha desarrollado dos iniciativas catastrales, la primera en el período de 1966 a 1988 relacionada con un Plan Piloto de catastro fiscal y multiusuario en toda la franja sur del país. La segunda, en el período de 1976 a 1986 cuyo objetivo era un catastro fiscal en el casco urbano del municipio de Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez y en el municipio de Quetzaltenango del mismo departamento. Sin embargo el proceso fue interrumpido y no se concretó la fase de actualización catastral.

c) El Mapeo Tributario y Avalúo de Bienes Inmuebles, pretendía levantar el catastro fiscal tanto en áreas urbanas como rurales con lo cual se elaboraron mapas catastrales y registros alfanuméricos, cuyos productos se encuentran en la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles – DICABI-, institución a la que le corresponde el registro, control y fiscalización del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-. Sin embargo, debido a la no existencia de un catastro verdadero no se pudieron proporcionar datos reales sobre los cuales se asentaran los principios fiscales que se querían aplicar.

d) La Cooperación Gubernamental Alemana -GTZ-, durante el período de 1994 a 1995 impulsó un proceso de levantamiento catastral en los municipios de Poptún, Melchor de Mencos, Sayaxché y en la Laguna del Tigre en el departamento de El Petén con fines fiscales y multiusuarios.

e) Otra de las entidades con funciones catastrales fue la Oficina encargada del Control de las Reservas de la Nación, creada mediante Acuerdo Gubernativo 35-73, encargada de elaborar planos y mapas catastrales de

los terrenos o franjas de tierra.

f) El proyecto de Legalización de Tierras en el Área de Amortiguamiento de la Reserva de la Biosfera Maya –R.B.M.-, a cargo de Cooperativa de Ayuda y Remesas al Exterior -CARE-, realizado en los años de 1994 a 1998. El cual estaba vinculado con la legalización de tierra y el levantamiento de croquis, identificación de conflictos y entrega de escrituras.

g) Las actividades catastrales a cargo de la Municipalidad de Guatemala iniciadas desde el año de 1940 y relacionadas con la renta inmobiliaria.

h) El Programa PRO-SELVA, que tiene como objetivo regularizar la situación de los campesinos dotándoles de tierras de cultivo y apoyándoles en la explotación de las mimas. Brindarles certeza sobre sus tierras y evitar que avancen sobre áreas protegidas.

i) La Unidad Técnico Jurídica, fue creada como una instancia con acciones a ejecutarse dentro de los compromisos adquiridos en los Acuerdos de Paz relativos al tema de la tierra, teniendo como objetivo principal coordinar los esfuerzos gubernamentales para lograr el correcto y eficaz establecimiento de la Información Catastral a nivel Nacional.¹⁶

Dicho en otras palabras, la Unidad Técnico Jurídica se orienta a sentar las bases del Registro de Información Catastral mediante el fortalecimiento y consolidación de estrategias del tema tierra, genera los instrumentos técnicos y legales para el establecimiento del Programa Nacional de Registro de Información Catastral en Guatemala, y a su vez coordina el proceso técnico de ejecución del establecimiento del Registro de

¹⁶ Instituto de Estudios Políticos, Económicos y Sociales, **Pulso Temático “Catastro nacional, un reto para construir la paz y el desarrollo”**, págs. 20 a 22.

Información Catastral.

j) El Fondo de Tierras, que es una entidad descentralizada del Estado, cuya función principal es facilitar el acceso a la tierra en propiedad a personas carentes de recursos, esta lleva un control de las fincas rústicas con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiológica inscritas a favor del Estado; Tierras rurales que no estén inscritas a favor de particulares y tierras que se adquieran por la venta de excesos.

k) La Secretaría de Asuntos Agrarios, es el órgano responsable de la dirección y coordinación de las actividades que se requieren para el cumplimiento de los compromisos del Organismo Ejecutivo, en el tema agrario y el desarrollo rural del país contenidos en los Acuerdos de Paz, en las políticas de gobierno y en la Constitución Política de la República; además, es la encargada de determinar y promover a través de las instancias legales correspondientes las acciones necesarias para definir el marco jurídico institucional relacionado con el desarrollo y fortalecimiento de la propiedad de la tierra, y ser la encargada de la búsqueda de soluciones conciliatorias en lo relacionado con el ejercicio del derecho de posesión y propiedad de este recurso.

Dentro de sus funciones, se puede indicar la importancia que tiene en facilitar la formulación e implementación de políticas agrarias, en gestionar el ordenamiento de las instituciones agrarias y promover el establecimiento de las estrategias necesarias para atención a los conflictos en naturaleza agraria relativos a la tenencia de la tierra.

Según la actual Registradora General de la Propiedad Arabella Castro, expone que en Guatemala no ha existido un catastro amarrado al Derecho de Propiedad, y que los problemas dentro del Registro se deben a que no

se ha establecido un b eficiente en el país.

Actualmente, la implementación del Registro de Información Catastral creado como una institución del Estado que es autónoma, con personalidad jurídica, patrimonio, recursos propios y como única autoridad competente en materia catastral, establecerá la coordinación de las diferentes instituciones, entidades y dependencias gubernamentales relacionadas a temas agrarios, mediante una normativa de catastro precisa, clara e incluyente para tratar los problemas atinentes a la tierra.

De esa manera, el Título V de la Ley del Registro de Información Catastral establece la coordinación interinstitucional del Registro como una institución que contribuya a ser del Catastro un instrumento para el desarrollo del país que establezca, mantenga y actualice el catastro nacional, brindando seguridad y certeza jurídica de la tenencia, uso y propiedad de la tierra.

Básicamente, esa coordinación es necesaria con el Registro de la Propiedad para el establecimiento y mantenimiento catastral, con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la información de límites municipales y departamentales,¹⁷ con las municipalidades para el diseño y ejecución de la campaña de comunicación social y acompañamiento durante el levantamiento catastral, la delimitación del perímetro de la jurisdicción municipal en coordinación con las municipalidades colindantes, y con el Fondo de Tierras mediante convenio específico, los levantamientos catastrales de las zonas de adjudicación y regularización de la tenencia de la tierra.

Por otro lado, para que el Registro de Información Catastral contribuya al

¹⁷ Cáceres, Lillian. **Conferencia citada.**

desarrollo del país en materia agraria debe brindar la información al Registro de la Propiedad de los análisis realizados en el proceso catastral en que determine que es susceptible de saneamiento.

De igual manera esa coordinación, coadyuvará en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales de propiedad y tenencia de la tierra, promoviendo el intercambio de información básica con las de otras instituciones principalmente con las anteriormente mencionadas.

Entre otras funciones a cargo del Registro de Información Catastral para la realización de sus actividades en coordinación, esta la de dar informes y estudios técnicos a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes para la solución de conflictos,¹⁸ celebrando convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados.

Derivado de las funciones del Registro, se comprende que el Registro de Información Catastral al mantener una coordinación interinstitucional, brindará certeza objetiva y positiva a las propiedades confirmando que las medidas identificadas en la práctica son veraces y que se resguardan con la seguridad necesaria en el Registro General de la Propiedad, con lo cual se estará generando confianza y credibilidad ciudadana en el sistema registral.

Aunado a ello, para el establecimiento del Registro de Información Catastral como centro para los distintos niveles de coordinación en materia agraria, debe mediar la voluntad política de los y las funcionarias de las distintas entidades y dependencias del Estado, así como también, de los y

¹⁸ Cáceres, Lillian. **Conferencia citada.**

las legisladoras para que el marco regulatorio registral del país sea integral y justo.

CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad

2.1 Antecedentes históricos

El derecho registral tiene su fundamento en el Derecho de Propiedad que comenzó con los bienes muebles y entre ellas las armas y posteriormente el indumento. Mientras la población fue nómada al ser humano no le interesaba la tierra, fue con la constitución de los grupos sedentarios que la tierra comenzó a constituir un bien colectivo, pues se destina para cultivos y vivienda.

Durante mucho tiempo, en la antigüedad, predominó la propiedad tribal de carácter colectivo, la cual fue evolucionando paulatinamente, a través de la propiedad familiar, hacia el individualismo.

Al principio de la época romana, la mayor parte de la tierra conservó la estructura colectivista, con ciertos rudimentos de propiedad privada reducida al patrimonio familiar, extendiéndose progresivamente el uso individual del suelo.

“Determinar cuándo se realizó la total integración de las tierras romanas en manos de los particulares y del Estado, ha sido también una cuestión muy controvertida; pero sea de ello lo que fuere, lo cierto y verdad es que en las Doce Tablas ya observamos la existencia de una propiedad privada, abarcando todo el territorio de Roma, y dotada de una energía jurídica extraordinaria a favor del propietario, para desplazar a terceros en las relaciones externas, y para poder ser utilizada del modo más absoluto y

soberano, en las internas.”¹⁹

El concepto de propiedad en el Derecho romano sufrió diversas transformaciones, desde la propiedad quiritaria, accesible únicamente a los ciudadanos de Roma, y la propiedad bonitaria, reconocida como propiedad pretoria paralela a la propiedad civil, hasta llegar el sistema unificado dispuesto por Justiniano, que ya concibe la propiedad única y propiamente individual.

Por su parte, el Derecho germánico no contemplaba la propiedad individual, y aunque se admitía la propiedad de las viviendas y solares conexos, lo que de hecho constituía una propiedad privada, ésta no tuvo carácter individual, puesto que para disponer de ella, el jefe de la familia debía contar con el consentimiento de la tribu y del grupo familiar como entes superiores de decisión.

La Edad Media produjo radicales transformaciones en la forma y concepto de la propiedad, en las cuales jugó un papel importante la invasión del Imperio romano, que integró sus leyes y costumbres con las germánicas.

“La institución del beneficio –que presidía esta época- exigió más que nunca la protección fundamental del débil por el fuerte. Esta idea de protección, de subordinación y jerarquía se acentúa conforme pasan los tiempos y envuelve la poderosa corriente que arrastra las cosas y las instituciones hacia el feudalismo.”²⁰

En la Edad Media, el feudalismo impuso un orden económico y social en el que la propiedad revistió un carácter político, toda vez que los Reyes

¹⁹ Puig Peña, Federico, **Compendio de Derecho Civil Español**. Pág. 61.

²⁰ **Ibid**, pág. 64.

disponían de la tierra como parte de su propio patrimonio, cediéndola en dominio directo a los señores feudales, quienes a su vez cedían el dominio útil mediante el pago de una renta.

En consecuencia, el ejercicio del dominio útil constituyó el vasallaje, contrapuesto y subordinado al dominio directo inherente al señorío y a la realeza, a quienes correspondía la perpetuidad de los beneficios.

La apropiación de la tierra por el ser humano no siempre fue objeto de vejámenes y agresiones hacia quienes querían usurparla. Quizá esta exteriorización de fuerza del hombre primitivo, fue la primera forma de publicidad registral inmobiliaria. Posteriormente se tuvo en cuenta la distinción de los bienes (corporales o incorporales para los romanos; visibles o invisibles para los griegos), su importancia o su movilidad y hoy en día su conveniencia de clasificarlos en cosas registrables y no registrables o fungibles y registrables.

Dentro de las primitivas limitaciones geográficas, quienes eran espectadores pasivos del negocio jurídico se enteraban indirectamente del nacimiento o extinción de los derechos reales. Así, los orígenes del Registro General de la Propiedad se remontan al derecho alemán de la Edad Media, derivándose del testimonio judicial germánico que mediante decisión de un tribunal, se declaraba la transmisión de la finca como un acto de dominio *resignatio dimissio* o *lassung*.

En Guatemala se origina directamente del Oficio de Hipotecas bajo el nombre de Registro Hipotecario, hecho que data de la época de los reyes Don Carlos y Doña Juana, Felipe V y Carlos II, de España, es decir, fue fundada en el año de 1776.

Específicamente, un siglo después durante el gobierno del José María Reyna Barrios, se instituye el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo el nombre de Toma de Razones Hipotecarias, nombre que sería cambiado posteriormente.

El actual Registro General de la Propiedad Inmueble fue fundado en 1877, y hoy en día, dicha institución tiene su fundamento en el Artículo 230 de la Constitución Política de la República, el cual establece que: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.” Por tal motivo, es que existen dos Registros de la Propiedad, uno conocido como el Registro Central de Guatemala por su ubicación, por ende, su sede es en la ciudad capital y que comprende los departamentos de Guatemala, Chimaltenango, Sacatepéquez, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, Santa Rosa, El Progreso, Escuintal, Petén (con actual Oficina), Izabal, Baja Verapaz y Alta Verapaz.

El otro registro, es el de Quetzaltenango, conocido como segundo registro y su sede esta en el departamento de Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los departamentos de Suchitepéquez, Retalhuleu, Quetzaltenango, San Marcos, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá y Quiché. Debe quedar claro, que ambos registros son autónomos e independientes uno del otro.

Es preciso indicar que desde entonces, el Registro ha cumplido de manera ineficaz su modo de operar, pues se ha caracterizado por múltiples y agudos problemas que se vienen arrastrando desde hace varios años y que han sido el motivo de desconfianza e inseguridad jurídica por parte de las personas. Verbigracia, es la desorganización administrativa, la

corrupción, la falta de control y extravío de libros, la excesiva lentitud e ineficiencias, la falsificación de documentos, la sustracción, pérdida y ocultamiento de información, la intromisión de sectores que ostentan el poder en la administración del registro para garantizar sus intereses, recientemente el registro fue objeto de saqueo de cintas y sabotaje del sistema de cómputo, etc.

2.1.1 Época colonial y post-colonial

Durante la época de la colonia en el siglo XVI, se mantenía una estructura latifundista en la cual toda propiedad sobre la tierra provenía directa o indirectamente de una concesión real. El reparto de tierras se hacía en nombre del monarca con poderes especiales otorgados por él, y la plena propiedad de aquellas posesiones estaba sujeta a la confirmación real, lo cual posteriormente daría paso a muchas extralimitaciones.

Medio siglo más tarde las tierras repartidas fueron reclamadas, es decir, que la monarquía comenzó a dictar órdenes encaminadas a que todos los propietarios de tierras presentaran sus títulos. Las propiedades rústicas serían medidas para comprobar si se ajustaban a las dimensiones autorizadas en aquellos documentos. Fue así como en 1591 fueron despachadas por Felipe II las dos Cédulas que definitivamente pusieron en vigencia el principio de la composición de tierras en el reino de Guatemala.

Fue así como los títulos registrables eran aquellos asignados por el Rey de España, los cuales se inscribían en las provincias que conformaban la Capitanía General del Reino de Guatemala, institución a la que le correspondían las operaciones del Registro General de la Propiedad.

2.1.2 Época de la Revolución Liberal de 1871

Este movimiento revolucionario encabezado por los generales Miguel García Granados y Justo Rufino Barrios triunfó a finales de junio de 1871 al derrocar al gobierno del conservador Vicente Cerna. Ambos de los mencionados representaban los intereses de los comerciantes y finqueros.

Durante el Régimen Liberal en Guatemala se abolió las formas del gobierno clerical conservador y la estructura económico-social de la Época Colonial, hecho que generaría profundas implicaciones en el desarrollo del Estado de Guatemala a partir de los cambios dentro de la organización del Estado supeditados a una visión liberal.

“El nuevo régimen introdujo leyes que produjeron cambios en todos los órdenes de la vida nacional, dentro de las cuales se encuentra la promulgación del primer Código Civil en el año de 1877 y consecuentemente dentro del mismo marco legal, se crea la institución encargada del Registro de la Propiedad Inmueble.”²¹

En tiempo del General Justo Rufino Barrios, la legislación vigente en su mayor parte era la española, confusa y difícil de aplicar por hallarse contenida en diferentes cuerpos, pero el 26 de junio de 1876, por orden del General Justo Rufino Barrios, se nombró una comisión de jurisconsultos, con el fin de reemplazar esas leyes por Códigos más acordes con la época, de acuerdo con el progreso del país.

La comisión nombrada, basada en principios modernos de legislación, dio cuenta con los proyectos de los Códigos, que comenzaron a regir desde el 15 de septiembre del año citado. Fue emitido el Decreto número 175 del 8

²¹ Registro General de la Propiedad, **Plan Estratégico**, pág. 1.

de marzo de 1877 con lo cual se reemplazaron normas que regían aspectos de la legislación registral de la antigua España, en virtud de la necesidad de dotar de seguridad jurídica a los bienes susceptibles de inscripción que hasta entonces no se había podido conseguir con el Registro de Hipotecas.

2.1.3 Época moderna

La época moderna del Registro General de la Propiedad se inicia con la promulgación y vigencia del Código Civil, en 1933. Este cuerpo legal indica que son objeto de inscripción registral ya no solamente los bienes inmuebles, sino otra clase de bienes, con lo que se abrieron nuevos campos en la actividad registral. Posteriormente por Decreto Ley número 106, del 14 de septiembre de 1963, fue reformado el Decreto Legislativo 175, regulándose el Registro de la Propiedad por separado en el libro IV del Código mencionado; tal separación se hizo por la importancia de esta institución y el contenido tan amplio de la misma.

En el registro se inscribía y anotaba únicamente lo referente a la propiedad inmueble, pero actualmente se inscribe y anota también, lo relativo a los bienes muebles, tales como vehículos terrestres, maquinaria agrícola e industrial, naves aéreas y otros más, para cuyo registro e inscripción se contemplan requisitos especiales.

En este siglo en donde los adelantos tecnológicos son continuos y acelerados el ordenamiento jurídico debe adaptarse al desarrollo de la sociedad, y dentro de estos cambios el Registro General de la Propiedad se ha ido modernizando tecnológicamente, así también como disciplina jurídica (Derecho Registral) para cumplir con las obligaciones que la sociedad y los tiempos le demandan en pro de garantizar seguridad y certeza jurídica de

los hechos, actos y negocios que la necesitan mediante la automatización electrónica y la informática sistematizada.

2.1.4 Época actual

En la actualidad, el Libro IV del Código Civil, contenido en el Decreto Ley Número 106, regula todo lo relativo a la actividad del Registro General de la Propiedad, con la novedad de que incorpora el registro de bienes muebles como se dijo con antelación.

En Guatemala operan el Registro de la capital que corresponde al Registro de la Zona Central y tiene a su cargo el registro de la propiedad territorial de las zonas de la República que no tengan uno propio, a excepción de los Departamentos de Occidente del país, que están a cargo del Segundo Registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

Fue hasta el año de 1996, que se nombró al señor Jorge Rolando Barrios, para el cargo de Registrador, quien durante su gestión logró varios avances, tales como la continuidad en los servicios que presta el Registro de la Propiedad durante el período de vacaciones de los trabajadores y trabajadoras; la certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos; la agencia Registral en el departamento de Petén, entre otras.

Pese a todos los problemas a lo interno del Registro General de la Propiedad, a través de la historia de Guatemala este ha cumplido y actualmente cumple una función esencial en materia de seguridad y certeza jurídica, en virtud de que en el mismo se registran los actos y contratos relativos a la propiedad y demás derechos reales; naturalmente, sus funciones nunca han trascendido del papel en donde están plasmadas.

2.2 Definición

El Registro es una institución que tiene como objetivo realizar, las inscripciones, la anotación y cancelación de los actos y contratos con el respectivo resguardo de la información registral de bienes muebles e inmuebles relativos al dominio y demás derechos reales dentro del marco de la certeza y seguridad jurídica.

De conformidad con el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, el Registro de la Propiedad, “es la Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en si mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario, inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc. se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.”

Tal como lo establece la Unidad Técnico Jurídica/Protierra, “Es la Institución que regula la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles identificables.”²²

Nuestro Código civil en el Artículo 1,124, lo define como una “institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.²³

²² Unidad Técnico Jurídica/PROTIERRA, **Programa de Formación Catastral**, pág. 48.

²³ Código Civil, **Decreto Ley 106 del Jefe de Estado**, Pág.109.

En conclusión, el Registro General de la Propiedad se puede definir como un órgano administrativo creado con la finalidad de ser garante de la seguridad y certeza jurídica de los derechos subjetivos, con el fin de que no pueda perjudicarse o causar anomalías que vayan en contra de las relaciones patrimoniales de una persona sin su voluntad, con el objeto de que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona no quede sin efecto por circunstancias ignoradas de ella. Por eso, el Estado organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad a las constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas; esa organización es el Registro de la propiedad.

2.3 Principios que rigen al Registro General de la Propiedad

Algunos autores españoles los denominan “Principios Hipotecarios” por su relación procedente con el Derecho Hipotecario.

Para ciertos jurisconsultos, constituyen elementos imprescindibles para fundar la teoría jurídica que regula el Registro de la Propiedad Inmueble. Otros autores los consideran como construcciones artificiales que no resisten un severo análisis lógico. Sin embargo, el uso de estos principios jurídicos está bastante generalizado por consideraciones de orden puramente teórico.

Lo cierto es que los principios jurídicos que informan al Registro General de la Propiedad son las directrices que sirven para la comprensión de la materia registral y de tal cuenta para la resolución de problemas concretos.

Acerca de esos principios no existe un número exacto, pues éstos serán tantos como rasgos fundamentales se observen en el sistema patrón

o tipo adoptado, y tampoco es posible clasificarlos, como se ha pretendido, en sustantivos y adjetivos, primarios o secundarios.

El Artículo 1,124 del Código Civil, indica que 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. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”²⁴

Dentro de los principios fundamentales que rigen al Registro General de la Propiedad, se encuentran cinco que se estiman como fundamentales en todo registro y que están orientados con base en el Notariado Latino para garantizar los derechos adquiridos por las personas en todo aquello que debe ser registrable, así encontramos los siguientes:

2.3.1 Principio de prioridad

Los derechos reales, por su carácter de relación inmediata y excluyente con la cosa, son poco propicios a la coexistencia en pie de igualdad, salvo los supuestos de cotitularidad, por ende, este principio solamente se concibe por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos:

- a) Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia es imposible. Verbigracia, dos ventas de una misma cosa;
- b) Que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, por ejemplo, dos hipotecas sobre una misma cosa.

²⁴ **Ibid.**

Nuestro Código Civil, establece en su Artículo 1,141 que “Entre dos o más inscripciones de la misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará de preferencia la anterioridad en la hora de entrega del título en el Registro.” “Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de la escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos.”²⁵

Los efectos del principio de prioridad constitutivos, ya que prevalece la venta que primero se haya registrado según el Artículo 1,808 del Código Civil, Decreto Ley 106, es decir, que el principio de prioridad determina la conocida máxima de “el primero en tiempo, primero en derecho”, asegurando el rango de los derechos, y se funda y a la vez es fundamento del principio de legalidad, ya que la prioridad deviene de los derechos de propiedad que pueden contradecirse entre sí.

2.3.2 Principio de legalidad

Este principio constituye la concordancia que debe existir entre el bien físico y su inscripción dentro del Registro General de la Propiedad, puesto que en él sólo pueden tener acceso, los títulos validos y perfectos, es decir, los que reúnan los requisitos de fondo y de forma exigidos por las leyes. Para hacer efectivo este principio se exige por la legislación:

- a) Con carácter general, que los títulos inscribibles sean escrituras públicas, documentos judiciales o documentos administrativos

²⁵ **Ibid**, pág. 112.

- c) Que los títulos presentados sean calificados por el Registrador, al sólo efecto de practicar, suspender o denegar el asiento solicitado.

En un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos o concordante con la realidad jurídica, es lógica, de una parte, la exigencia de la autenticidad legal de los títulos presentados, ya que ello representa una garantía no solo de la verdad de su contenido, sino de la conformidad a derecho de este y de otra, la calificación que el registrador hace de dicho título es en juicio de crítica jurídica que desemboca en su resolución, término del procedimiento registral.

En conclusión con este principio se presume que todo lo registrado se ha realizado de manera legal impidiendo el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos. El principio de legalidad consiste en que la inscripción en el Registro sea un verdadero filtro o tamiz por el cual, hasta el máximo posible, se impida el paso de los actos jurídicos inmobiliarios nulos, viciados o anulables. Sin la garantía de la legalidad de los actos inscritos, es dudoso su valor informativo.

2.3.3 Principio de rogación

El registrador no puede registrar de oficio, el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte, mediante solicitud o petición dirigida al Registrador, salvo cuando excepcionalmente este pueda actuar de oficio, es decir en el caso del legatario que fuere una persona incierta, la anotación de su legado se practicará de oficio, al anotarse otros legados o al inscribirse la herencia a favor del heredero. Asimismo si se presenta un testamento en que se constituye patrimonio familiar, de oficio el Registrador anotará provisionalmente los bienes afectados por el patrimonio, Artículos 1,154 y 1,161 del Código Civil, Decreto Ley 106.

Conforme la legislación guatemalteca, este principio está reconocido en el Artículo 1,127 que establece la inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurara el derecho que se deba inscribir, aunado a ello el Artículo 1,152 de la misma disposición normativa estipula que “el interesado en la anotación de un inmueble que no esté en el Registro, tiene derecho de hacer personalmente todas las gestiones necesarias para obtener la inscripción del inmueble de que se trate”.

De lo establecido con anterioridad se expone que la petición de inscripción es el elemento fundamental del principio de rogación y esta petición esta exenta de formalismo. Presentado el documento en el Registro en días y horas hábiles se extenderá por el Registrador el asiento de presentación, que recoge un breve contenido del título presentado y que se hará por el orden con que se presenten los títulos teniendo una duración de sesenta días, quince días o treinta días, de acuerdo a la clase y naturaleza del título a inscribir; se exceptúan aquellas inscripción o anotaciones decretadas judicialmente.

2.3.4 Principio de tracto sucesivo

Llamado también de tracto continuo. De este principio resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que de él no emana.

De lo anterior, se establece que existe una cadena continua de un matriculante hasta el último titular en la inscripción de bienes o derechos reales. Es un derivado del principio de consentimiento por el que el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por él. Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado,

en el que el transferente de hoy es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.

El tracto sucesivo es un principio formal que pertenece al procedimiento de inscripción y se dirige al Registrador, obligándole a comprobar la previa inscripción del derecho del disponente o perjudicado. El tracto no condiciona el poder de disposición que corresponde al verdadero titular del derecho. El titular registral se encuentra legitimado para disponer, pero si no coincide con el verdadero titular carece de poder de disposición y, si dispone, lo hace indebidamente, respondiendo por las consecuencias civiles y penales de su actuación.

Según este principio de tracto continuo, sólo se inscriben los derechos otorgados por quienes dentro del Registro aparecen como titulares del mismo, es decir, que el principio del tracto sucesivo resulta sumamente afectado y de casi imposible funcionamiento en los registros organizados por el sistema de folio personal.

2.3.5 Principio de inscripción

Este principio hace mención al papel que desempeña la inscripción de la constitución, transmisión y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles. La determinación de su alcance consiste en precisar si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial para que el negocio dispositivo quede efectuado y para que se produzca la transmisión o desplazamiento del inmueble de derecho del matriculante al adquirente.

Es de vital importancia, pues tiende a precisar la influencia que ejerce el registro en los derechos inmuebles o muebles y también decide si la

inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el negocio dispositivo provoque efecto jurídico.

En Guatemala el acto nace fuera del Registro General de la Propiedad, ante el Notario, este principio se nota también en nuestra legislación en el Artículo 1,148 del Código Civil Decreto Ley 106 al establecer que “únicamente perjudicará a un tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro... Los títulos inscritos o anotados surten efectos contra tercero y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega en el Registro”.

Inscripción es la actividad que realiza el Registro General de la Propiedad y son las anotaciones que se practican en el folio real en el momento de proceder a la operación de la inscripción, sea por el primer ingreso del inmueble al Registro o bien por la inscripción a consecuencia del tracto sucesivo de folios anteriores.

El Código Civil en el Artículo 1,125 establece que el Registro inscribirá:

- “1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
2. 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, y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posesión que conste en el título supletorio expedido;
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes

- inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
 6. 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;
 7. 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;
 8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
 9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
 10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
 11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
 12. 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;
 13. 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;
 14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación;

15. Los instrumentos o títulos expresados en los incisos anteriores, otorgados o expedidos en el 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 y afecten derechos reales.”

2.4 Funciones

La función primordial del Registro General de la Propiedad es contar con un registro eficiente y sobre todo confiable, desarrollado jurídica y administrativamente para la prestación de un servicio certero, seguro y pronto, teniendo como responsabilidad el manejo transparente de la información en él resguardada haciendo constar el estado jurídico de los bienes, es decir, los derechos sobre los mismos, con todos sus elementos, extensión y condiciones.

Otra función importante del registro como garante de la representación jurídica de los bienes, es la del establecimiento de una interrelación eficaz Registro – Catastro, capaz de dotar de certeza y seguridad jurídica a los bienes susceptibles a la inscripción registral.

2.5 Objetivos

El registro tiene como objetivo ser la institución responsable de realizar, de conformidad con la ley y con honestidad, las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante una metodología clara y coherente que satisfaga las necesidades de los usuarios, garantizando mediante la publicidad del acto la seguridad jurídica y el tráfico jurídico, contribuyendo de esta manera al desarrollo

económico y social del país.

Un objetivo fundamental del registro, es la de realizar dentro de un marco de certeza jurídica, las inscripciones y el resguardo de la información registral de los bienes descritos anteriormente.

Dentro de los fines secundarios del registro encontramos

- a) Fines estadísticos: estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe obligación para que dentro del Registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación.
- b) Fines fiscales: el registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos. (Impuesto Único Sobre Inmuebles).

CAPÍTULO III

3. Certeza y Seguridad Jurídica

3.1 Definición

En principio, se conoce que tanto la certeza como la seguridad jurídica son dos principios independientes uno del otro, sin embargo, se interrelacionan en materia de Registro. En ese sentido, cuando una persona adquiere determinado bien, debe tener la certeza y seguridad jurídica de que la información de sus bienes se encuentra debidamente guardada y que tienen la garantía de no ser alterada por terceros.

La certeza, definida de conformidad con el Diccionario de la Lengua Española es “el conocimiento seguro y claro de algo.”²⁶

La certeza legal es la resultante de las pruebas directas producidas, y que la ley reconoce como válidas y bastantes para fallar.²⁷

Según Ana Lissette Guerra Bone, la certeza jurídica es la presunción de que todo lo registrado ha sido legalmente inscrito, siendo el medio para lograr la aplicación de este principio la base de la calificación registral que establece la concordancia entre el documento o acto registrable y los requisitos que la ley establece para el mismo, adquiriendo certeza jurídica con la fe pública que ostentan los registradores para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público.

“Seguridad jurídica, etimológicamente proviene de securitas, la cual

²⁶ Real Academia Española, **Ob. Cit**; pág. 508.

²⁷ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit**; tomo II, pág. 131.

deriva del adjetivo securus (de segura) que, en su sentido más general, significa esta libre de cuidados.”²⁸

“En la vida social, las personas necesitan tener la seguridad de que sus bienes serán respetados por terceros y, por otra, saber cómo han de comportarse respecto de los bienes de los demás, siendo este tipo de seguridad el denominado seguridad jurídica. Dicho en otras palabras, la seguridad jurídica es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente.

La seguridad jurídica puede entenderse desde dos puntos de vista, uno objetivo y otro subjetivo.

Desde el punto de vista subjetivo, la seguridad equivale a la certeza moral que tiene el individuo de que sus bienes le serán respetados; pero esta convicción no se produce si de hecho no existen en la vida social las condiciones requeridas para tal efecto: la organización judicial, el cuerpo de policía, leyes apropiadas, etc. Desde el punto de vista objetivo, la seguridad equivale a la existencia de un orden social justo y eficaz cuyo cumplimiento está asegurado por la coacción pública.”²⁹

La seguridad jurídica, es “el orden social –sea justo o injusto- implica como es evidente, una limitación de derechos y deberes entre los miembros de la comunidad. “Pues bien, la seguridad, no es otra cosa la protección efectiva de esos derechos y deberes, es decir, el amparo seguro de dicho orden, contra cualquiera que pretenda turbarlo, así como la restauración del mismo, en el caso de haber sido violado. “Por el contrario, cuando la

²⁸ Instituto de Investigaciones Jurídicas, **Diccionario Jurídico Mexicano**, tomo IV, pág. 2,885.

²⁹ **Ibid.**

protección reinante no es suficiente, el valor se da con sentido negativo, es decir, como inseguridad”.³⁰

El Jurista Manuel Osorio, apunta que la seguridad jurídica “es la condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuales son sus derechos y obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios. “A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos”.³¹

En conclusión, la seguridad jurídica, puede definirse como la garantía que tienen las personas de que la propiedad y los bienes que han adquirido legítimamente serán defendidos en el cumplimiento y respeto de las normas existentes, ante el abuso de terceros y la arbitrariedad de quienes detentan el poder, dentro de un orden social justo y eficaz.

3.2 Principios de la seguridad jurídica

Para que los ciudadanos y ciudadanas confíen en la seguridad y el ordenamiento jurídico de un Estado, es preciso, que la seguridad jurídica este investida de determinadas directrices que garanticen su eficacia, tales como:

³⁰ Garrone, José Alberto. **Diccionario Manual Jurídico Abeledo-Perrot**, págs. 676 y 677.

³¹ Osorio, Manuel, **Ob. Cit**; pág. 899.

3.2.1 Principio de primacía de la Constitución Política de la República

Se encuentra establecido en el Artículo 204 de la Carta Magna de Guatemala e instituye que la Constitución Política de la República prevalece sobre cualquier ley o tratado, mismo que se relaciona con el 44 que indica que los derechos y garantías que otorga la Constitución no excluyen otros que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana. La primacía de la Constitución que se fundamenta en las normas que rigen el accionar de las partes procesales y que basadas en ley forman parte de la seguridad jurídica que debe garantizar el Estado de Derecho.

3.2.2 Principio de justicia gratuita

Aplicado en el sentido de que si se viola la seguridad jurídica que tiene un ciudadano o ciudadana, empieza a operar la justicia, afirmación que se encuentra regulada en el Artículo 203 de la Constitución Política de la República y tiene relación con la economía en el proceso y la garantía de que los jueces tienen obligación de actuar, circunstancia que reafirma el principio de seguridad jurídica.

3.2.3 Principio de no negación de justicia por falta de ley

Este principio es una excepción al Principio de que toda resolución debe ser fundada en ley, sin embargo, los jueces no pueden suspender, retardar ni denegar la administración de justicia, sin incurrir en responsabilidad. Por ello, en los casos de falta, oscuridad, ambigüedad o insuficiencia de la ley, debe resolver de acuerdo con los criterios que establece el Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial.

3.3 Registro General de la Propiedad como garante de la seguridad jurídica de la propiedad

Esencialmente, la certeza y la seguridad jurídica tienen íntima relación en materia de Registro como se indicó anteriormente, fundamentalmente en las inscripciones en las que se hacen constar situaciones que le son propias a una persona y que tienen que ver con su vida personal, como resulta en el hecho de la información que se genera y guarda en los registros de hechos personales muy propios, que solo a ella le interesan y en algunos casos, cuando ella lo permite lo hace público.

El Artículo 31 de la Constitución Política de la República, establece que: “Toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información así como a corrección, rectificación y actualización.”

Aunado a lo anterior, el Registro de la Propiedad como lo indica el actual Código Civil, es una institución pública, que tiene a su cargo toda la inscripción, anotación y cancelación de todos aquellos actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables, haciendo uso de las normas específicas en materia Registral.

En el ámbito del ordenamiento de la propiedad, es fundamental que el Registro para cumplir con el objetivo de brindar estabilidad y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, garantice el derecho legal sobre la propiedad, de lo cual resulta, que cualquier ciudadano tiene la certeza y seguridad jurídica de que la información de sus bienes se encuentra guardada adecuadamente y que resulta privada e inalterable para extraños.

La responsabilidad del Registro General de la Propiedad, como garante de la seguridad jurídica puede ser considerada desde los siguientes puntos de vista:

- a) Responsabilidad Registral de las partes que intervienen en el acto o contrato contenido en un título inscribible: independientemente de las responsabilidades que se deriven por disposición legal, de la naturaleza y objeto del contrato o acto y las provenientes de las obligaciones que de mutuo acuerdo convengan, las partes no tiene obligación de registrar el título inscribible. No obstante, responderán por los daños y perjuicios que ocasionen a terceros en virtud de la omisión, ya que por disposición legal únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.

- b) Por otro lado, el Artículo 1,236 del Código Civil establece que: “Quien por culpa del registrador aparezca en el Registro indebidamente exonerado de alguna obligación o gravamen solidariamente con el registrador; y éste responderá además, de los daños y perjuicios que por tales daños u omisiones se hayan causado.”

No obstante, la inscripción de los contratos y actos contenidos en títulos o documentos privados de los efectos que produce su inscripción y que fueron señalados, especialmente constituye un acto voluntario con efectos declarativos no constitutivos, cabe señalar las consecuencias de omite el registro. En cuanto a la publicidad y a la oponibilidad erga omnes, el titular del derecho, queda en una situación de inseguridad jurídica.

- c) Responsabilidad Registral del Notario o autoridad que interviene en el acto o contrato: la Ley no obliga al Notario o Notaria a inscribir los títulos que autorice, sino que únicamente obliga a advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley. Para el efecto, el Artículo 29 numeral 11° del Código de Notariado, establece en su parte conducente que: “Los instrumentos Públicos contendrán la advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben de presentar los testimonios a los registro respectivos.”
- d) Responsabilidad Registral de terceros: considerando estos como aquellas personas que no han intervenido como parte en el acto o contrato que se otorga. Si el negocio contenido en un instrumento inscribible llega al registro, se produce su cognoscibilidad y oponibilidad erga omnes, por lo que ninguna persona puede oponerse alegando ignorancia ni buena fe contra el mismo si no lo hizo en el momento oportuno que en derecho le correspondía. En ese sentido, incurriría en culpa lata, por ende, no puede ampararse en su propia negligencia.
- e) Responsabilidad Registral del registro y registrador de la propiedad: el Artículo 1,125 del Código Civil establece que: “Cada registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación.” Dicho registrador será responsable por los daños o perjuicios que ocasione en el ejercicio de sus funciones, siendo castigado con multas de cinco a cincuenta quetzales, sin perjuicio de las sanciones penales que llegaran a corresponder, de lo cual dará cuenta el Juez de Primera Instancia Civil al cual el Registro esté sometido para su inspección.

De igual manera, el Artículo 1,236 del mismo cuerpo normativo, establece que: “Quien por culpa del registrador aparezca en el Registro indebidamente exonerado de alguna obligación o gramen solidariamente con el registrador; y éste responderá además, de los daños y perjuicios que por tales daños u omisiones se hayan causado.” Para el efecto, establece la Ley que los registradores antes de ejercer sus cargos, garantizan las responsabilidades en que pudieran incurrir, con hipoteca o fianza, la cual se cancelará hasta un año después de haber cesado en el cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación en cuyo caso la cancelación queda sujeto a las resultas del juicio.

Derivado de estos principios, es que dentro del marco de la seguridad y certeza jurídica registral de la que es responsable el Registro General de la Propiedad, esta institución se compromete a garantizar tanto al Estado como a las propietarias y propietarios el resguardo e inscripción de la información registral de sus bienes muebles e inmuebles, empleando los medios adecuados y aplicando las normas respectivas para dichas operaciones mediante un funcionamiento eficiente y eficaz.

El Registro General de la Propiedad, en la última década ha consolidado y modernizado su sistema registral como garante de la seguridad jurídica de los bienes muebles e inmuebles inscritos en dicha institución, lo que a traído ventajas como lo es el servicio del usuario, se ha hecho más fácil el trabajo del personal en cuanto al uso de computadoras, en la operación se mantiene garantizado el Principio de Prioridad, se a ayudado a los profesionales notarios en sus actividades a través del uso de Internet, etc. De esta manera, el Registro, contribuye como fuente de progreso económico y a garantizar tranquilidad política.

3.4 El Registro de Información Catastral como institución garante de seguridad jurídica de la propiedad

La importancia del tema que nos ocupa se sustenta en el devenir histórico, político, jurídico y social de nuestro país, que ha integrado un sistema de justicia producto de las aspiraciones e intereses de grupos tradicionalistas y emergentes.

Es preciso indicar, que luego de ciento veintinueve años de existencia del Registro General de la Propiedad no se ha logrado garantizar en dicha institución la certeza ni la seguridad jurídica de las propiedades como tampoco sobre el uso y la tenencia de la tierra, en virtud de la nula correlación en las descripciones de los bienes inmuebles al momento de su inscripción.

El Registro General de la Propiedad puede tener una metodología excelente para inscribir las propiedades, pero si adolece de un catastro eficiente que sea parte integral de un sistema de control registral, que atienda con eficiencia todos los aspectos físicos de las propiedades al momento de su inscripción en el Registro, se obtienen resultados negativos que a la larga resultan inciertos y escasos de brindar seguridad jurídica registral.

El sistema de administración de justicia de Guatemala no tiene capacidad de dar certeza jurídica y, ante el mundo, se perfila como una nación donde los órganos judiciales, entidades autónomas y descentralizadas, instituciones públicas dentro de las cuales figura el Registro General de la Propiedad, sigan siendo inoperantes, débiles y dispuestos a otorgar impunidad a los grupos de poder que lo tienen aprisionado, lo que demuestra que la falta de seguridad y certeza jurídica no solamente en

materia registral hacen que un país sea inviable.

En ese escenario, se debe insistir en que la certeza y seguridad jurídica de la propiedad y de la tenencia de la tierra no solamente se alcanzará vía el levantamiento catastral, sino que también se construirá con voluntad política, con normativa clara y coherente, con institucionalidad, con el respeto y cumplimiento a las normas que por consenso se definan, con el aporte económico necesario que permita la concreción de proyectos de impacto nacional de mediano y largo plazo como lo es el catastro con base a los intereses nacionales y no de sectores y grupos.

Dado que la propiedad y la tenencia de la tierra siempre constituirá una parte del suelo nacional, siempre será el asiento territorial de la familia, continuamente habrá en ella un elemento de estabilidad, de tradición y de conservadurismo bien entendido, perennemente en ella habrá de procurarse cierta permanencia, habrá de procurarse que ambas se encuentren en manos aptas que garanticen la protección de las mismas, por ello se deduce que sería totalmente equivocado concebir el catastro sólo en términos demostrativos y jurídicos; así como lo sería verlo únicamente como fuente de obtención de recursos por parte de los gobiernos municipales.

Para que los derechos de las descripciones de los bienes inscritos estén plenamente garantizadas no es suficiente con que sean detallados sus linderos y colindancias referidas, sino que también que existan detalles físicos cuyas características sean corroboradas con lo plasmado en letras, es decir, en el Registro de la Propiedad, mediante el Registro de Información Catastral, y para ello se debe gozar de certeza y seguridad jurídica sobre la protección e información de la propiedad.

El Registro de Información Catastral como se ha mencionado, es una

institución del Estado que goza de autonomía, que es la única autoridad competente en materia catastral y, que deberá coordinarse con las diferentes instituciones, entidades y dependencias gubernamentales relacionadas a temas agrarios, para tratar los problemas atinentes a la tierra y así contribuir en el desarrollo del país.

De esa manera, el catastro en materia registral es un instrumento que puede ser utilizado para múltiples fines, dentro de los cuales se encuentra el de ser un elemento que favorezca a garantizar la seguridad jurídica registral, puesto que se presenta como dispositivo esencial para probar físicamente la existencia de una finca o de un predio, y al mismo tiempo dar certeza de la pertenencia de la propiedad y de la tenencia de la tierra, lo cual contribuye a la solución de problemas existentes dentro del Registro General de la Propiedad, lo cual en materia registral se convierte en seguridad jurídica registral.

CAPÍTULO IV

4. Registro General de la Propiedad y su coordinación con el Registro de Información Catastral

4.1 Necesidad de un catastro multifinanciar

El origen del catastro como concepto siempre ha estado ligado a dos factores:

- a) Relacionado con la conflictividad de la tierra; y
- b) Con el pago de impuestos.

Ambos elementos, unificados o vistos por separado, han provocado reacciones adversas de algunos sectores de la población, como ejemplo de ello fue el levantamiento catastral que se trató de implementar en los años 70`s y que se vio truncado por presiones del sector privado organizado; más tarde durante el período máximo del conflicto armado interno, fue casi imposible acceder a información cartográfica y mucho menos posible intentar realizar un establecimiento catastral en el país.

Es preciso indicar, que para ciertas personas el catastro únicamente tiene el propósito de cobrar impuestos para el Estado y establecer límites entre los departamentos, así como también existen criterios sobre un catastro que brinde seguridad jurídica en el respaldo de los derechos de propiedad.

El catastro en el continente Americano, está claramente definido mediante una legislación catastral adecuada en pro de la seguridad jurídica de la propiedad y de la tenencia de la tierra, como ejemplo de ello se

puede mencionar la Ley Agraria de 1992 y la ley específica de catastro del país de México, en Baja California existe una Ley de Catastro, Honduras ha iniciado acciones en materia catastral, entre otras. Sin embargo, en los países de América Central el catastro ha resultado inoperante siendo Guatemala el país más atrasado del área en materia de legislación catastral, salvo en Costa Rica que se ha conseguido implantar un registro catastral que progresa paulatinamente.

El catastro multifinalitario puede comprenderse como el censo gráfico y descriptivo de los bienes inmuebles que integran el territorio nacional, levantado técnicamente, llevado al padrón catastral, el cual conforma el Registro de Información Catastral que incluye las etapas de establecimiento catastral acompañado de una sub-actividad denominada levantamiento catastral, y el mantenimiento catastral.

4.1.1 Establecimiento catastral

Lo podemos conceptualizar, como el compromiso que adquirió el gobierno derivado de los Acuerdos de Paz, para el establecimiento de proyectos, técnicas y actividades de catastro entre las cuales figuran el levantamiento y mantenimiento catastral, la emisión de leyes y reglamentos catastrales y de regularización, la coordinación y cooperación interinstitucional en la implementación del catastro como elemento esencial que contribuye en el desarrollo de la nación y como garante de seguridad y certeza jurídica en materia registral, así como también la implementación de procedimientos apropiados y viables atinentes a la materia, como su respectiva evaluación en cuanto a sus actividades.

4.1.1.1 Mantenimiento registro-catastral

El Artículo 23, literal I) de la Ley del Registro de Información Catastral, establece que: “El mantenimiento registro-catastral es el conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir, tanto en el Registro de Información Catastral como en el Registro de la Propiedad, los cambios relativos al predio y al propietario, respectivamente.”

La Unidad Técnico Jurídica/Protierra, el mantenimiento catastral, es la fase técnica permanente del catastro, cuyo fin es registrar y mantener actualizados los cambios físicos de linderos en los predios y los datos de los titulares catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral.³²

Igualmente, el Artículo 45 de la Ley del Registro de Información Catastral estipula que el mantenimiento debe implementarse en una zona declarada totalmente catastrada, y que cualquier actividad inherente al traslado de derecho real o de posesión de los predios o fracciones de los mismos debe contar con la participación del Registro de Información Catastral, observando ciertos lineamientos, entre los cuales figura que los notarios previo al faccionamiento de escrituras de unificación o desmembración de predios, deben contar con el certificado emanado del Registro de Información Catastral, el cual contendrá la información gráfica y alfanumérica del mismo, en el entendido que el plano será la base para el faccionamiento de la escritura traslativa de dominio.

Posteriormente, cuando se extienda el testimonio de la escritura, el plano respectivo y la constancia de aceptación del Registro de Información Catastral, el Registro de la Propiedad Inmueble procederá al asiento de

³² **Ibid**, número 4, pág. 3.

inscripción de traslado de dominio sobre la propiedad, anotando el nuevo número catastral que le corresponde.

4.1.2 Levantamiento catastral

De conformidad con el Artículo 23, literal k) de la Ley del Registro de Información Catastral, se comprende como levantamiento catastral a las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional.

“Es el reflejo fiel de la realidad encontrada en la zona catastral.”³³

4.1.3 Elementos que intervienen dentro de un catastro multifinalitario

Para que el catastro sea considerado multifinalitario y que cumpla con sus fines, es preciso establecer las líneas de acción en los que se desenvolverá; naturalmente, el catastro, pese a indicarse en el Decreto 41-2005 que se establece con fines multifinalitarios o multiusuarios, se conoce que su desenvolvimiento será de manera paulatina, en virtud de que no se cuentan con todos los recursos necesarios para su implementación, ni con una exuberante participación de profesionales altamente capacitados en materia catastral.

El catastro puede ser usado para muchos propósitos diferentes; por lo tanto, al planificar cualquier aplicación u operación catastral se deben mantener presentes estos distintos propósitos y los elementos sociales,

³³ Unidad Técnico Jurídica/Protierra, **Mundo Catastral**, número 5, pág. 3.

jurídicos y legales, económicos y políticos que giran en torno a su finalidad.

4.1.3.1 Social

En Guatemala siempre el tema agrario ha sido fuente de conflictividad, y el catastro nunca se le ha considerado como factor de desarrollo nacional, es por ello que la implementación del catastro multifinalitario logrará que se reconozcan los derechos de posesión, la confirmación de derechos de propiedad y la prevención de conflictos agrarios en el presente como en el futuro, dotando de seguridad y certeza jurídica a cada uno de los títulos de propiedad.

Entre los principales lineamientos del elemento social del catastro, se encuentra que tanto el poder local y el gobierno busquen viabilizar el desarrollo Nacional, Regional, Departamental, Municipal y Local de los pueblos, a través, de una masiva comunicación social que informe y comunique a las personas los beneficios que propiciará el Catastro Multifinalitario bajo los lineamientos de su creación legal.

“Es preciso indicar la importancia que juega la comunicación social para el mantenimiento y actualización de la información. Por tal razón, las oficinas cercanas a la gente deben informar sobre las estrategias a implementar en cada zona catastral para que las personas capten los beneficios a obtener del catastro y contribuyan a la actualización en los cambios que realizan en sus propiedades, tales como desmembraciones, fraccionamientos, unificaciones, entre otras.”³⁴

³⁴ Mendía, Julio, **Beneficio del Registro de Información Catastral** (entrevista), Ingeniero Agrónomo, Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República, Guatemala, 2006.

Actualmente, no ha existido la convergencia de esfuerzos por parte de sectores organizados de la sociedad concientes que es necesario trabajar en beneficio del bien común, por lo cual se requiere del apoyo de funcionarios y de la sociedad civil para que las estrategias puestas en práctica por parte de cada institución atinente en materia catastral y agraria cumplan con los compromisos adquiridos.

4.1.3.2 Jurídico y legal

La legislación actual carece de leyes agrarias específicas que regulen y den solución a la gama de problemas de tierra que existen hasta la fecha. En materia catastral ya ha sido creado el Registro de Información Catastral, sin embargo, este registro no tiene potestad de dirimir conflictos de propiedades y de tenencia de tierras.

Jurídicamente, el establecimiento de la figura del Catastro Multifinalitario en Guatemala, a través de la Institución del Registro de Información Catastral, contribuye a brindar mayor certeza jurídica sobre los derechos de propiedad, lo cual contribuye a que se de inicio a todos los conflictos agrarios y de propiedades que existe, por ende, es urgentemente necesario la creación e implementación de Juzgados Agrarios que diriman las controversias que emanen de la incongruencia de datos entre el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, es necesaria la creación de una Procuraduría Agraria, es preciso que exista un Código Agrario y su reglamento respectivo.

“Con el establecimiento de la figura legal de la Institución del Registro de Información Catastral se otorgará preeminencia a la certeza y la seguridad jurídica en lo atinente al derecho de propiedad, sentando las bases para una ley de regularización que atienda a la tipología de casos

reales que persisten, y para una ley de ordenamiento territorial. Es necesario redefinir las funciones de las instituciones, para que el trabajo interinstitucional sea eficiente y veraz, lo que otorgará plena validez al sistema registral en el país.”³⁵

4.1.3.3 Económico

Se establece que la persona que ejerza el derecho de propiedad podrá con respaldo en la ley, enajenar, arrendar, donar los bienes inmuebles reconocidos como de su propiedad con mayor seguridad, mediante los registros que existan en el Registro de información Catastral y en el Registro General de la Propiedad; como también podrá invertir en proyectos productivos con la garantía de que las ganancias serán propias de su persona, familia o del grupo social al que pertenezca.

“El catastro multifinilarario, contribuye a que se genere un mercado de tierras formal y autosostenible, favorece a la creación de fuentes de trabajo, permite que los países interesados en procesos registrales brinden mayor apoyo al nuevo sistema registral, que los sistemas y mecanismos de crédito sean más expeditos y aumenten las posibilidades de los propietarios de acceder y obtener préstamos, que la comercialización y la inversión extranjera se fortalezca.”³⁶

4.1.3.4 Político

El catastro multifinilarario, requiere del compromiso del gobierno para impulsar el cumplimiento de una agenda de Estado con visión catastral y agraria, que a través de una estrategia integral abarque los elementos que

³⁵ Mendía, Julio, **Entrevista citada.**

³⁶ Mendía, Julio, **Entrevista citada.**

conforman la estructura agraria y que incluye la tenencia de la tierra, una legislación agraria y catastral congruente, un sistema registral que brinde certeza y seguridad jurídica tanto para el Estado como para los usuarios, que medie asistencia técnica y capacitación de las personas que realizan el establecimiento catastral y, que brinde sostenibilidad de los recursos naturales por parte de la población rural.

Como se observa, en lo que respecta al Catastro Multifinalitario se comprenden diferentes propósitos, lo que le exige al gobierno voluntad política y apoyo financiero para la implementación de tecnología más avanzada para su automatización, que permita un manejo fácil de la información y que tome en cuenta las diversas relaciones interinstitucionales en materia catastral para su desempeño; claro, otorgando un mayor presupuesto amplio para dichas actividades.

4.1.4 Beneficios del Registro de Información Catastral

4.1.4.1 Aspectos políticos

Dentro de los beneficios que aportará el Registro de Información Catastral, el principal es que dotará de mayor certeza jurídica a las propiedades y a la tenencia de la tierra, a través, de una información catastral real que consiste en la correlación existente entre las descripciones de los inmuebles con los derechos sobre los mismos, es decir, la vinculación entre la identificación física y la registrada e inscrita en el Registro General de la Propiedad.

La certeza jurídica, garantizada mediante procesos técnicos consensuados con la sociedad civil e interinstitucionalmente, permitirán que se conozca de manera más precisa la información sobre el territorio

nacional, información que contribuye a una mejor administración del territorio y favorece al desarrollo del país y el apoyo internacional para proyectos de desarrollo.

Pese a que en Guatemala no existe una cultura catastral, la visión política del Registro, es la de regularizar tierras, determinar medidas y áreas protegidas, empatando la información del Registro General de la Propiedad y del Registro de Información Catastral.

Sin lugar a dudas, el Estado mediante el Registro de Información Catastral podrá contar con información más certera para definir políticas ambientales, de producción, de vivienda, de salud, de educación y de prevención de desastres.

4.1.4.2 Aspectos económicos

Propiamente dichos, los aspectos económicos que aporta el Registro de Información Catastral a los usuarios estriba en la economía al realizar transacciones de la tierra, así como el tráfico inmobiliario. De igual manera, la información catastral servirá de base al gobierno para el inicio de un mercado de tierra formal con certeza jurídica.

Un catastro bien elaborado, constituye una plataforma para proyectos de desarrollo a nivel local y regional, posibilita la coordinación interinstitucional y con sociedad civil para mejorar vías de acceso, mercados, servicios, etc.

Otro aspecto beneficioso del Registro de Información Catastral, se traduce en la reducción de litigios con respecto a los inmuebles, puesto que aportará un archivo ordenado de descripciones de medidas que detallan

datos referentes a los inmuebles, con lo que se podrán prever posibles problemas.

4.1.4.3 Aspectos legales y jurídicos

Como beneficio legal y jurídico el Registro de Información Catastral permitirá la identificación de casos específicos y generales sobre la tenencia, uso y posesión de la tierra, para aplicar la regularización y el ordenamiento territorial.

“El hecho de empatar la información del Registro General de la Propiedad (central y 2do registro) con el fin de fortalecer la certeza jurídica y el mercado de tierras formal, evitará problemas como dobles inscripciones, traslapes, fincas inexistentes, excesos, etc.”³⁷

Otro beneficio, será la creación de leyes en materia agraria y catastral de acuerdo a la realidad Nacional derivadas del enorme caso de problemas de propiedades y de tierras que existen, ya que como es evidente, en Guatemala no existe una legislación en esta materia como se mencionó con antelación, de tal cuenta que se fortalecerá el sistema registral, se resguardará de mejor manera la información registrada e inscrita y se garantizarán los derechos de propiedad adecuadamente.

4.1.4.4 Aspectos sociales

El beneficio inmediato que aporta el Registro de Información Catastral es crear una tranquilidad en los propietarios, posesionarios o tenedores de la tierra, en la que se reconocerán sus derechos mediante la correcta

³⁷ Mendía, Julio, **Entrevista citada.**

identificación y registros de los títulos de propiedad, de esta manera se afirma que se fortalecerá la seguridad jurídica de los bienes inmuebles y la tenencia de la tierra.

En consecuencia, se hace evidente que la creación de una plataforma con información para el desarrollo local o regional, hará posible la paz social.

4.1.4.5 Aspectos ambientales

“El Registro de Información Catastral, contribuirá al desarrollo sostenible del país, este elemento vinculado directamente con los procesos técnicos consensuados con la sociedad civil, de esa cuenta, mejorará la utilización de los recursos naturales, mediante una plataforma para un Sistema de Información Geográfica, para manejo y uso de áreas protegidas, áreas de reserva, minería, sitios arqueológicos, etc.

“La información que levante el Registro de Información Catastral será multifinalitaria, con el apoyo de otras instituciones, por lo que es indispensable una coordinación interinstitucional. Esto con el objeto de crear un Sistema de Información Geográfico, que tenga con plataforma la información del Registro de Información Catastral, complementándose con capas de información que manejan otras instituciones o empresas.”³⁸

4.2 Sistema nacional de información catastral

En lo que respecta al establecimiento de un sistema nacional de catastro, debe existir cooperación interinstitucional para que se puedan proveer soluciones a los diferentes problemas que se presentan en relación

³⁸ Mendía, Julio, **Entrevista citada.**

a la tenencia de la tierra y a los problemas de identificación e inscripción en el Registro General de la Propiedad, que han perjudicado tanto de los usuarios y usuarias del registro como al propio Estado como garante de seguridad social.

Desde el punto de vista de las relaciones interinstitucionales que el Registro de Información Catastral debe entablar y que están contempladas en el Artículo 46 del Decreto 41-2005, se indica que las actividades de establecimiento, mantenimiento y actualización registro-catastral, el Registro en mención debe establecer relaciones de coordinación con el Registro General de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, las municipalidades, el Fondo de Tierras, las municipalidades y otras entidades del Estado acordes a la materia para que el nuevo sistema registral funcione plenamente.

Dentro de las instituciones que participan en la instauración de un sistema catastral a nivel nacional, debe mediar la participación técnica y política, primordialmente, con el Registro General de la Propiedad como institución que lleva el registro de los derechos de propiedad, institución esencial para la seguridad y certeza jurídica de la propiedad, que es el tema que se trata.

4.2.1 De la coordinación interinstitucional

Como se ha indicado, para que el registro-catastral funcione, es preciso que las diferentes instituciones se organicen y establezcan lineamientos de trabajo, que viabilicen la actividad registral de manera descentralizada y desconcentrada.

Dichas instituciones sirven como base a nivel de Estado, para la implementación de un sistema de integración de información catastral que permita la ordenación territorial, cuyos objetivos se orientan hacia el reconocimiento físico, económico y jurídico de los bienes inmuebles, los cuales permiten una adecuada planificación, conocimiento del territorio y de las propiedades, y contribuyen al desarrollo ordenado del país.

4.2.1.1 Registro General de la Propiedad

En ese orden, el Artículo 47 del Decreto 41-2005, establece que: “El Registro de Información Catastral recopilará la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales, la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico.

“Una vez que el RIC haya definido las zonas que en sus prioridades estarán sujetas al proceso catastral, lo hará saber al Registro de la Propiedad para iniciar la coordinación entre ambas instituciones.

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

“Cuando en los distintos análisis de información registral que se realizan en el proceso catastral se detecten incongruencias entre los duplicados de los documentos que sirven de fuente primaria para los asientos que se efectúan en los Libros de Inscripciones, lo asentado informará de manera pormenorizada al Registro de la Propiedad para que de oficio se verifiquen los resultados del análisis, y si fuera procedente, se

operen las enmiendas respectivas. El Registro de la Propiedad informará al RIC el resultado de su verificación y operación para efectos de la actualización por parte del RIC.

“Igualmente, el RIC remitirá al Registro de la Propiedad los estudios de depuración de derechos de fincas proindivisas, para la administración eficiente de la información de fincas inscritas en copropiedad.

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

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

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

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

Lo preceptuado en el Artículo precedente, muestra que el Registro General de la Propiedad está obligado a actualizar la información y coordinarse con el Registro de Información Catastral, a fin de que el

proceso de establecimiento, mantenimiento y actualización de la información catastral sea eficiente y veraz en la conformación y consolidación del sistema nacional de información catastral.

Dicho sistema requiere que el Registro de Información Catastral practique diagnósticos registrales basándose en la información que proporciona el Registro General de la Propiedad, en las zonas identificadas para los procesos catastrales.

4.2.1.2 Instituto Geográfico Nacional

De acuerdo con el Artículo 49 de la Ley del Registro de Información Catastral, se establece que el RIC coordinará con el Instituto en todas las actividades relacionadas con el restablecimiento y densificación de la red geodésica y con la actualización, generación y uso de la base cartográfica nacional para el desarrollo del proceso catastral.

Entre otras actividades que deben llevar a cabo, esta la de intercambiar información referente a la identificación de los límites departamentales y municipales.

4.2.1.3 Municipalidades

La coordinación entre el Registro de Información Catastral y las municipalidades, estriba esencialmente en el interés de contribuir al desarrollo local, promoviendo la sensibilización y divulgación del levantamiento catastral. Parte medular de esta relación es la comunicación social, ya que los habitantes deben conocer y saber sobre el proyecto, los beneficios y resultados que implica un establecimiento catastral. Así mismo, el catastro contribuirá a la delimitación del perímetro de la

jurisdicción municipal, en coordinación con las municipalidades colindantes.

4.2.1.4 Fondo de Tierras

Fundamentalmente, la coordinación entre ambas instituciones estriba en la necesidad de llevar a cabo los levantamientos catastrales de las zonas de adjudicación y regularización de la tenencia de la tierra, llevando un control de las mismas a favor del Estado y de particulares que adquieran tierras mediante esta institución, y que las mismas gocen de seguridad y certeza jurídica.

En conclusión, se puede definir que el sistema nacional de registro de información catastral, a través, de funciones técnicas, administrativas y legales, tiene como objetivo, la ejecución, levantamiento y planificación catastral del país.

Estas funciones, mediante el desempeño laboral y coordinado de manera interinstitucional hará posible garantizar no solamente, un registro de medidas que contenga la realidad concreta y objetiva de las propiedades inscritas en el Registro General de la Propiedad así como también del territorio nacional, sino que resguarde y administre con eficacia y eficiencia la información generada durante el proceso de registro e inscripción de las propiedades.

La dinámica del sistema nacional de registro de información catastral, aunque esta por demás indicarlo, es para que a través de la seguridad social como elemento considerado trascendental en la búsqueda del bienestar social y que sienta las bases que garantizan estabilidad, seguridad y certeza jurídica a las propiedades en su vinculación con el

Registro General de la Propiedad, a la tenencia de la tierra y a la información geográfica del territorio nacional.

4.3 Coordinación entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral

Durante el proceso de la firma de la paz, se establecieron doce acuerdos que comprometen a todo gobierno a contribuir con el desarrollo de la nación en sus diferentes aspectos sociales, económicos, políticos y culturales, mediante el cumplimiento de una agenda que los llevara avante.

De tal cuenta, para entrar en materia, se pretende reformar el marco jurídico del agro y crear un sistema registral institucional que permita poner fin a la desprotección de los bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad por problemas de deslindes y de excesos; como también, la instauración de un proceso de regularización de las tierras que han sido objeto de conflictividad por despojos a campesinos y campesinas, por tierras ejidales y municipales que han sido entregadas a particulares, entre otras.

Las consideraciones anteriores, representan el papel del gobierno en su compromiso de promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro multifinalitario, descentralizado, de actualización fácil y obligatoria, que sea seguro y simplifique los procedimientos de titulación y registro del derecho de propiedad y demás derechos reales.

Asimismo, el gobierno se comprometió a iniciar en 1997, el proceso de levantamiento de información catastral y saneamiento de la información

registro-catastral; compromiso que no fue cumplido, aunque sí se puso en marcha el mecanismo para la constitución del catastro como institución. Como ya se ha expresado, en el compromiso de iniciar un proceso catastral se han realizado acciones como la organización y funcionamiento de dependencias gubernamentales y organismos internacionales que han contribuido a realizar dichas actividades, las cuales si bien es cierto han funcionado, el trabajo ha resultado infructuoso debido a la falta de formación de cuadros profesionales y técnicos especializados en las disciplinas relacionadas con el catastro.

La ejecución del catastro que se pretende instaurar en Guatemala, exige una visión de Estado con compromiso político-social que aporte la creación de un marco legal agrario y catastral actualizado y congruente que atienda a las exigencias que aquejan a la población en el resguardo de sus bienes inmuebles. Un sistema registro-catastral que redefina las funciones del Registro General de la Propiedad para que se garanticen los derechos de propiedad y la tenencia de la tierra y que de saneamiento a las propiedades registradas e inscritas erróneamente.

La coordinación entre el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, contribuirá a la evolución y desarrollo registral del país en el aspecto económico en el entendido que se hará buen uso y se aprovecharán de mejor manera los recursos naturales. Al estar bien delimitadas las funciones de cada uno de los registros y al confrontar la información de ambos se podrá contribuir a la solución de los problemas sociales que por derechos de tierra y propiedades se han suscitado durante más de quinientos años. Además de lo referido, se podrá contar con seguridad y certeza jurídica dentro de un marco legal.

Al tener definido el sistema de catastro que se pretende instaurar en el país acompañado de un proceso de regularización que realmente contribuya a brindar certeza y seguridad jurídica a las propiedades; naturalmente, siempre y cuando exista un Ley de Catastro que la complemente una Ley de Regularización, se puede establecer que tanto los conflictos territoriales entre particulares como entre comunas podrían solucionarse; el conflicto entre Santa Catarina Pinula y la capital es un conflicto a superar, en virtud de que no existe certeza jurídica.

Mediante la integración de la información contenida en el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral, se convertirá el sistema registral en un instrumento de estabilidad económica y política garante de certeza y seguridad jurídica para las usuarias y usuarios del registro; especialmente, consolidará y diversificará las acciones de un sistema registral obsoleto que no reúne las funciones necesarias para que el Estado y los usuarios confíen en las instituciones registrales.

Es esa línea, actualmente, se tiene como eje principal estabilizar y consolidar jurídicamente las acciones registrales que le garanticen a los titulares de la propiedad seguridad jurídica, reparación o saneamiento de la propiedad y protección a la misma frente a terceros respaldando la ubicación geográfica para garantía de la tenencia de la tierra.

4.3.1 Objetivos específicos

La relación Registro-Catastro, tiene dentro sus diversos objetivos garantizar que exista un catastro asegurado al derecho de propiedad, esencialmente, inscripciones con respaldo legal que proporcionen seguridad y certeza jurídica en materia de tenencia de tierras y de

propiedades mediante títulos formales, que demuestren que han sido inscritas por medio de un registro eficiente. De esa manera se puede pensar en que no se generen más conflictos agrarios y se protejan los bienes de los usuarios y usuarias del país de manera integral.

Convenientemente, la vinculación registro-catastro, responde al fortalecimiento y seguridad registral sobre la propiedad inmueble en el resguardo de la información registral, satisfaciendo las exigencias que demanda un país inseguro en materia de registro; en el que persiste el pensamiento feudal.

La relación de la que se trata, obedece a la necesidad de mantener y actualizar la información registral eficazmente. Información que requiere orden y actualización de los derechos sobre las propiedades inmuebles a nivel nacional, departamental y municipal; obviamente, garantizando certeza y seguridad jurídica registral como derecho humano en el sistema de inscripción de propiedades en el Registro General de la Propiedad.

4.4 Seguridad y certeza jurídica sobre los derechos de propiedad como eje principal de trabajo entre el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad

Históricamente, el Registro General de la Propiedad inscribía y registraba títulos de propiedad que no solamente, no identificaban claramente los datos físicos de los bienes los cuales en su mayoría no eran ni son el reflejo fiel de lo plasmado en el documento, sino que también sin los respectivos planos que ubicaran la existencia física de los inmuebles, es decir, que no se seguía un proceso mediante el cual se sometía a un análisis catastral las propiedades, para establecer si los datos físicos que identifican a los inmuebles concordaban con sus correspondientes

derechos inscritos, lo cual ha dado como resultado las múltiples o dobles inscripciones de inmuebles, la inscripción de propiedades con problemas de deslindes, los traslapes, los excesos, las fincas inexistentes, etc.

Se puede notar, que la función del Registro General de la Propiedad es trascendental en todo sistema registral, pues es la institución que lleva el registro de los derechos de propiedad, lo cual se resume en certeza jurídica de la propiedad; indudablemente, no es suficiente que las descripciones de los bienes inmuebles inscritos únicamente detallen linderos y colindancias.

Por su parte el Registro de Información Catastral, tiene como finalidad ser un instrumento que contribuya al desarrollo del país, tomando en cuenta que el Estado debe garantizar la seguridad social, por ende la seguridad y certeza jurídica en las propiedades y en la tenencia de la tierra, a través de un sistema de registro de investigación, descripción y medidas que procese de manera eficaz la información levantada y que contribuya al perfeccionamiento del registro e inscripción de los bienes inmuebles dentro del Registro General de la Propiedad.

De esa manera, se puede conceptualizar que el eje de trabajo entre ambos registros es la de garantizar que las relaciones jurídicas entre los elementos fundamentales sujeto y objeto, este último entendido como el bien sobre el cual se ejerce o posee un derecho sean congruentes entre sí, y vinculantes en la creación de un sistema registral garante de los derechos de propiedad; esto, como resultado del compromiso que adquirió el gobierno durante el proceso de firma de la paz y ratificación de los Acuerdos de Paz, para el establecimiento de proyectos, técnicas y actividades de catastro entre las cuales figuran el levantamiento y establecimiento catastral.

4.4.1 Seguridad y certeza jurídica como eje de trabajo

Se asevera que el eje principal de trabajo entre ambos registros es la seguridad y certeza jurídica de la propiedad, pues durante años las descripciones de los inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad han sido elaboradas sin prácticas catastrales como ya se ha indicado anteriormente, y por lo tanto carecen de uniformidad en cuanto a su contenido y precisión.

Al no existir descripciones que cubran los aspectos esenciales de las propiedades, se da lugar al surgimiento de ambigüedades y anomalías que debilitan el sistema de resguardo de los derechos de propiedad dentro del Registro General de la Propiedad.

Es evidente que ante la circunstancia indicada en el párrafo precedente, no pueden ser satisfechas las necesidades ni del Estado ni de las usuarias y usuarios del sistema de registro de propiedades del país, si no existe conjuntamente una estricta vinculación entre los derechos sobre los bienes y su realidad física.

Ante esta necesidad, es esencial la intervención del Registro de Información Catastral, para comprobar la validez de la realidad física de los bienes inscritos en el Registro General de la Propiedad; asegurando que las descripciones sean congruentes unas con otras, es decir, que al establecer un registro que describa plenamente los datos físicos de las propiedades, que efectúe una serie de procesos comparativos con el objeto de determinar si la información proveniente de la inspección física es congruente con los datos obtenidos en las escrituras de propiedad y en los libros del Registro General de la Propiedad, y sobre todo que cuente con métodos específicos para el levantamiento de la información se estará

garantizando la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra y en las propiedades.

Actualmente, la falta de congruencia entre los datos de campo y los del Registro General de la Propiedad, motiva a realizar nuevas revisiones en el campo y en los libros registrales, para constatar y en lo posible corregir las irregularidades observadas. Sin embargo, determinados casos no pueden ser depurados en el análisis catastral, por tratarse de ineficacias de los funcionarios en el proceso de registro e inscripción de las propiedades en el Registro General de la Propiedad.

Como ya se ha indicado, una característica intrínseca del Catastro es la de ser un instrumento que demuestre exactamente las medidas de la tierra y de las propiedades; naturalmente de esta función, se desprenden la multifinalidad en la que se puede utilizar el catastro.

Partiendo desde este punto de vista y en relación al tema de investigación del que se trata, para poder sanear los problemas de linderos, de excesos, de dobles o múltiples inscripciones, de traslapes de fincas, entre otros que en el Registro General de la Propiedad se han generado por carecer de un registro catastral que informe de la situación real de los bienes inmuebles que se inscriben. Por este motivo, es que el Registro de Información Catastral se constituye en una institución que a través de la implementación de un catastro demostrativo como instrumento de garantía y vinculado plenamente con la propiedad, identifique los inmuebles claramente y que establezca una correcta vinculación de los títulos con el terreno. Solo de esa manera, al correlacionar las descripciones de los inmuebles y de la tierra con los derechos sobre los mismos, se genera la certeza jurídica.

Por tal motivo, el Artículo 1 de la Ley del Registro de Información Catastral establece que el Registro de Información Catastral actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas, lo que evidencia la autonomía e independencia de las instituciones.

De la misma manera, el Artículo 47 del cuerpo normativo en mención, dispone que la coordinación entre ambos registros consiste en que la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales, debe ser idéntica para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico, a manera que tanto la información de un registro se pueda actualizar y sistematizar en cualquier momento en ambos registros, es decir la descripción y realidad física sin contradicciones en las inscripciones de los bienes inmuebles.

Queda claro, que al no existir congruencia en la identificación plena de las propiedades, no se puede convalidar ni la seguridad ni la certeza jurídica de los bienes sujetos a ser inscritos en el Registro General de la Propiedad. Por tal motivo, se fortalece la teoría de que el eje de trabajo entre ambas instituciones en mención es en beneficio de la seguridad y la certeza jurídica registral, en el entendido de que a pesar de que ambas instituciones tienen funciones específicas e independientes, se complementan al operar en forma coordinada y recíproca en la descripción, identificación, registro, inscripción, anotación y cancelación de los bienes inmuebles ante el abuso de terceros, a través, del cumplimiento de los principios de publicidad, legalidad y veracidad.

Se deben tener en cuenta las similitudes y diferencias existentes entre ambos registros para la consecución de cumplir con el objetivo de concebir un sistema registral responsable de los derechos de propiedad.

Para alcanzar dicha finalidad, el Registro de Información Catastral tiene la tarea de identificar y registrar la situación física de los bienes inmuebles, mientras que el Registro General de la Propiedad su situación jurídica, es decir, que el Registro de Información Catastral opera como un registro de descripciones y medidas, en cuanto que el segundo registro citado como un registro que constituye la representación jurídica de los bienes inmuebles descritos en congruencia con los planos levantados por el registro de catastro.

Dentro de ese modo armónico y coordinado de operar, ambos registros buscan asegurar todos los elementos sujetos a su control dentro de un Estado de Derecho; funcionamiento que substancialmente debe garantizar el Principio de Tracto Sucesivo.

Al establecer el modo de operar de manera coordinada entre ambos registro y la congruencia entre las descripciones de los bienes y los títulos de inscripción, se supone contar con un sistema de registro amplio, seguro, flexible, que contribuya y favorezca al desarrollo del país, y que esté vinculado a las necesidades del Estado, de las usuarias y usuarios del mismo, evitando de esa manera anomalías registrales tanto en la identificación, descripción e inscripción de los bienes inmuebles como en la defensa de los derechos de propiedad y que al mismo tiempo los convalida.

Este eje de trabajo, plantea la creación de un sistema de registro que de igual manera contribuya al aumento significativo del impuesto sobre las propiedades, a la promoción de recaudación de un impuesto territorial por partes de las municipalidades, y que contribuya al desarrollo del país.

La seguridad y la certeza jurídica de la propiedad y de la tenencia de la tierra se ha visto comprometida en casi todos los países, debido a que los

programas de catastro y registro de propiedades a pesar de haber recibido apoyo financiero y técnico por parte del gobierno, han sido implantados tardíamente y por ende han resultado insuficientes.

Claro está, que las leyes de un país cambian con el tiempo, y su adaptación y modificación depende de una época determinada, sin embargo, los Acuerdos de Paz crearon una plataforma sólida para avanzar en aspectos sociales, económicos, políticos y culturales, de igual manera permitieron generar una dinámica fuerte de participación de los distintos sectores sociales y la creación de un proceso de organización y coordinación institucional, dentro de la cual se cuenta con el trabajo en conjunto entre lo que es ahora el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad.

Como se dijo en el párrafo que precede, las leyes se originan dependiendo de cada momento histórico, pueden existir derechos sin que estos se hagan valer, esto sucede en el caso de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad, en la cual no existe la certeza jurídica de que los derechos que debe resguardar son debidamente protegidos sino que los bienes inmuebles inscritos no contienen un detalle descriptivo de lo que físicamente pertenece a cada usuaria o usuario, hecho que se presta a que el Registro de las propiedades sea objeto de manipulación e irrespeto a los títulos de propiedad por parte de terceros, y cuantas otras anomalías puedan suscitarse. Por tal motivo, es de trascendental importancia, el trabajo en conjunto entre los registros en mención para garantizar la seguridad y protección de los derechos de propiedad.

Por último es necesario señalar, que la carencia de seguridad y certeza jurídica en materia registral no solamente se deriva de que los interesados

no disponen de títulos formales de propiedad, sino que también porque no existe un sistema de registro vinculado con un registro catastral eficiente, por ende, es necesaria la yuxtaposición y coordinación del trabajo entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral, sistema que contribuirá a dotar de certeza y seguridad jurídica a los derechos de propiedad y a la tenencia de la tierra.

CONCLUSIONES

1. Los temas, tierra y registro de bienes inmuebles en Guatemala no han tenido avances significativos, puesto que siempre han sido objeto de intereses tanto de grupos políticos como de sectores tradicionalistas y emergentes del país, tal y como lo demuestra la historia y a diario los medios de comunicación.
2. Instaurar un catastro con fines múltiples en Guatemala, exterioriza una dinámica de suma importancia para el país, específicamente, en materia registral, debido a que su aporte fortalece la certeza y la seguridad jurídica de la propiedad, puesto que hace de cada propiedad un inmueble impar.
3. Cuando el sistema de gobierno tiende a ser más justo y comprometido con las causas que aquejan al país, como por ejemplo los gobiernos de Guatemala de los años de mil novecientos cuarenta y cuatro a mil novecientos cincuenta y cuatro; se garantiza el desarrollo, el progreso y la seguridad jurídica y pública de un país.
4. La contrarrevolución de mil novecientos cincuenta y cuatro, la sucesión de gobiernos dictatoriales y los treinta y seis años de enfrentamiento armado interno, son acontecimientos históricos que comprometen al Estado de Guatemala a implementar una agenda de gobierno, que satisfaga las necesidades que el país demanda, en todos los aspectos que atañen al desarrollo del país dentro de la cual se contempla el mejoramiento del sistema registral de los bienes inmuebles.

5. Con la revolución liberal del treinta de junio de mil ochocientos setenta y uno en Guatemala, se produjeron cambios sustanciales debido a la visión futurista de los reformadores. Dentro de estas transformaciones se encuentra la creación del Registro de la Propiedad, como una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los bienes muebles e inmuebles, con la finalidad de garantizar los derechos de propiedad de las personas. No obstante, en la actualidad el sistema registral adolece de deficiencias que no contribuyen a garantizar seguridad ni certeza jurídica registral, para los y las usuarias.
6. El modo de operación registral vigente en el país, no exige una identificación correcta del elemento físico de los bienes inmuebles que se inscriben en el Registro General de la Propiedad, lo que da lugar a una tipología de problemas agrarios y registrales.
7. La falta de una legislación de regularización y de registro-catastro, impiden que la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario sea eficaz. Verbigracia, no existe coherencia entre el elemento físico o real de la propiedad y la información detallada e inscrita en el Registro General de la Propiedad.
8. Como resultado de las deficiencias que presentan las descripciones de los bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad, y de no contar con métodos específicos para corroborar la información física de los inmuebles, se ven perjudicados los derechos de los propietarios y de las propietarias, tal y como lo demuestran las inscripciones asentadas en el Registro General de la Propiedad y en las publicaciones de medios de comunicación.

9. La vigencia del Registro de Información Catastral fortalece el sistema de identificación, registro e inscripción de los bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad y contribuye al desarrollo del país, a través, de la información catastral que levante y que coordine de manera interinstitucional con la institución ya mencionada.
10. En el ámbito del derecho registral, el trabajo sistematizado entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral dotará de seguridad y certeza jurídica a la propiedad y a la tenencia de la tierra.
11. El Registro de Información Catastral, fortalece el principio de tracto sucesivo y respalda en principio al Registro General de la Propiedad en sus actividades de registrales.
12. El Registro de Información Catastral, es el elemento fundamental que contribuye a la resolución de las anomalías y problemas que el actual sistema registral padece, al establecer mediante sistemas técnicos las áreas, medidas y colindancias de cada inmueble asentado en el Registro General de la Propiedad como del territorio de Guatemala.
13. El sistema de administración de justicia de Guatemala, no tiene capacidad de dar seguridad ni certeza jurídica registral, y ante el mundo, nuestro país se perfila como una nación donde los órganos judiciales y administrativos siguen siendo inoperantes, débiles y dispuestos a otorgar impunidad a los grupos de poder que los administran, tal y como lo demuestran a diario los medios de comunicación. De lo anterior se afirma, que la falta de seguridad y de

certeza jurídica en el aspecto registral hacen que el país sea inviable.

RECOMENDACIONES

1. Es imprescindible, que dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco el Organismo Legislativo, otorgue la importancia debida al catastro, a sus sistemas de acción, asegure la implementación de los mecanismos de coordinación entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral, emita y promulgue una ley de regularización que contribuya a la solución de conflictos de tierra.
2. Que el Organismo Legislativo, se fundamente al momento de la creación de nuevas disposiciones normativas tendientes a regular conflictos registrales, en los principios que informan el derecho registral en el país.
3. Que el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral, implementen y ejecuten políticas y medidas técnicas registrales, que garanticen la seguridad y certeza jurídica en la tenencia de la tierra y de la propiedad.
4. Para promover y fortalecer la seguridad y certeza jurídica registral, es preciso que el gobierno de Guatemala suministre un mayor financiamiento al Registro General de la Propiedad y al Registro de Información Catastral, para que el sistema de operación registral brinde una información única sobre cada inmueble y que estos sean congruentes con su realidad física.
5. Que los funcionarios, funcionarias y personal técnico de las entidades e instituciones del gobierno de Guatemala responsables de llevar a cabo la implementación de un sistema registro-catastro,

apliquen la legislación positiva y vigente necesaria, y que asuman con voluntad política y con responsabilidad la deficiente situación registral que actualmente se padece.

6. Que los gobiernos municipales de Guatemala, lleven a cabo una intensiva comunicación social, a través, de sus respectivas Direcciones de Comunicación para informar a la población sobre los impactos de la aplicación de un registro-catastro.
7. Que el gobierno de Guatemala, cumpla con el compromiso establecido en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, de promover cambios legislativos que permitan establecer un sistema de catastro y registro eficiente, descentralizado, multifinalitario, moderno y de actualización fácil y obligatoria.
8. Es necesario, que el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, trabajen en conjunto y de manera coordinada para que se protejan y se saneen los derechos de propiedad que han sido dañados.
9. Que el Registro General de la Propiedad, al momento de asentar determinado bien inmueble, cuente con los planos levantados por el Registro de Información Catastral, para corroborar que la descripción del bien inscrito es congruente con la realidad física del mismo.
10. Que el gobierno de Guatemala, por medio, de los órganos jurisdiccionales, ejecute acciones políticas que contribuyan a resolver problemas atinentes a la propiedad y a la ocupación de tierras del

Estado, por grupos de narcotraficantes, terratenientes, militares y del sector empresarial del país.

11. Que el gobierno de Guatemala, implemente un sistema ideal de registro que vincule en una sola institución las funciones registro-catastro, con el objetivo de contribuir en la resolución de las más ingentes anomalías y problemas que el actual sistema de registro padece.

12. Que el gobierno de Guatemala, establezca una institución registro-catastro con la finalidad de que se contribuya a mejorar el sistema de registro de las propiedades a nivel nacional, y así se garantice la legalidad de las inscripciones y de los derechos de propiedad.

BIBLIOGRAFÍA

- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 2t.; 4t.; 11^a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1976.
- CACERES, Lillian. **Conferencia “Catastro nacional”**. Dictada en el Curso sobre Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005. Organismo Judicial de Guatemala, Escuela de Estudios Judiciales, Unidad de Capacitación Institucional, Guatemala agosto de 2006.
- CLERIGUÉ, Roberto, Echenique Idota y Fermín Muñoz. **Misión de estudio para la identificación y formulación de una intervención de la comisión europea sobre el catastro de Guatemala**. Guatemala: Ed. Trabajos Catastrales, S.A., 1997.
- Cronología de la Legislación Guatemalteca. **Recopilación de las leyes emitidas por el gobierno democrático de la República de Guatemala**. 1t.; 2t.; Guatemala: Ed. Tipografía El Progreso, 1881.
- Cronología de la Legislación Guatemalteca. **Recopilación de las leyes emitidas por el gobierno democrático de la República de Guatemala**. 12t.; Guatemala: Ed. Tipografía Nacional, 1895.
- Dependencia Presidencial de Asistencia Legal y Resolución de Conflictos sobre la Tierra –CONTIERRA-. **Acuerdo Gubernativo No. 452 - 97 y sus reformas, Acuerdos Gubernativos No. 69-2000; 98-2000 y 401-00 Legislación Agraria, Ambiental y conexas de Guatemala. Libros de catastro**. Serie: Estudios de Derecho Agrario. Guatemala: febrero 2002.
- DOMÍNGUEZ VALLE, Juan Luís. **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del Registro de la Propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales**. (Tesis para optar el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos profesionales de Abogado y Notario), Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: 2003.
- Diccionario Jurídico Espasa**. Siglo XXI Lex.; Madrid, España: Ed. Espasa Calpe, S.A., 1998.

ESCOBAR MEDRANO, Edgar y Edna González Camargo. **Historia de la cultura de Guatemala, antología**. 8ª. ed.; revisada y aumentada. Guatemala: Ed. Orion, 2000.

Fundación Casa de la Reconciliación. **Recopilación cronológica acuerdos firmados en la negociación por la paz en Guatemala**. Guatemala: (s.e.), 1997.

GARRONE, José Alberto. **Diccionario manual jurídico Abeledo-Perrot**. 1ª. Reimpresión. Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo-Perrot, S.A., 1989.

Instituto de Estudios Políticos, Económicos, y Sociales. **Catastro nacional, un reto para construir la paz y el desarrollo**. Guatemala: (s.e.), 2001.

Instituto de Investigaciones Jurídicas. **Diccionario jurídico mexicano**. 4t.; 22ª. ed.; Distrito Federal, México: Ed. Porrúa, 1998.

Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala. **Legislación agraria y conexas en Guatemala**. Libros de Catastro, Serie: Estudios de Derecho Agrario. 1t.; 3ª. ed.; Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra Unidad Técnico-Jurídica. Guatemala: (s.e.), 2002.

Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala. **Legislación ambiental en Guatemala**. Libros de Catastro, Serie: Estudios de Derecho Agrario. 2t.; 3ª. ed.; Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra Unidad Técnico-Jurídica. Guatemala: (s.e.), 2002.

Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala. **Mundo catastral**, No. 2, (septiembre 2004). Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra Unidad Técnico-Jurídica. Guatemala: (s.e.), 2004.

Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala. **Mundo catastral**, No. 4, (noviembre 2004). Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra Unidad Técnico-Jurídica. Guatemala: (s.e.), 2004.

Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala. **Mundo catastral**, No. 5, (diciembre 2004). Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra Unidad Técnico-Jurídica. Guatemala: (s.e.), 2004.

Misión de Verificación de las Naciones Unidas –MINUGUA-. **Informe de verificación de la situación de los compromisos relativos a la tierra en los acuerdos de paz.** Guatemala: (s.e.), mayo 2000.

Murga, Jorge. **Los fantasmas detrás del catastro.** Págs. 81-98. Economía; revista trimestral de la Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala. No. 168 (febrero 2001)

OSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y políticas.** 2t.; 20ª. ed.; revisada, corregida y aumentada; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1992.

Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española.** 1t.; 2t.; 22ª. ed.; Madrid, España: Ed. Espasa - Calpe, S.A., 2001.

Legislación

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

Ley del Fondo de Tierras. Congreso de la República, Decreto número 24-99, 1999.

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

Ley de Transformación Agraria. Congreso de la República, Decreto número 1551, 1962.

Acuerdo Gubernativo número 425-97. Presidente de la República en Consejo de Ministros, 1998.

Reglamento del Registro General de la Propiedad. Presidente de la República, 359-87, 1987.