

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



**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO
DEL REGISTRO CATASTRAL
EN EL DERECHO GUATEMALTECO**

RUDY ANTONIO NÁJERA CARTAGENA

GUATEMALA, SEPTIEMBRE DEL 2008

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

**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO
DEL REGISTRO CATASTRAL
EN EL DERECHO GUATEMALTECO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

RUDY ANTONIO NÁJERA CARTAGENA

Previo a conferírsele el grado académico de

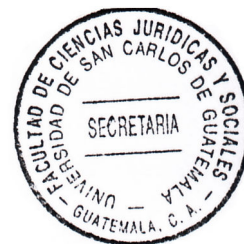
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, septiembre del 2008.

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



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

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

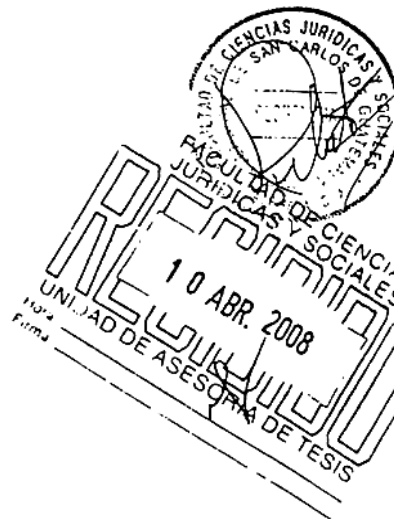
Presidenta:	Licda. Aura Marina Chang
Vocal:	Licda. Enma Graciela Salázar Castillo
Secretario:	Lic. Edgar Mauricio García Rivera

Segunda Fase:

Presidenta:	Licda. Crista Ruiz Castillo de Juárez
Vocal:	Lic. Álvaro Hugo Salguero Lemus
Secretario:	Lic. Erick Santiago De León

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

Licenciado
Carlos Ovidio Rojas Sim
Abogado y Notario
Colegiado No. 4,914
Sexta Avenida 28-76 zona 11, colonia Granai I
Teléfono 24762719



Guatemala, veintisiete de marzo de dos mil ocho.

Licenciado:

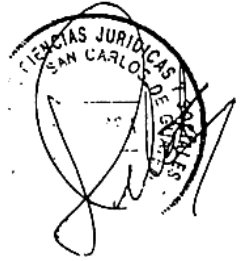
MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
Jefe de la Unidad de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Licenciado Castillo Lutín:

En cumplimiento de la resolución emitida por esa Unidad de Tesis, procedí a asesorar el trabajo de tesis del estudiante RUDY ANTONIO NAJERA CARTAGENA, intitulado “ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DEL REGISTRO CATASTRAL EN EL DERECHO GUATEMALTECO”, y al respecto me permito manifestar:

- a) El tema es importante en virtud que trata de una investigación efectuada al catastro y a las entidades gubernamentales que juegan un papel preponderante en el mismo, así como el análisis jurídico doctrinario, pretendiendo contribuir a la creación de un sistema de catastro técnica y científicamente desarrollado en Guatemala.
- b) El análisis jurídico, jurisprudencial, científico y técnico de esta investigación, se centra en conocer el avance que el proceso catastral ha tenido en el territorio de la República de Guatemala a partir de la entrada en vigencia del Decreto 41-2005 del Congreso de la República, que contiene la Ley del Registro de Información Catastral (RIC).
- c) Los métodos y técnicas empleados en la investigación son idóneos, cuya aplicación permitió al estudiante la facilidad y eficiencia en cuanto a la recopilación y selección de la información para desarrollar el tema.
- d) Que la redacción del contenido está apegada a las reglas de la Real Academia de la Lengua Española, con un léxico que, sin descuidar la terminología técnico-jurídica, resulta comprensible tanto para los profesionales como para los estudiantes de las ciencias jurídicas del país.
- e) El trabajo realizado constituye un aporte para los estudiantes y profesionales del derecho, por el enfoque que se le da a la investigación, y además porque es un tema de la realidad jurídica del país, siendo necesario su análisis jurídico – doctrinario.
- f) Las conclusiones concuerdan con el plan y el contenido de la investigación, y las recomendaciones han sido aportadas después de conocer el proceso del desarrollo catastral.

*Licenciado
Carlos Ovidio Rodas Sim
Abogado y Notario
Colegiado No. 4,914
Sexta Avenida 28-76 zona 11, colonia Granai I
Teléfono 24762719*



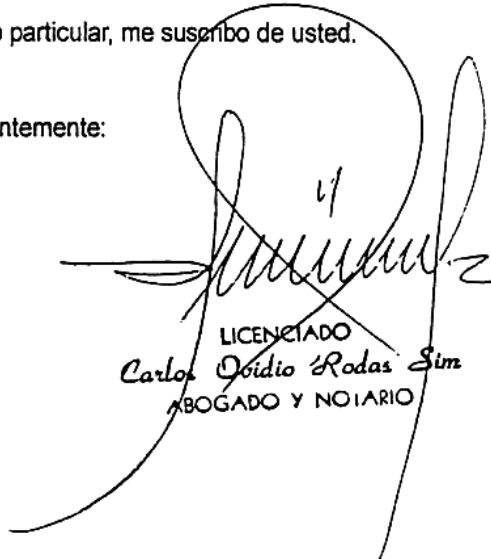
g) La fuente bibliográfica consultada es suficiente y adecuada para el tema desarrollado, conteniendo la exposición de autores nacionales e internacionales, habiendo sido clasificadas las obras para extraer de ellas los aspectos generales y específicos en los cuales se apoya la investigación.

l) Como anexos, el sustentante realiza gráficas, que consisten en los diferentes trámites que se pueden llevar a cabo en la institución a cargo del Registro Catastral, lo que indudablemente ayudará al estudiante y/o profesionales del derecho a tener un mejor conocimiento en cuanto a aquellos trámites.

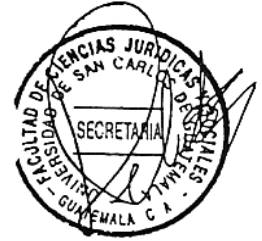
h) Luego de efectuadas las observaciones que por el suscrito se le formularon al bachiller Nájera Cartagena, considero que el trabajo de tesis cumple con los requisitos exigidos por el artículo 32 del Normativo para el Examen General Público y puede ser autorizado para ser discutido en el examen público correspondiente.

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Deferentemente:

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. O. Rodas Sim'. The signature is written over the typed name and title below it.

LICENCIADO
Carlos Ovidio Rodas Sim
ABOGADO Y NOTARIO



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, once de abril de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) JOSÉ DOMINGO VALENZUELA HERRERA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante RUDY ANTONIO NAJERA CARTAGENA, Intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DEL REGISTRO CATASTRAL EN EL DERECHO GUATEMALTECO".

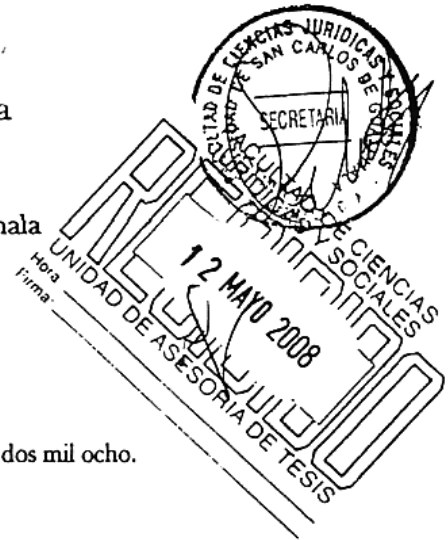
Me permito hacer de su conocimiento que esta facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para el Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".

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



cc.Unidad de Tesis
MTCL/ragm

Licenciado
José Domingo Valenzuela Herrera
Abogado y Notario
Colegiado No. 5297
7ª. Calle 4-34 zona 10, Ciudad de Guatemala
Teléfono 23313180



Guatemala, doce de mayo de dos mil ocho.

Licenciado:
MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
Jefe de la Unidad de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Honorable licenciado:

En cumplimiento de la resolución de fecha once de abril de dos mil ocho, emitida por esa Unidad de Tesis, procedí a revisar el trabajo de tesis del Bachiller Rudy Antonio Najera Cartagena, el cual se intitula "ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DEL REGISTRO CATASTRAL EN EL DERECHO GUATEMALTECO".

En virtud del nombramiento de revisor de tesis recaído en mi persona, dictamino favorablemente de la siguiente manera:

El tema investigado es de actualidad y de mucha importancia para el derecho, porque el mismo trata de la conflictividad del catastro en Guatemala, y que si bien, en los últimos años a raíz de la firma de los Acuerdos de Paz, se le ha dado la importancia debida, prueba de ello es la creación del Decreto 41-2005 del Congreso de la República, que contiene la ley del Registro de Información Catastral, vale la pena afirmar que aún existe mucho que recorrer para lograr un catastro desarrollado en el país.

En el trabajo investigado se analiza la ausencia de un sistema de catastro y registro eficiente, exponiéndose los alcances jurídicos, jurisprudenciales, doctrinarios y técnicos con los que se demuestra la necesidad de hacer reformas al sistema catastral para que éste se adapte de manera adecuada a la realidad del país.

La buena investigación del presente trabajo, se basa en la aplicación de técnicas y métodos adecuados que influyeron considerablemente en la obtención y clasificación del material informativo, doctrinario, legal y jurisprudencial, iniciando por informar acerca de la creación del Registro de Información Catastral, y el proceso que se está llevando a cabo con relación a dicho tema, algo muy novedoso y complicado en nuestra sociedad por las fricciones que por mucho tiempo han existido con relación a la propiedad de la tierra, y concluyendo en la necesidad que para contar con un catastro técnico y eficiente debe dársele la importancia debida a dicho tema, estudiando y proponiendo reformas al ordenamiento jurídico relacionado con el mismo, pues no basta con publicar una ley que regule dicho aspecto, si no hay voluntad por parte del gobierno y las personas interesadas para hacer que dicha ley se cumpla.

El estudiante observó y aplicó las reglas de la Real Academia de la Lengua Española en la elaboración de la presente tesis, resguardando la expresión técnico-jurídica propia del derecho.



Licenciado
José Domingo Valenzuela Herrera
Abogado y Notario
Colegiado No. 5297
7ª. Calle 4-34 zona 10, Ciudad de Guatemala
Teléfono 23313180

La presente investigación servirá de apoyo para estudiantes y profesionales del derecho que se interesen por el proceso catastral, en virtud que en la misma se desarrollan importantes aspectos del catastro en general, que indudablemente permitirán obtener un conocimiento adecuado del tema en referencia.

La investigación se encuentra debidamente basada en el plan de investigación, concluyendo en consecuencia con pronunciamientos acertados que sugieren las recomendaciones y conclusiones necesarias que en cierta medida coadyuvan a la creación de un proceso catastral eficiente.

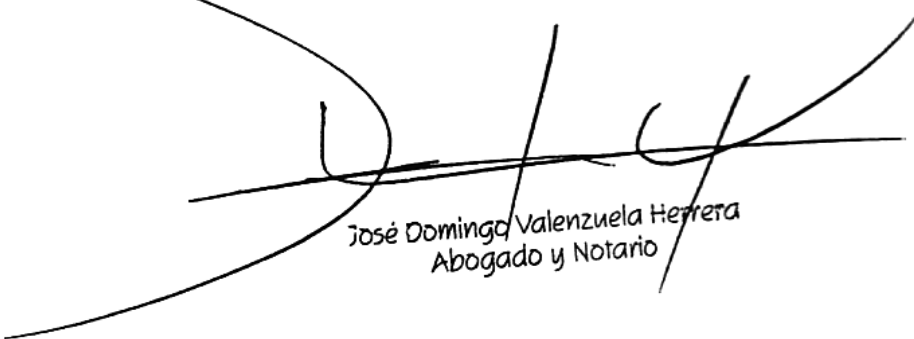
La bibliografía consultada se adecua al tema investigado, haciéndose una calificación detallada de las obras, para extraer de ellas los aspectos generales y específicos en los cuales se apoya la investigación.

Al presente trabajo de investigación, se le agregan como anexos diferentes gráficas que consisten en los trámites a realizarse en el Registro de Información Catastral, extremo que viene a enriquecer el conocimiento en cuanto al tema del catastro en el derecho guatemalteco.

Por lo anterior, soy de la opinión que el presente trabajo de tesis cumple con los requisitos exigidos por el artículo 32 del Normativo para el Examen General Público, pudiéndose autorizarse para su discusión en el examen público correspondiente.

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Deferentemente:



José Domingo Valenzuela Herrera
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12 GUATEMALA, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, diez de junio del año dos mil ocho.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante RUDY ANTONIO NÁJERA CARTAGENA, Titulado "ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DEL REGISTRO CATASTRAL EN EL DERECHO GUATEMALTECO" 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 Dios: Por ser el creador de todas la cosas, y guiarme en todos los momentos de mi vida.

A mis padres: José María y María Ofelia
Por su amor y ayuda incondicional brindada a lo largo de toda mi vida.

A mi hija: Fátima Fabiola
Por ser el tesoro más bello en mi vida.

A mi esposa: Iris Lubisey
Por su amor, ayuda y comprensión incondicional brindada a lo largo de mis estudios universitarios.

A mis hermanos: Por su amor fraternal.

A mis suegros: Rosa y Roberto
Por su ayuda incondicional y consejos

A la Universidad de San Carlos de Guatemala: Especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Registro Catastral	1
1.1. Creación del Registro de Información Catastral (RIC).....	1
1.2. Órganos que integran el RIC.....	4
1.3. Proceso para el establecimiento catastral.....	12
1.3.1. Comunicación social	12
1.3.2. Diagnóstico registral	13
1.3.3. Declaración de zona en proceso catastral.....	17
1.3.4. Establecimiento catastral.....	19
1.3.5. Establecimiento de red de apoyo catastral.....	21
1.3.5.1. Poligonación catastral.....	21
1.3.5.2. Límites preliminares de polígonos catastrales.....	21
1.3.5.3. Límites municipales como límites de polígonos catastrales	21
1.3.5.4. Linderos de predios como límites de polígonos catastrales.....	22
1.3.6. Contenido predial de los polígonos catastrales.....	22
1.3.7. Registro de los polígonos catastrales.....	23
1.3.8. Levantamiento catastral.....	24
1.3.9. Llenado de fichas de investigación de campo	25



1.3.10.	Análisis de información catastral.....	26
1.3.11.	Elaboración de informe circunstanciado	27
1.3.12.	Análisis jurídico.....	28
1.3.13.	Procedimiento para archivo catastral.....	29
1.3.14.	Registro Electrónico.....	31
1.3.15.	Exposición de resultados del levantamiento catastral.....	31
1.4.	Arancel del RIC	32
1.5.	Respaldo y apoyo gubernamental con el que cuenta el RIC	33
1.5.1.	Colaboración del reino de Suecia para el desarrollo catastral en Guatemala.....	34
1.5.2.	Colaboración del país de Suiza para el desarrollo catastral en Guatemala	35
1.5.3.	Colaboración del Banco Mundial para el desarrollo catastral en Guatemala.....	36
CAPÍTULO II		
2.	Derecho Catastral	39
2.1.	Orígenes del catastro.....	39
2.1.1.	Definición del Derecho Catastral.....	42
2.1.2.	Importancia del catastro.....	46
2.2	Principios registrales.....	47
2.3.	Relación del Derecho Catastral con otras ramas del derecho.....	51
2.3.1.	Derecho Agrario.....	51
2.3.2.	Derecho Registral.....	52



2.3.3. Derecho Municipal y Derecho Administrativo	53
2.3.4. Derecho Notarial	53
2.3.5. Derecho Civil.....	54
2.4. Clases de catastros... ..	54
2.5. Conveniencia y Valor del catastro.....	58

CAPÍTULO III

3. Importancia y control que actualmente posee el RIC.....	65
3.1. Regularización del proceso catastral.....	65
3.2. Certeza jurídica para propietarios	71

CAPÍTULO IV

4. Marco jurídico administrativo del Registro de Información Catastral a nivel Centroamericano.....	77
4.1. República de El Salvador	77
4.2. República de Honduras.....	82
4.3. República de Nicaragua.....	87
4.4. República de Costa Rica.....	90
4.5. República de Panamá	94

CONCLUSIONES	101
---------------------------	-----

RECOMENDACIONES	103
------------------------------	-----

ANEXO	105
--------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA	111
---------------------------	-----



INTRODUCCIÓN

La tenencia de la tierra y los derechos sobre la misma, han constituido por generaciones uno de los aspectos trascendentales en la vida económica de la República de Guatemala, un proceso catastral por sí sólo no otorga derechos sobre la tierra, pero ayuda a definir los mismos; increíblemente sobre el derecho catastral se han escrito una serie de artículos y publicaciones, en los cuales se brindan las posibles soluciones a los problemas que el proceso catastral afronta en Guatemala; sin embargo, al momento de poner en marcha dichos mecanismos se encuentran obstáculos tanto culturales, económicos y políticos que indudablemente retardan el avance catastral en el territorio guatemalteco.

A fin de encaminar y coordinar las herramientas para responder a los problemas sobre la tenencia y posesión de la tierra, se crea la Ley de Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, como una clara respuesta a los preceptos establecidos en los Acuerdos de Paz, con esta ley se crea el Registro de Información Catastral, entidad autónoma que tiene a su cargo la actualización del proceso catastral; el Registro de Información Catastral conocido por sus siglas RIC y la Ley del mismo han sido objeto de diversos comentarios por analistas del país y esto debido a que aún existen vacíos legales tanto en el funcionamiento del RIC como en la modernización del proceso catastral.

En los capítulos del presente trabajo, se desarrolla la estructura de la ley del Registro de Información Catastral, como de la institución en si; al mismo tiempo se investiga el derecho catastral y sus distintas etapas, pero no se estudia al catastro



como un simple censo para un control estadístico nacional, por el contrario se le otorga al mismo la importancia que tiene como fuente para la inversión; lamentablemente el Gobierno de la República de Guatemala y la población en general, no le hemos otorgado al proceso catastral la relevancia debida sin percatarnos que se nos escapa de las manos una oportunidad para la prosperidad tanto en las áreas urbanas como rurales.

En la presente investigación, se abordan los distintos problemas que afronta el catastro en Guatemala, lo cuales abarcan aspectos económicos y políticos, y los mismos serán resueltos, cuando se le de la importancia debida al tema catastral, tomando conciencia que el mismo constituye una fuente indispensable para el desarrollo económico del país; y es que si bien hoy en día, no se carece de una estructura legal que regule dicho aspecto (Ley del Registro de Información Catastral), cabe agregar, que existe mucho trabajo y voluntad por parte de la sociedad, para que la misma cumpla con los objetivos para los cuales fue creada.

Un tema importante del presente trabajo, lo es también, la certeza jurídica que el proceso catastral brinda a los propietarios de bienes inmuebles, esto debido a que todos los datos recopilados dentro del proceso catastral, deben ser trasladados al Registro General de la Propiedad y de ahí la importancia que existe en que dicho registro y el Registro de Información Catastral, caminen de la mano y haya una coordinación estrecha entre ambas entidades a fin de que los datos reales y físicos de los inmuebles sean los consignados en el Registro General de la Propiedad. Lo



anterior, sin duda alguna es indispensable una actualización constante de los datos reflejados en los libros de estas dependencias.

El contenido de esta tesis se desarrolla en cuatro capítulos; en el primero se hace referencia a lo que es el Registro de Información Catastral como institución y sus órganos que lo integran, asimismo, se desarrollan temas relacionados con el catastro.

El capítulo dos se refiere a lo que es el derecho catastral, definiéndolo, tratando además, lo orígenes del catastro; así como los principios catastrales, clases de catastro y la relación del mismo con otras ramas del derecho.

En el capítulo tres se desarrolla la importancia que en la actualidad posee el RIC, haciéndose énfasis en la certeza jurídica que el mismo debe brindar a los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles que hayan de inscribirse.

En el capítulo cuatro se desarrolla lo que es el marco jurídico administrativo del Registro de Información Catastral, realizándose al final del trabajo un breve análisis sobre los sistemas catastrales en Centro América, con el cual se pretende obtener una visión amplia sobre las diferencias y similitudes que los países de la región tienen en el ámbito catastral; advirtiéndose de la existencia de una serie de peculiaridades económicas y políticas que dan como resultado que a nivel centroamericano sobresalga un estancamiento físico y legal en el proceso catastral.



Como anexo se realiza una serie de gráficas que nos dan a conocer los distintos procedimientos que se llevan a cabo para cumplir con el proceso catastral.

Para la elaboración de la presente investigación, se han aplicado los siguientes métodos: Analítico, para ir de lo general a lo particular; sintético, para sistematizar la información, inductivo y deductivo, el cuál nos sirvió para analizar la información y extraer conclusiones. Se aplicaron también, técnicas bibliográficas para la obtención de conocimientos doctrinarios, jurídicos y jurisprudenciales.



CAPÍTULO I

1. Registro Catastral

1.1. Creación del Registro de Información Catastral (RIC)

Previo a profundizar sobre la importancia que Guatemala posea un eficiente proceso técnico y administrativo para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, es justo y necesario hablar sobre la creación de la institución gubernamental que contribuye a mantener esta certeza jurídica.

Uno de los temas primordiales en la negociación de la paz, y cese al conflicto armado en 1996, lo era, la conflictividad de sobre la tenencia de la tierra, la falta de certeza y seguridad jurídica en el acceso a la tierra, la usurpación de las tierras indígenas, la ambigüedad e inseguridad legal de los títulos, así como el manejo inadecuado de la tierra como recurso natural. En virtud de lo cual, al momento de la negociación de los Acuerdos de Paz, las partes establecieron como prioridad la creación de una legislación sobre los derechos de propiedad, acceso a la tierra y resolución o adjudicación de conflictos. En el Artículo 37 del Acuerdo de Paz sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, se regula la implementación de la reforma al marco jurídico del agro y de desarrollo institucional en el área rural guatemalteca, a través de la cual se pretende poner fin a la desprotección y el despojo que han afectado a los campesinos, y a los pueblos indígenas; permitiendo al mismo tiempo la integración de la población a la economía nacional.



Para cumplir con los Acuerdos relacionados, se establecieron una serie de acciones, entre ellas, la creación de un sistema de registro y catastro, el cual tendría como objetivo propiciar la certeza y seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, coadyuvando a la regularización de la misma.

El quince de junio del año dos mil cinco, el Congreso de la República de Guatemala, aprobó de urgencia nacional el Decreto número cuarenta y uno guión dos mil cinco (41-2005), publicado e iniciando su vigencia el veinte de julio del mismo año, que contiene la Ley del Registro de Información Catastral creándose con la misma el Registro de Información Catastral de Guatemala, institución que de acuerdo a dicho cuerpo legal en su artículo uno podrá abreviarse RIC; esta es una institución del Estado, autónoma, de servicio, con personalidad jurídica, recursos propios y patrimonio, lo cual significó un paso trascendental para lograr la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, de acuerdo a los preceptos constitucionales y principios establecidos en los Acuerdos de Paz. El Registro de Información Catastral reemplazó a la Unidad Técnico Jurídica de la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la propiedad de la Tierra de Guatemala (UTJ-Protierra), la que dependía del Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación (MAGA) y que ha estado encargada de ejecutar el proyecto de Administración de Tierras del Banco Mundial (World Bank 1998).

De acuerdo a lo indicado en la exposición de motivos de la ley del RIC, se hace necesaria la creación de una institución, que implemente las actividades técnicas, jurídicas y administrativas que permitan, por un lado; obtener, sistematizar y



actualizar de manera permanente la información gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional, y por otro, realizar una investigación histórica, jurídica y registral que permita determinar el sustento real de los derechos de las personas sobre la tierra. A raíz, de esas circunstancias se planteo el proyecto de ley, que crea el Registro de Información Catastral, para que en coordinación con el Registro de la Propiedad, constituyan la base para una auténtica seguridad jurídica que propicie la paz y desarrollo del país.

Es importante resaltar que el Registro de Información Catastral (RIC), se ha creado con la finalidad de ser un instrumento de apoyo al establecimiento de un sistema de justicia social en el agro, por lo que la información que recopile y aporte no será solamente de índole técnica, sino que por el contrario los datos que proporcione esta institución, servirán para el bien común y en especial a las grandes masas de labriegos, ladinos e indígenas. Con la aprobación del Decreto 41-2005 del Congreso de la República, Ley del Registro de Información Catastral, se pretende eliminar los conflictos relacionados con la disputa de derechos sobre la tenencia de la tierra, que se originaron por la ausencia de una ley que permitiera definir con precisión, la ubicación, el área y forma de los predios en concordancia con los derechos que sobre ellos se ejercen. En la exposición de motivos del Decreto, se señala la ausencia de un sistema de catastro y registro, lo que no ha permitido conocer con exactitud, la existencia, condiciones y potencialidad de los recursos con que cuenta la nación, y por consiguiente tampoco se pudo observar viabilidad de la planificación del desarrollo sostenible a nivel local, municipal, regional y nacional.



Para Guatemala, el proceso de regularización catastral ayuda a disminuir los conflictos relacionados con la tenencia de tierra. Para los pequeños agricultores la tenencia de la tierra constituirá un incentivo para mejorar las prácticas agrícolas lo que logrará el crecimiento económico en los municipios declarados como zonas catastrales.

Actualmente, las oficinas centrales del Registro de Información Catastral (RIC) se encuentran en la ciudad de Guatemala, cuenta con veintidós oficinas anexas que coadyuvan a proporcionar medidas exactas sobre los predios y terrenos guatemaltecos, mediante un proceso catastral que debe de completar aspectos técnicos y legales, que van desde la comunicación social con las diferentes autoridades comunitarias, para continuar con la intervención de profesionales y técnicos en el levantamiento de la información catastral, canalizados y depurados a través de análisis e investigación jurídica con el fin de concluir con una resolución del predio catastrado.

1.2. Órganos que integran el RIC.

La estructura organizativa del Registro Catastral, es la siguiente:

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



a) El Consejo Directivo:

Es el ente rector de la política catastral, de la organización y funcionamiento del RIC, así mismo coordina las diferentes instituciones estatales y organizaciones sociales, el proceso, establecimiento, mantenimiento y actualización del sistema catastral.

El Consejo Directivo del Registro de Información Catastral (RIC) está integrado por los funcionarios que a continuación se detallan:

Un representante titular y suplente del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien lo preside.

Un representante titular y suplente del Registro General de la Propiedad

Un representante titular y suplente del Instituto Geográfico Nacional

Un representante titular y suplente de la Asociación Nacional de Municipalidades

Un representante titular y suplente del Colegio de Ingenieros de Guatemala

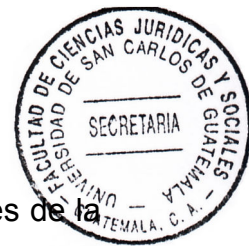
Un representante titular y suplente del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala

Representante titular y suplente del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala

Requisitos para integrar el Consejo Directivo del RIC.

Dentro de los requisitos se pueden enumerar:

- 1.- Ser guatemalteco.
- 2.- Mayor de edad.
- 3.- Hallarse en el pleno goce de sus derechos civiles.



Es importante señalar y de acuerdo a criterios de algunos de los profesionales de la materia, que la ley debe exigir como requisito indispensable cierto grado de capacidad del candidato, para tener un mayor desempeño dentro de la institución y tener conciencia de la responsabilidad que el cargo requiere todo bajo una base cognoscitiva sobre el tema agrario.

Causales de remoción.

De conformidad con la ley del RIC, las causales para remover de su puesto a un miembro del Consejo Directivo son:

- Haber sido condenado en sentencia firme en juicio penal por cualquier delito.
- Haber sido declarado en estado de interdicción o quiebra.
- Incapacidad física declarada por médico, que lo imposibilite por más de tres meses para ejercer el cargo.
- Cometer actos fraudulentos, ilegales o contrarios a las funciones del RIC.
- Actuar o proceder con negligencia en el desempeño de sus funciones
- Postularse como candidato para un puesto de elección popular.

Considero que a dicha ley omitió regular como causal de remoción del cargo, el hecho de abandonar las labores o en todo caso el puesto de trabajo, en virtud que hoy en día, muchos funcionarios que son acusados de diferentes delitos y especialmente los relacionados con sus atribuciones, para evadir la justicia utilizan como ardid, el hecho de ya no se presentarse a laborar, y sin embargo siguen gozando de los emolumentos que el puesto les confiere, lo cual viene en perjuicio y detrimento de las instituciones.



Atribuciones del Consejo Directivo del RIC.

- Definir la política catastral velando por el cumplimiento de las funciones del Registro de Información Catastral contempladas en su ley.
- Determinar el orden prioritario de las zonas a catastrar.
- Establecer direcciones municipales del RIC.
- Aprobar la política salarial y el reglamento interno de trabajo.
- Aprobar la estructura organizativa y funcional del RIC.
- Elaborar la propuesta de Reglamento de la presente ley y elevarla al Organismo Ejecutivo para que sea aprobado mediante Acuerdo Gubernativo.
- Aprobar los manuales de operaciones y reglamentos internos, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- Autorizar la concesión de servicios inherentes al levantamiento catastral.
- Determinar los montos a pagar por los usuarios por la prestación de servicios y por la venta de productos catastrales.
- Aprobar los presupuestos de la institución, así como los informes sobre estados financieros.
- Aprobar los planes anuales de trabajo y declarar las zonas en proceso catastral y catastradas, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- Nombrar y remover al auditor interno del RIC y contratar las auditorías externas que considere necesarias.
- Evaluar periódicamente la gestión y los alcances del RIC.



- Aprobar los convenios que se suscriban con las autoridades administrativas municipales y otros entes públicos y privados que requieran información, estudios catastrales y otro tipo de cooperación.
- Velar por la correcta aplicación de la presente Ley y sus Reglamentos.
- Resolver los problemas administrativos y técnicos que resultaren en el desarrollo de las actividades catastrales o entre las unidades ejecutoras de los programas.
- Por ausencia temporal del Presidente del Consejo Directivo del RIC o de su suplente, las sesiones serán presididas por el miembro del Consejo Directivo del RIC que designen los presentes.

Para la celebración de las sesiones deberán estar presentes por lo menos la mitad más uno de los miembros del Consejo Directivo. Las resoluciones del Consejo Directivo del RIC serán válidas con el voto favorable de la mitad más uno del número de miembros del Consejo. En caso de empate, quien presida tendrá doble voto. De lo actuado quedará constancia en el acta correspondiente. Los representantes tienen derecho a razonar su voto.

b) Dirección Ejecutiva Nacional

Uno de los órganos que integran el Registro de Información Catastral es La Dirección Ejecutiva Nacional, entidad que cuenta con un director, a quien le corresponde la coordinación de las acciones, la ejecución de las disposiciones y resoluciones que emanen del Consejo Directivo de la institución. A su vez el director ostenta las funciones de Secretario de dicho Consejo.



Atribuciones del Director Ejecutivo Nacional.

Dentro de las atribuciones con las que cuenta el Director Ejecutivo Nacional se señalan las siguientes:

- Planificar, organizar, dirigir la ejecución y controlar todas las actividades administrativas, técnicas y jurídicas del RIC, de acuerdo con las políticas establecidas por el Consejo Directivo del RIC, siendo responsable ante éste por el correcto y eficaz funcionamiento institucional.
- Proporcionar y certificar la información catastral referente a los predios catastrados, ya sea que estén ubicados en una zona en proceso catastral, en una zona declarada catastrada o que hubiera sido objeto de catastro focalizado, así como extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y cualquier otro documento que esté disponible.
- Ejercer la representación legal del Registro de Información Catastral.
- Proponer políticas, estrategias y planes de trabajo al Consejo Directivo del RIC.
- Presentar propuestas de manuales de operaciones y reglamentos internos al Consejo Directivo del RIC, para su aprobación.
- Suscribir convenios, cartas de entendimiento y cualesquiera otros documentos que sean necesarios para el impulso y avance del proceso catastral, para la realización de catastros focalizados y saneamiento de la información registral con la aprobación del Consejo Directivo del RIC.
- 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.



- Nombrar y remover al personal del RIC de conformidad con la ley, los reglamentos y disposiciones del Consejo Directivo.
- Preparar el proyecto anual de presupuesto de la institución y presentarlo a consideración del Consejo Directivo del RIC.
- Resolver los recursos administrativos que le corresponda de conformidad con la ley.
- Convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo Directivo del RIC, elaborando la agenda y adjuntando la documentación correspondiente.
- Presentar ante el Consejo Directivo del RIC, la propuesta de creación de las unidades técnicas y administrativas que sean necesarias para el cumplimiento de las funciones asignadas al RIC.
- Presentar ante el Consejo Directivo para su discusión y aprobación, la estructura administrativa y las funciones operativas del RIC.
- Otras que la presente ley y sus reglamentos o el Consejo Directivo del RIC, le asigne.

Requisitos para ser Director Ejecutivo Nacional:

Los requisitos que señala la ley son:

- a) Ser guatemalteco
- b) Hallarse en el goce de sus derechos civiles.
- c) Tener título profesional a nivel universitario y ser colegiado activo.
- d) Acreditar más de cinco años de ejercicio profesional
- e) Acreditar experiencia en el ramo catastral



c) Direcciones municipales de Registro de Información Catastral.

Las mismas se encuentran a cargo de un Director nombrado por el Consejo Directivo a propuesta del Director Ejecutivo. A los directores municipales del Registro de Información Catastral, les compete la ejecución de las operaciones técnico-jurídicas y administrativas en su municipio.

Los requisitos necesarios para ser nombrado Director Municipal de Registro de Información Catastral son:

- * Ser guatemalteco.
- * Hallarse en el goce de sus derechos civiles.
- * Contar con formación en materia catastral.
- * Preferentemente hablar el idioma indígena predominante en el municipio.

Las causales de remoción son las mismas para los integrantes del Consejo Directivo y las inherentes al Director Ejecutivo Nacional

Las Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral cuentan con una Oficina de apoyo Social, la cual será la encargada de asistir a las comunidades o personas individuales en la solución de sus problemas catastrales, cuando ellos no tengan la capacidad para resolverlos por sí mismo y así los soliciten.



1.3. Proceso para el establecimiento catastral:

El proceso catastral, conlleva una serie de fases y subfases de investigación registral, técnico-administrativas y jurídicas, con el único objetivo que al finalizar las mismas se obtenga la información física y descriptiva de la totalidad de predios del territorio nacional, y su relación con los titulares catastrales y registrales.

1.3.1. Comunicación social:

Esta es la primera etapa de un verdadero proceso catastral ya que de conformidad con el Artículo 28 de la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 la define como la actividad previa, esto debido a que antes de iniciar con todo el proceso técnico y administrativo de un catastro, los miembros del Registro de Información Catastral –RIC- informan a las autoridades y población del municipio, a través de los medios de comunicación televisivos, radiales y escritos sobre el catastro nacional, su proceso y los beneficios que el mismo conlleva, para que el mensaje sobre la importancia en el control y legalización de la tenencia de la tierra se difunda correctamente. El Registro de Información Catastral –RIC- toma en cuenta aspectos culturales, antropológicos y sociológicos, por lo que la participación ciudadana es un eslabón importante en el proceso catastral, el RIC consciente de esto, ha diseñado una estrategia para la difusión de las actividades catastrales, la cual tiene como objetivo primordial la viabilización del proceso a través de la participación de la población. Actualmente el Registro de Información Catastral –RIC- ha integrado esta etapa en cuatro elementos esenciales que son: La elaboración de un diagnóstico territorial y



mapa de actores, un análisis de conflictividad, capacitación a líderes y actores estratégicos del catastro y difusión dirigida a los usuarios.

1.3.2. Diagnóstico registral:

Durante esta fase se efectúa una serie de investigaciones documentadas, realizadas en las diversas instituciones, del resultado de las mismas se emite un informe, en el cual se describen los hechos más relevantes, del mismo se traslada copia a la Unidad de Levantamiento de Información Catastral, y al área jurídica; esta información documental es un elemento importante para completar y ampliar los datos que se levantarán y anotarán en las fichas de investigación de campo en cada uno de los predios. Dentro de las instituciones con las que trabaja conjuntamente el Registro de Información Catastral, en la recopilación de la información se pueden mencionar:

- Registro General de la Propiedad.
- Archivo General de Centro América, los expedientes de la sección de tierras.
- Escribanía de Gobierno y sección de tierras, expedientes de medidas.
- Oficina de Control de Reservas Territoriales, OCRET, archivos de medidas.
- Instituto Geográfico Nacional
- Instituto Nacional de Estadística
- Municipalidades
- Otras



Cabe mencionar que estas instituciones proporcionan archivos, y toda clase de información en forma confidencial y gratuita al RIC, la cual sirve de base para una investigación del derecho real de propiedad y los datos físicos de las fincas.

- Registro General de la Propiedad:

Sin duda alguna el Registro General de la Propiedad, es una de las instituciones que trabaja conjuntamente con el RIC para la regularización catastral en Guatemala, el RIC en el Registro General de la propiedad recopila información relacionada con los derechos reales sobre las fincas, contenidas en archivos físicos y digitales.

La información que fundamentalmente debe obtenerse en la ficha de investigación del Registro General de la Propiedad es:

- Número de finca, folio y libro.
- Si la finca es urbana o rural-rústica.
- Jurisdicción departamental y municipal.
- Si existe algún nombre o denominación con la cual se conoce al predio.
- Área, extensión o superficie registrada original.
- Información sobre derechos reales de servidumbre y usufructos.
- Toda información relacionada a desmembraciones que se han operado en la finca.
- Colindancia como se expresa en la primera inscripción de dominio.
- Si se encontrare en los archivos del Registro General de la Propiedad se debe de fotocopiar el plano del predio.



- **Archivo General de Centro América:**

Esta fuente de información es importante, pues en sus archivos se encuentra la documentación gráfica-descriptiva de las antiguas fincas que dieron origen a las primeras inscripciones de dominio. Cuando se trate de una inscripción asentada en el Registro general de la Propiedad, anterior a la creación del Archivo de Duplicados y en la cual el personal del RIC tenga dudas sobre las medidas de las mismas, puede consultar el Archivo General de Centro América.

La información que el investigador del RIC debe recolectar de los archivos del Archivo General de Centro América es:

- o Resumen del diario sobre el recorrido y reconocimiento de linderos.
- o Copia del plano de medidas topográficas.
- o Copia del cuadro de medidas donde constan los rumbos, azimuts y distancias de la medida.
- o Copia del acuerdo gubernativo y/u otro documento relacionado con el precio catastral.

- **Instituto Geográfico Nacional:**

En esta institución se archiva material gráfico-descriptivo, que garantiza resultados como avances para los procesos de actualización catastral. El investigador buscará recopilar los expedientes catastrales que cubran 12,000 kilómetros cuadrados al sur paralelo.



- OCRET, Oficina de Control Reservas Territoriales:

Esta institución se encuentra encargada de la administración de las tierras del Estado en toda la franja de tres kilómetros de ancho de litoral marítimo, doscientos metros del litoral de lagos y cien metros de ríos principales. Los documentos de consulta que ayudan al levantamiento catastral son: los que contengan la gestión para el otorgamiento del contrato de arrendamiento de las tierras administradas por OCRET, así como el plano topográfico.

- Instituto Nacional de Estadística –INE-:

Esta institución posee información sobre los lugares poblados de Guatemala, incluyendo información sobre límites de los municipios con fines poblacionales y estadísticos. La fuente de consulta para el catastro lo constituye la base de datos gráficas descriptivas y cualquier publicación que el INE realice.

- Municipalidades del país:

Las municipalidades constituyen importante ayuda para el levantamiento catastral, pues proporcionan los nombres de los propietarios, poseedores o tenedores de los predios, así como sobre la nomenclatura domiciliaria. El Registro Catastral, encontrará la información que las municipalidades pueden otorgarle en los archivos que contienen los datos de los contribuyentes del Impuesto Único sobre Inmuebles.



- Instituciones no gubernamentales:

En algunas ocasiones determinadas, las instituciones no gubernamentales y/o privadas poseen información de los predios ubicados en la zona a catastrar, en el caso que personal del RIC se entere de esta situación deberá realizar las gestiones correspondientes ante dichas instituciones.

De la investigación documental recabada en cualquiera de las instituciones anteriormente mencionada se deberá obtener como mínimo los renglones siguientes:

- Fichas de investigación de derechos reales.
- Informes de las investigaciones realizadas en las diferentes instituciones.
- Planos topográficos.
- Copia de expediente de parcelamientos
- Copia de catastros antiguos.

1.3.3. Declaración de zona en proceso catastral:

Una vez concluida la actividad previa, se presenta al Consejo Directivo del RIC la estrategia a seguir para la declaración de determinada zona catastral, así como el diagnóstico territorial y de tenencia de tierra.

El Consejo Directivo del RIC es el órgano responsable de declarar una zona en proceso catastral, de aquí parte la importancia de la labor realizada por durante la actividad previa, pues el Consejo Directivo basa la resolución en los informes realizados previamente, una vez emitida la resolución se divulga en idioma español y



en los idiomas existentes en la zona a catastrar y se publica en el Diario Oficial y en los medios necesarios que a opinión del RIC se requieran para dar conocimiento en el ámbito nacional del proceso a seguir.

Previo al acto de declaratoria de zona en proceso catastral, el RIC debe formalizar un convenio macro de cooperación institucional RIC-ANAM y firma de convenios de cooperación institucional con las municipalidades de las zonas declaradas, para posteriormente realizar los planes de trabajos y presupuestos operativos de cada zona.

Desde el inicio de actividades del RIC, han emitidos declaraciones de zonas en proceso catastral en 20 municipios del Departamento de Guatemala, localizados en siete departamentos, los cuales son:

- Los Amates, Izabal.
- Huite, Zacapa.
- San Jacinto, Chiquimula.
- Morales, Izabal.
- Fray Bartolomé de las Casas, Alta Verapaz.
- Santa Cruz Verapaz, Alta Verapaz.
- La Democracia, Escuintla.
- Jocotenango, Sacatepéquez.
- San Benito, Petén.
- Sayaxche, Petén
- Santa Ana, Petén.
- San Francisco, Petén.
- San José, Petén.
- Flores, Petén.
- San Andrés, Petén.
- La Libertad, Petén.
- Poptún, Petén
- Dolores, Petén.
- San Luis, Petén.
- Melchor de Mencos, Petén.



1.3.4. Establecimiento Catastral:

Posterior a la declaratoria de zona en proceso catastral, se inicia con la fase de establecimiento catastral que contempla la subfase de levantamiento de información catastral, que requiere las siguientes actividades:

Implementación de campañas de difusión masiva: En esta subfase se elabora un aviso dirigido a los titulares catastrales de los predios de la zona catastral, éstos son elaborados por la Dirección Departamental, los cuales deben elaborarse en hojas membretadas las que contendrán como mínimo:

- Introducción sobre el catastro.
- Día y lugar de inicio de las actividades catastrales.
- Documentación que debe presentarse.
- Nombre del personal que proporcionará la información en la Dirección Departamental.
- Dirección y Teléfono de la Dirección Departamental.
- Firma y sello del director departamental.

“Este aviso debe entregarse a los titulares, tenedores o poseedores de los predios, ocho días antes de iniciar el levantamiento catastral”.¹

Por otro lado, se programan reuniones informativas en las cuales se cita a los miembros de la comunidad en general, a fin de explicar lo relativo y avance del proceso

¹ **Registro de Información Catastral en Guatemala.** Un mundo de oportunidades. Pags. 12 a 13.



catastral; como medio de información el RIC establece kioscos de difusión en los principales puntos de la zona declarada en proceso catastral en los cuales se distribuyen trifolios informativos y asesoría personalizada sobre el proceso que se debe de seguir en cada caso en especial; además, se cuenta con el apoyo de unidades móviles que se desplazan en las zonas del municipio a fin de que no exista duda en la comunidad completa, y que tengan acceso a la información sobre el proceso catastral a seguir, finalmente los técnicos del catastro nacional llevan a cabo una serie de visitas domiciliarias con los titulares catastrales, con el objeto de informar y resolver dudas sobre el proceso catastral. Debido a la importancia en esta etapa del establecimiento catastral el Registro de Información Catastral –RIC-, como parte del proceso de institucionalización implementó un programa a fin de capacitar al personal encargado en el desarrollo territorial y catastral, a través del cual se les sensibilizó de los procesos relativos a la utilización de tecnología de punta, necesarias para la realización de establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional; el programa giró en torno a cinco temas principales: (1) Capacitación y actualización catastral, (2) coordinación interinstitucional, (3) programa de becas de estudio, (4) seminarios y pasantías, (5) convenios y enlaces con instituciones, centros universitarios y centros de documentación; en el mismo se capacitó a personal de las áreas administrativas, técnicas y sociales del RIC y otras instituciones que desarrollan actividades relacionadas a la administración de tierras. Sin importar el medio que utilicen, el aviso sobre el levantamiento catastral deberá hacerse en idioma español y en el idioma de la zona.²

² Ob. Cit. Pag. 15.



1.3.5. Establecimiento de red de apoyo catastral:

1.3.5.1. Poligonación catastral:

El polígono catastral, se refiere a la extensión geográfica compuesta dentro de un municipio conformada por uno, dos o más predios, el límite del polígono catastral coincidirá siempre con linderos de predios. Para la determinación de los polígonos catastrales se utilizan una serie de normas técnicas entre las cuales se puede mencionar:

1.3.5.2. Límites preliminares de polígonos catastrales:

Los límites de los polígonos podrán ser accidentes geográficos o bien obras de infraestructura las cuales puedan ser identificadas en material cartográfico, razón por la cual su identificación tiene condición de preliminar pues los mismos serán verificados posteriormente en el trabajo de campo.

1.3.5.3. Límites municipales como límites de polígonos catastrales:

Los polígonos deben estar enmarcados dentro de una sola jurisdicción municipal, es decir que ningún polígono podrá abarcar un territorio comprendido entre dos o más municipios.



1.3.5.4. Linderos de predios como límites de polígonos catastrales:

Cuando el lindero de un predio se encuentre perfectamente definido por cercos vivos, cercos ratificales, filas de árboles, arbustos gigantes y cercos de piedras, podrán también ser elegidos para límites de polígonos catastrales.

1.3.6. Contenido predial de los polígonos catastrales:

- **Número de predios:** Debe de efectuarse una planificación adecuada a fin que dentro del polígono catastral los números de predios no sobrepasan la cantidad de noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve (99,999), para lograr este margen es necesario realizar un análisis estereoscópico de la zona catastral.

- **Tipos de predios:** Se consideran predios de un polígono catastral los predios urbanos y rurales, razón por la que puede declararse como polígono catastral todo un núcleo urbano o parte de él. Son predios de polígono, uno o varios que la municipalidad de la zona catastral haya declarado necesario para un programa de desarrollo, servicios o de administración específica.

- **Trabajos de campo en la definición de límites de polígonos catastrales:** Para la definición de los límites de los polígonos, deberán efectuarse inspecciones de campo a fin de identificar físicamente los límites para el material cartográfico.



- **Geoposicionamiento de los límites de polígonos catastrales:** Una vez que los límites de los polígonos hayan sido identificados, deben de ser incluidos dentro de la Red de Apoyo Catastral a través de los métodos y equipos técnicos que posee para el efecto el Catastro Nacional.

Los parámetros para escoger el método de geoposicionamiento son:

- Accesibilidad a la zona.
- Cobertura de nubes sobre la zona catastral.
- Relieve.
- Cobertura vegetal.
- Densidad predial.
- Tiempo de ejecución.
- Costo.

1.3.7. Registro de los polígonos catastrales:

La planificación y diseño de los límites de los polígonos catastrales deberá establecerse en material cartográfico, tal como, hojas cartográficas escala 1/50,000, fotos contacto y ortofotos, así como un informe en el cual se indique la descripción de los límites y los resultados del trabajo de campo: con esta información se estructura los registros digitales correspondientes, los resultados de la definición catastral son:

- Mapa índice.
- Planos individuales por polígono catastral.
- Descripciones de límites.



- Reporte de coordenadas GTM de los límites.
- Reporte de superficies.
- Estimación de predios por polígono catastral.

- **Modificación de los polígonos catastrales:** Una vez definidos los polígonos y documentados en material cartográfico, estos podrán ser modificados por las siguientes razones:
 - Incremento en la densidad predial.
 - Creación de un nuevo municipio.
 - Unificación de predios, siempre y cuando se encuentren dentro de una misma jurisdicción municipal.
 - Copropiedad fraccionada físicamente por los mismos propietarios.

1.3.8. Levantamiento catastral:

Para cumplir con esta fase el RIC, proporciona a los técnicos encargados fichas de campo y de información de cada uno de los predios de la zona a catastrar, a fin de requerir, a cada propietario, tenedor o poseedor la información detallada concerniente a los mojones, los linderos y las áreas del predio que se deben identificar en el material fotográfico. Cuando el levantamiento catastral, deba efectuarse en zonas en las que los propietarios, poseedores o tenedores sean población indígena, los técnicos del catastro sin excepción deberán hablar el idioma de la región o bien se deberán auxiliarse de traductores específicos. En estas zonas participan además de los propietarios, poseedores o tenedores, los colindantes de los predios ya sea en forma individual o a



través de sus juntas directivas: en estos casos en donde se utilizan mayormente los convenios que al momento de la declaración de la zona catastral se firman entre las autoridades del municipio y las personas interesadas en el proceso catastral, siendo obligación de las autoridades del Consejo Municipal, los alcaldes auxiliares y las autoridades comunitarias brindar el apoyo necesario a fin de infundir en los miembros de la comunidad la seguridad y confianza que se necesita para recolectar toda la información que servirá para el proceso catastral a la mayor brevedad posible; para el efecto los propietarios, poseedores o tenedores y sus colindantes, pueden presentarse con asesores legales y técnicos que ellos consideren convenientes. Es de hacer notar, que en muchas de las zonas de los municipios a catastrar, los propietarios o poseedores no cuenta con títulos de propiedad, lo anterior conlleva, a que el proceso de levantamiento catastral se haga constar en acta de verificación de mojones y linderos, la cual es firmada por los propietarios, poseedores o tenedores, sus colindantes y los representantes nombrados por estos, haciendo constar por escrito la conformidad o inconformidad en cada uno de los casos.

1.3.9. Llenado de fichas de investigación de campo:

La ficha de investigación, es el formulario CN-LC-C001, en el mismo se requiere información del predio, como construcciones, uso de suelos, cultivos, información legal, así como las observaciones generales, que el técnico del RIC haga anotando toda la información que él considere importante para el levantamiento catastral. Conjuntamente con la investigación de campo se elabora un croquis a fin de que toda esta documentación sirva de soporte una de la otra.



Los documentos que pueden amparar la propiedad y posesión o tenencia del predio son:

- Escritura pública.
- Acta municipal.
- Resolución judicial.
- Documento privado.

1.3.10. Análisis de información catastral:

Al finalizar la fase de levantamiento catastral, los técnicos y personal del Registro de Información Catastral elaboran un análisis a fin de comparar los datos obtenidos en las investigaciones registrales y en el levantamiento de información catastral, el análisis debe realizarse inmediatamente después de haber concluido con la etapa del levantamiento catastral para reducir el tiempo entre las actividades de campo y el análisis, esto para evitar la pérdida de información entre una y otra fase.

El mínimo de información que el analista catastral debe solicitar es:

- Ficha de investigación de campo.
- Croquis de campo y/u ortofoto con linderos.
- Actas de conformidad o inconformidad de linderos.
- Listado de medidas de superficie del predio.
- Ficha de investigación de derechos reales.
- Planos topográficos o planos inscritos en el registro General de la Propiedad.



- Información gráfica y descriptiva.

Una vez analizadas las fichas de investigación de campo y de investigación de derechos reales, el analista emite los siguientes reportes:

- Registro de superficies.
- Titulares catastrales y último titular registral.

1.3.11. Elaboración de informe circunstanciado:

En el mismo se exponen los hechos que constan en los instrumentos utilizados para el levantamiento catastral y para la investigación documental especialmente la registral, el informe circunstanciado debe de contar con los siguientes datos:

- Identificación de la Dirección Departamental.
- Identificación de la sección.
- Título del informe.
- Código de clasificación catastral del predio.
- Lugar y fecha donde se redacta el informe.
- Nombre completo del analista catastral.

Los documentos físicos y digitales, que se utilizan para realizar el análisis catastral, son: Plano catastral, y listado de coordenadas de los esquineros del predio. Al concluirse el informe circunstanciado, el mismo es enviado a la Unidad Técnica Jurídica.



1.3.12. Análisis jurídico:

Dentro de esta subfase, se estudia la situación jurídica del predio con el sujeto, tenedor o poseedor; al finalizar esta investigación se define la condición de predio catastrado y permite dictaminar si el predio es regular o irregular.

- Resolución de predio catastrado regular:

Si los datos entre el propietario, poseedor o tenedor del predio coinciden, el Director Departamental Catastral emite la resolución declarando predio catastrado regular, la cual deberá ser notificada al titular catastral, en un plazo que no exceda de quince días contados a partir de la declaración. También el Registro de la Propiedad debe ser notificado de lo resuelto. Dicha resolución pasará a formar parte del Sistema Nacional de Información Catastral.

La declaración deberá contener como mínimo los datos registrales y catastrales que identifiquen plenamente el predio y la finca, además se acompaña el plano del predio y certificación catastral correspondiente.

- Resolución de predio catastrado irregular:

Si del análisis catastral se desprende que la información recopilada en la investigación de campo vrs. la investigación jurídica o de derechos reales no coincide el Director del Departamento del Catastro emite resolución en la que declara que el predio catastrado es irregular.



Así dentro de los treinta días de la emisión de dicha resolución, ésta debe ser notificada al titular catastral, a fin de que se pronuncie y solicite la revisión del expediente, además deberá notificarla al Registro General de la Propiedad para las inscripciones de los predios declarados irregulares y ésta deberá realizar una inscripción especial que indique tal circunstancia y el fundamento de la misma.

Un predio catastral puede ser declarado irregular en los siguientes casos:

- (1) Cuando no se encuentra inscritos en el Registro de la Propiedad.
- (2) Cuando no concuerden los datos del área inscrita en el Registro de la Propiedad.
- (3) Cuando el tenedor o poseedor, no sea la persona quien aparece como titular en el Registro de la Propiedad.
- (4) Cuando el predio inscrito en el Registro de la Propiedad no se ubique en el campo catastral investigado.
- (5) Cuando al área de inscripción se le anteponga la leyenda más o menos y la diferencia entre el área registral y la real sea mayor al uno por ciento de área establecida en el levantamiento catastral.
- (6) Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título de propiedad.
- (7) Cualquier discrepancia o irregularidad establecida por el analista catastral.

1.3.13. Procedimiento para archivo catastral:

El Archivo Catastral está formado por expedientes, por predios que a la vez formarán un expediente por polígono, en virtud de lo cual encontraremos expedientes



por predio y expediente poligonal, cada uno está conformado por los siguientes documentos:

- Expediente por predio.
- Ficha de investigación de campo.
- Ficha de investigación de derechos.
- Planos topográficos.
- Acta de conformidad de esquineros.
- Croquis del predio.
- Formularios de dudas y resoluciones del análisis catastral.
- Informe circunstanciado por predio.
- Resolución del predio.
- Listado de coordenadas de los esquineros.
- Plano catastral.

Expediente poligonal:

- Departamento
- Municipio
- Polígono
- Fecha de inicio del levantamiento catastral del polígono.
- Fecha de finalización del levantamiento catastral de polígono.
- Área de polígono en metros cuadrados.
- Total de predios.
- Total de propietarios.



- Total de poseedores.

Total de tenedores.

1.3.14. Registro Electrónico:

El Registro de Información Catastral, tendrá una base de datos con la información existente en el archivo catastral, a través de este sistema se ubicarán los expedientes prediales y poligonales, asimismo se llevará un control de las operaciones diarias de ingresos y egresos de la información del archivo.

1.3.15. Exposición de resultados del levantamiento catastral:

La exposición de los resultados se lleva a cabo a través de medida, cada una de las cuales tendrá un número de predios previamente establecidos por el RIC. Para realizar el anterior trabajo se debe contar con:

- a) Un técnico catastral.
- b) Un analista. En los casos en los cuales el analista tenga conocimientos amplios en leyes se podrá prescindir del técnico jurídico.
- c) Un técnico jurídico.
- d) Un técnico en procesamiento de información.

Si los propietarios, poseedores y/o tenedores del predio se encuentran de acuerdo con el resultado del levantamiento catastral, el técnico-jurídico procederá a solicitarle la firma o huella digital en el documento de manifestación de conformidad.



En caso de existir inconformidad, el analista procederá a solicitarle a la persona que llene el formulario de solicitud de revisión de información, a fin que se resuelvan las dudas del interrogado a través de la información de campo y/o registral recopilada, cuando las dudas hayan sido despejadas y si es pertinente se harán cambios a la información del Catastro Nacional.

1.4. Arancel del RIC:

Al momento de realizar el presente trabajo de investigación, el arancel del Registro de Información Catastral no ha sido aprobado por el Consejo de dicha institución, pues el proyecto del mismo se encuentra en la fase de elaboración interna.

Es necesario hacer referencia que el Registro de Información Catastral –RIC- desde su creación ha proporcionado a los propietarios, poseedores y/o tenedores de los bienes inmuebles que han sido catastrados certificación y copia del expediente completo sin costo alguno, lo que ocasiona un gasto no reembolsable para dicha institución que ve mermados sus recursos ya sea en pequeña o mediana escala, por no contar con el arancel respectivo.

Al elaborar el arancel las autoridades del RIC deben de tomar en cuenta que el mismo debe de ir acorde con la realidad socioeconómica de la población guatemalteca, principalmente del área rural, que es donde el procedimiento catastral ha tenido y tendrá mayor campo de trabajo.



No obstante la creación del Arancel del RIC, el financiamiento de los usuarios de los datos recopilados en el RIC no puede remplazar la inversión fundamental pública nacional como internacional en la infraestructura, tales como el mantenimiento de un sistema nacional de coordenadas. Dado que el Catastro es una de las más importantes instituciones en el mercado efectivo de terrenos, es el gobierno el que debe otorgar el financiamiento básico.

1.5. Respaldo y apoyo gubernamental con el que cuenta el RIC:

El Artículo 7 de la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 estipula que el Estado asignará anualmente al RIC el monto justificado por el Consejo Directivo de acuerdo a la programación anual de dicha institución. No obstante la importancia de la regularización de la tenencia de la tierra para el crecimiento económico y cese de conflictos en el territorio de Guatemala, el Estado no asigna un porcentaje determinado del Presupuesto General de Ingresos Ordinarios del Estado como lo hace para las Municipalidades o la Universidad de San Carlos de Guatemala; varios analistas financieros han criticado esta posición del Estado, pues el proceso catastral fue uno de los temas principales de los Acuerdos de Paz firmados en el año de 1996 y para los cuales se instituyó el Impuesto Extraordinario Temporal para el Cumplimiento de los Acuerdos de Paz (IETAPP) y que a partir del año de 2008 dejará de ser un impuesto temporal y pasará a ser un impuesto de carácter permanente.



1.5.1. Colaboración del Reino de Suecia para el desarrollo catastral en

Guatemala:

Independientemente del traslado de fondos que el estado ha proporcionado al Registro de Información Catastral, el gobierno de Guatemala cuenta para el proceso catastral desde el año de 1997 con la colaboración del Reino de Suecia, país que no solamente ha brindado apoyo en el proceso de paz guatemalteco. Este Reino, a partir de la firma de los acuerdos de paz ha solicitado como único requisitos para mantener la cooperación bilateral que exista una voluntad política en Guatemala para el cumplimiento de los acuerdos de paz, alto margen de participación ciudadana, especialmente en los pueblos indígenas.

El Reino de Suecia también ha colaborado con brindar asistencia técnica a los miembros del RIC, suscribiéndose para el efecto el addendum entre la Agencia Sueca para el Desarrollo Internacional ASDI y el RIC.

Gracias a la asistencia técnica de Suecia se ha logrado realizar el sistema de información catastral, que tiene entre unas de sus finalidades, la coordinación total con el Registro de la Propiedad con el objeto de satisfacer las necesidades catastrales; así también, dicho Reino contribuyó a la formulación de criterios económicos y geográficos para la definición y establecimiento de la zona a catastrar.



1.5.2. Colaboración del país de Suiza para el desarrollo catastral en

Guatemala:

A fin de establecer la certeza técnico-jurídica, en el levantamiento catastral a través de equipo de alta precisión, se inició el Proyecto “Catastro de Guatemala” el cual enmarca un crédito mixto otorgado por el Gobierno Suizo, con el que se pretende equipar de manera eficiente para realizar su labor, al Registro de Información Catastral (RIC) y el Instituto Geográfico Nacional (IGN).

El 17 de agosto del año dos mil siete, se firmó con la entidad Grupo Leica, entidad ganadora de la licitación pública el Contrato de Adquisición de Equipo para el RIC y el IGN, el equipo adquirido mediante este contrato será equipo de medición con tecnología de punta para el levantamiento catastral, posicionamiento geodésico y fotogrametría, así como equipo de cómputo para post proceso y almacenamiento de datos.

Para la suscripción del contrato se realizaron reuniones en las oficinas centrales del RIC, los Representantes de la Embajada del Gobierno de Suiza en Guatemala, el Director del IGN, personal del RIC y los signatarios, Leoncio Olvera del Grupo Leica México y el Ing. José Manuel Álvarez, Director Ejecutivo Nacional del RIC.

El Gobierno de Suiza ha colaborado con Guatemala en temas sobre capacitaciones y equipamiento del RIC y del IGN; así como, en la consolidación de la Escuela de Formación para el Desarrollo Territorial y Catastral, el préstamo que asciende a un



total de 3.7 millones de Francos Suizos equivalentes a US\$. 3.500,000.00 dólares de los Estados Unidos de América, adicionalmente el Gobierno de Suiza donó para la modernización del equipo para el levantamiento catastral US\$. 3.000,000.00.

1.5.3. Colaboración del Banco Mundial para el desarrollo catastral en Guatemala:

En diciembre del año de dos mil seis el Banco Mundial aprueba un préstamo por US\$. 62.300,00.00 para mejorar la seguridad en la tenencia de la tierra y fortalecimiento del marco normativo e institucional de los servicios de registro y catastro de tierras.

El préstamo del Banco de Guatemala financiará las siguientes actividades del Segundo Proyecto de Administración de Tierras:

1. Ejecución de procesos de catastro en 55 municipios de ocho departamentos.
2. Definición de límites de los municipios y de las zonas públicas y protegidas demarcadas.
3. Formar la capacidad local para coordinar el proceso de catastro y de regularización en cada municipio.
4. Fortalecer el marco legal y la capacidad institucional de las entidades involucradas en los procesos de catastro y de regularización de tierras.

El objeto de esta segunda fase es lograr seguridad en la tenencia de la tierra en los departamentos de Alta Verapaz, Baja Verapaz, Chiquimula, Escuintla, Izabal, Sacatepequez y Zacapa y en el municipio de Palachum del Departamento de Quiché.



Así mismo, el Banco Mundial para la primera fase del proyecto que se ejecuta desde julio del año dos mil, otorgó un préstamo por US\$. 31.000,000.00, proyecto en el cual se incluyó al departamento de Petén, dada su importancia.

Los préstamos otorgados por diferentes países y entidades extranjeras al gobierno de Guatemala que sirvieron para la regularización en la tenencia de tierra, ascienden aproximadamente a US\$. 3.810,000.00 los que deberán de pagarse dentro de un plazo como mínimo de quince años; en virtud de lo cual y dado que el Gobierno de Guatemala ha adquirido préstamos que aumentarán la carga presupuestaria no solamente en el presente si no también en el futuro, es necesario reestructurar el presupuesto del Registro de Información Catastral –RIC- en los renglones a continuación detallados:

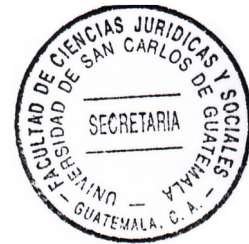
(I) El Gobierno de Guatemala debería otorgar un ingreso anual fijo establecido legalmente, el cual sea suficiente para cubrir actividades ordinarias y extraordinarias dentro del levantamiento de catastro.

(II) El IETAPP es un impuesto creado para el fortalecimiento y acuerdos de paz, razón por la cual y para evitar el tener que solicitar préstamos y endeudar aún más al país, el Gobierno debe redistribuir en mejor manera los ingresos tributarios de este impuesto.

(III) Fiscalizar en forma estricta y periódicamente los gastos del Registro de Información Catastral –RIC-, y demás entidades encargadas de la regularización de la tenencia de



la tierra en Guatemala. Dicha fiscalización se haría, realizando un balance de los ingresos y egresos, el cual sería publicado y dado a conocer por los medios de difusión necesarios, a fin de establecer y crear credibilidad en cuanto al funcionamiento y certeza jurídica de las instituciones enroladas en el proceso catastral.



CAPÍTULO II

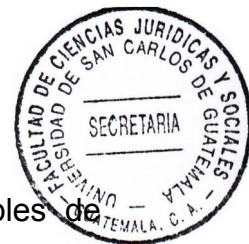
2. Derecho Catastral

2.1. Orígenes del catastro:

El procedimiento catastral se ha desarrollado desde el Antiguo Egipto, tal es el caso que existieron personas denominadas “estiradores de cuerdas”, técnicos que con cuerdas tenían a su cargo replantear los límites de las propiedades después de la crecida del río Nilo, y les asignaban a cada agricultor la porción que cada terreno tenía previo a la crecida, procedimiento que constituyó para Egipto un peldaño importante en la economía del país; el replanteamiento de los inmuebles así como la propiedad de los mismos servía para el cobro de un impuesto proporcional a la producción de la parcela.

Posteriormente y como un ejemplo claro del desarrollo del catastro, tenemos los documentos escritos por Sexto Julio Frontino, ingeniero y militar romano, nacido en el año 41 de nuestra era; entre mucho de los documentos escritos por él nos concentraremos específicamente en uno: Manual de agrimensura que se refiere a cuestiones sobre la reglamentación de los repartos de tierras a los colonos, ya en este documento se mencionaban palabras como métodos de elevamiento y reparto de parcelas, consecuencias jurídicas del reparto de tierras.

El proceso que se seguía en la Roma antigua era: La información de cada una de las parcelas se entregaba al propietario con lo cual se dio origen al “capitum registrum”o



registro de propietarios esto para determinar las unidades territoriales posibles de tributar, de donde se deriva la palabra Capitastrum raíz etimológica de CATASTRO.

Posteriormente al documento de Frontino, uno de los registros de tierras más nombrados es el DOMESDAY BOOK (Registro del Gran Catastro) el cual fue ordenado por Guillermo el Conquistador quien después de vencer a los sajones en el Batalla de Hastings, registró el valor de sus conquistas y el potencial de la tierra conquistada para la recaudación de impuestos, fue tan completo que un cronista de la época en afán de establecer la complejidad del mismo ha indicado que no quedó yarda de terreno, buey, vaca o cerdo sin registrarse en el libro.

En España (país que inicia el catastro en América) el desarrollo del catastro estuvo ligado a los cambios originados a principios del Siglo XVIII, en los cuales existirían nuevas contribuciones que se basarían en un único impuesto y que era repartido entre los contribuyentes de acuerdo a la riqueza de cada uno de ellos, por lo que para establecer la capacidad tributaria de cada persona cobra auge el catastro pues no existía otra forma de conseguir información sistemática sobre la riqueza que poseía cada pueblo y vecino.

La prosperidad de Cataluña, la han vinculado en más de una ocasión con su sistema tributario catastral, el cual se basa en cuatro libros para cada pueblo: (I) El libro de cobro de lo personal (censo de bienes y habitantes). (II) El libro de cobro de lo



ganancial (riqueza industrial y mercantil). (III y IV) Dos libros para el cobro de lo real (tierras y casas y censos).

Asimismo en España, en la corona de Fernando VI, su ministro el Marqués de Ensenada, estableció el “Catastro de Ensenada” el cual según muchos analistas alentaba al fraude, el mismo consistía en las siguientes etapas:

1. Comunicación a las justicias de la fecha de llegada al intendente y la audiencia.
2. Convocatoria a los alcaldes, cura, uno o dos regidores, el escribano del ayuntamiento y varios vecinos elegidos por éstos como peritos.
3. La junta convocada respondía a un interrogatorio de 40 preguntas generales sobre el pueblo, sus producciones, precios de los productos, gastos de producción etc.

El resultado de las preguntas era la nota de valor de las tierras del término municipal con la cual se calculaba el producto de las parcelas.

Posteriormente, se publica una solicitud dirigida a los vecinos a fin de que presentaran declaraciones por escrito y firmadas, en las cuales debían detallar bienes, derechos, rentas y cargas, declaraciones que eran sometidas a comprobación. Finalizadas estas fases la información del pueblo era enviada al intendente de la provincia para elaborar los Mapas provinciales. En España y debido al fraude y ocultación de bienes inmuebles ilícitos resultantes de un mal sistema del registro de traspaso inmobiliarios, se dio origen a un sin número de parcelas segregadas sin



tributar por no encontrarse inscritas legalmente, extremo que obligó al gobierno en la época moderna a la realización de un Catastro integral.

Como resultado de las modificaciones implementadas por el Gobierno de España, aproximadamente 6.000,000 de parcelas que no tributaban por carecer de existencia fiscal ahora son contribuyentes, las autoridades españolas han manifestado en más de una oportunidad que la modernización de su sistema catastral ha beneficiado no solamente al fisco sino también al medio rural en el cual la economía gira en buen porcentaje a los cultivos.

De las reseñas anteriores, podemos resumir que el catastro surgió con el Desarrollo del Estado moderno a partir del siglo XV, en el cual las necesidades económicas de los países o bien por políticas de construcción de obras públicas crearon la necesidad de disponer de la información de la población para tributar.

2.1.1. Definición del Derecho Catastral:

Previo a definir el derecho catastral, es necesario establecer la estructura de su significado; razón por la cual es indispensable mencionar que el objetivo catastral es recopilar información jurídica, técnica y administrativa relacionada a las tierras para que posteriormente a un análisis se otorgue seguridad jurídica a la tenencia de la misma para facilitar la regularización de los predios catastrados que por una u otra



razón tengan alguna discrepancia entre los datos inscritos en el Registro de la Propiedad a fin de solucionar los conflictos relacionados a la propiedad de la tierra.³

En Guatemala el 70% del territorio nacional presenta problemas de ubicación e inscripción de derechos reales en el Registro de la Propiedad, de lo cual se desprende que lastimosamente el Derecho Catastral no ha sido debidamente estudiado por la población en general, por los profesionales del derecho, ni aplicado por las autoridades gubernamentales.

El contexto agrario en Guatemala y por lo tanto el del Derecho Catastral se relacionan íntimamente con los renglones detallados a continuación:

- El Registro General de la Propiedad, actualmente es una institución en la cual se encuentran inscritos derechos reales; sin embargo, en muchos de los casos no se cuentan con las medidas exactas de los inmuebles, por lo que existe discrepancia en la ubicación física, lo que trae consecuencias tales como: Despojos, estafas, falta de certeza jurídica, etc.
- El nivel de conflictividad agraria se inicia por la falta de definición de linderos y derechos.

³ **Alcazar, Mariano.** Catastro y Propiedad. Barcelona, España: Págs. 115 y 116.



- Para que la población agraria crezca en productividad y diversifiquen sus cultivos necesitan certeza jurídica sobre la tierra.

- Apoyo del Gobierno de Guatemala, pues en varias oportunidades los voceros de las entidades gubernamentales han indicado que la política de vivienda tanto urbana y rural no ha tenido el crecimiento demandado; en virtud de la falta de claridad de derechos reales.

- La aplicación de justicia agraria, cuando se trate de conflictos de propiedad o límites, debe de contar con elementos precisos y concretos, pues cómo dilucidar conflictos de propiedad si no existe claridad en los derechos de quienes la poseen.

El concepto de catastro se basa en tres finalidades:

- (1) Otorgar una base para el planeamiento urbano y rural.
- (2) Calcular el monto de las contribuciones como el impuesto inmobiliario.
- (3) Brindar seguridad jurídica del derecho de propiedad.

Para un país en el cual prevalece el Estado de Derecho el catastro es de gran importancia, pues constituye una fuente de información sobre bienes inmuebles, el uso, valor y titularidad de los mismos y al mismo tiempo se convierte en un complemento indiscutible del marco de seguridad jurídico necesario para el tráfico inmobiliario y para el desarrollo económico de los países.



Para muchos países el derecho catastral constituye una herramienta de planificación, países como Holanda y Suecia han establecido dentro de su política nacional al catastro como un requisito indispensable para el ejercicio del derecho de propiedad; sin embargo, para Guatemala, la palabra catastro encierra más que una herramienta para el desarrollo, pues a través del mismo se desarrolla un proceso que refleja la realidad agraria guatemalteca.

Entre las definiciones de catastro se pueden mencionar:

- Conjunto de normas jurídicas que comprende la recopilación, procesamiento y conservación de los datos necesarios para organizar y mantener actualizado el conjunto de documentos que describen bienes, atendiendo a sus características geométricas, económicas y su destino real o potencial.

- Sistema de información del territorio que contiene datos jurídicos, físicos y económicos de los bienes inmuebles, constituyendo una base de datos inmobiliaria al servicio de los ciudadanos, su objetivo es constituir un registro territorial con la finalidad de capturar información incorporar valor añadido y distribuirla y publicarla.

Como registro el catastro cumple con un requisito fundamental: De exclusividad o centralización de datos; pues un catastro disperso en cuanto información no puede ser útil, pues con la tecnología utilizada en los todos y cada uno de los países



encontraremos un catastro físicamente disperso pero unificado para los efectos registrales correspondientes.

La denominación catastro se encuentra dividida en tres secciones:

- **Catastro fiscal:** Encargado de fijar el valor de los bienes a fin de imponerle un tributo proporcional.

- **Catastro jurídico:** A través del cual se establece la relación entre el sujeto activo (propietario, poseedor o tenedor), objeto (propiedad) y el sujeto pasivo (comunidad).

- **Catastro geométrico:** Encargado de la medición, subdivisión, representación y ubicación del bien.

Brevemente se resumirán las finalidades esenciales del catastro:

- Registro público que permite la consulta y certificación de la misma.
- Coordinación de otros sistemas registrales, especialmente el de la propiedad.
- Brindar información de datos geográficos.
- Soporte de actuaciones fiscales y económicas, como un sistema de información físico del territorio.

2.1.2. Importancia del catastro:

La importancia del catastro se refiere al mantenimiento y fortalecimiento de un sistema informativo de terreno, generalmente dirigido por una o más agencias



gubernamentales; con lo cual ayuda a mejorar la eficiencia de transacciones, información y seguridad de los terrenos en general, otorgando al mismo tiempo al gobierno, un inventario completo de las propiedades para implementar impuestos y regulaciones.

El Catastro forma parte de los datos básicos necesarios en un sistema informativo de terreno, un catastro unificado ayuda a evitar la duplicación de información y asiste en el intercambio de información.

2. 2. Principios registrales:

Como se ha explicado en los apartados anteriores el término del derecho catastral lo constituye la inscripción en el Registro de Información Catastral de cada uno de los terrenos catastrados, razón por la cual el derecho catastral se encuentra ligado al derecho registral pues al inscribir los inmuebles catastrados se otorga certidumbre, confianza y seguridad a los propietarios de los mismos.

La importancia de la inscripción en el Registro de los bienes catastrados se encuentra en la seguridad jurídica que otorga la misma ante terceros derechos, pues por este medio se determina el grado de seguridad de los terceros en orden a las relaciones jurídicas.

Los principios registrales son aquellas reglas e ideas que rigen u orientan el sistema registral en cada país; razón por la cual no todos los países tienen los mismos



principios registrales en cada uno de ellos varían de acuerdo al sistema registral que se adopte, entre los mismos se pueden mencionar:

a) Principio de Rogación: Llamado también principio de instancia, y significa que las inscripciones en los registros públicos son a solicitud de parte, no existe la inscripción de oficio, es decir, a voluntad propia del Registrador; la rogatoria o a la solicitud es necesaria e indispensable para iniciar una inscripción registral.

b) Principio de Prioridad: Este principio indica que los derechos que otorgan los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción y, a su vez, la fecha de inscripción está determinada por el día y la hora de su presentación.

c) Principio de Fe Pública Registral: Se halla justificado por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación a base de los asientos de inscripción que obran en los registros; sin embargo, la protección que brinda se refiere únicamente a los terceros de Buena Fé, se estipula que existe buena fe cuando se reúnen las siguientes características:

- Que se adquiriera el derecho a título oneroso.
- Que la persona que la transfiere aparezca en el Registro como propietario.
- Que el adquirente inscriba su derecho.
- La buena fe del tercero se presume siempre que no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.



- Que adquieren a título oneroso (deben ser concomitantes) por otro lado, la buena fe del tercero se presume, lo que significa que quien lo niega, tiene la obligación de probarla. Si una persona adquiere derechos de otra, que en el registro aparece con derecho a otorgarlo, e inscribirse su adquisición, está en camino, pero sólo en camino de convertirse en tercero registral y por lo tanto de ampararse en el principio de fe pública registral con lo cual logrará hacer a su derecho absolutamente inatacable por todos.

d) Principio de Legalidad: Para cumplir este principio el registrador efectúa un examen tanto en sentido formal como sustancial de los documentos que se solicita su inscripción y/o anotación preventiva, así mismo se verifica la capacidad de los otorgantes y la validez del acto a fin de que calificar si el acto es inscribible o no lo es; es decir, que este principio tiene dos modalidades: Cuando sirva para excluir derechos se les denomina Principio de Prioridad Excluyente y cuando sirve para determinar el rango entre los derechos se llamada Principio de Prioridad Preferente.

e) Principio de Publicidad: Por este principio se presume, sin admitirse prueba en contrario, de que todos están enterados del contenido de las inscripciones. Esta presunción es "juris et de jure" porque no se admite prueba en contrario nadie podrá alegar desconocimiento de lo que aparece inscrito en los libros de los Registros Públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción, los que se encuentran archivados. Al hablar de publicidad nos referimos a la publicidad formal y a la material. La primera de ellas, la publicidad formal, se refiere a la forma como se



accede a la información que brindan los registros públicos, la excepción en el sistema Guatemalteco a este principio es en cuanto a la inscripción de los Testamentos pues en estos actos se ha establecido que la única persona que debe conocer el contenido del testamento es el otorgante. La publicidad material se refiere al efecto que produce la inscripción en el registro.

f) Principio de Legitimación: También llamado principio de credibilidad general del asiento, en virtud del cual toda inscripción produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido; a través de este principio se otorga fuerza legitimadora al titular que aparece como tal en inscripción de dominio. De ahí que la calificación que efectúa el registrador en cada una de las inscripciones y/o anotaciones sea realizada con el mayor de los cuidados y con amplitud, pues una vez inscrito el acto, esta inscripción presume que el derecho inscrito existe y corresponde al titular.

g) Principio de Especialidad: También conocido como principio de determinación, el mismo tiene por objeto individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas, es decir que por cada inscripción que se realice en partida separada, sirve esto para individualizar tanto a la persona como al bien; este principio se aplica y refleja de la siguiente manera: Cuando en una partida registral un bien se matricula, en la misma partida registral, se inscriben los actos posteriores sobre dicho bien, pudiendo presentarse los siguientes actos: Embargos, demandas, compraventas, donaciones, sentencias entre otros, los cuales deben registrarse en la misma partida registral.



h) Principio de Impenetrabilidad: Tiene como propósito impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro, aunque aquellos sean de fecha anterior, estando vigente el asiento de presentación.

2. 3. Relación del derecho catastral y otras ramas del derecho:

2.3.1. Derecho Agrario:

Al igual que el Derecho Catastral, el origen del Derecho Agrario ha sido pausadamente, pues por mucho tiempo se estableció que el Derecho Agrario era innecesario y visto como idea revolucionaria negativa para el país. Al igual que el Derecho Catastral encontramos las fuentes de ambos derechos en: La Constitución, leyes, decretos, tratados y convenios internacionales y sobre todo en la costumbre, pues estas ramas del derecho tienen la peculiaridad que las personas han fundamentado el derecho sobre la tierra en las herencias que han sido trasladadas de generación en generación, sin necesidad de un título legal o documento similar.

Muchos autores han indicado que el Derecho Agrario parte de la falta de acierto por parte del Derecho Civil en regular aspectos concretos sobre los procesos de la tenencia de la tierra y del Derecho Agrario parte el Derecho Catastral y ambos nacen de una serie de factores de carácter económico, social, político y jurídico, índices que han surgido en las últimas décadas en virtud de la necesidad de otorgar certeza jurídica a los propietario y poseedores de predios. No se puede eludir la característica dinámica que debe existir en estas dos ramas del derecho pues la tierra día a día, mes a mes y año con año sufre modificaciones, nunca encontraremos la geografía de un país igual



de una semana a otra, siempre existe algún cambio, algún caso en especial no regularizado.

2.3.2. Derecho Registral:

El derecho registral no siempre existió como lo conocemos ahora, sino que el mismo ha evolucionado, desde que surgió, igual que el derecho catastral no es el mismo que sus inicios, ambas ramas han tenido sus modificaciones debido a las exigencias registrales; en el derecho romano no existió derecho registral, por lo cual en el mismo aparentemente no podríamos encontrar antecedentes del catastro.

El catastro no siempre existió, sino que el derecho registral hizo su aparición sin el catastro con lo cual es muy obvio encontrar en muchos países que son los registros públicos los que actualizan a los registros catastrales cuando ambas instituciones deben de tener la misma información.

Algunos catastros pertenecen al sistema registral, en cuyo caso se trata de un registro jurídico, es decir que existe información en muchas instituciones registrales que no han sido debidamente verificados y que la misma se encuentra basada en la información que poseen los registros de las propiedades inmuebles de los países; por último debemos mencionar que ambas tienen por objetivo asegurar la certeza jurídica en la tenencia de la tierra.



2.3.3. Derecho Municipal y Derecho Administrativo:

En la mayoría de los países el catastro no se encuentra a cargo de las oficinas registrales, sino que en casi todos los casos el catastro se encuentra a cargo de las Municipalidades y también a cargo de entidades administrativas, cuando lo correcto sería que se encontrarán a cargos de oficinas registrales y existiera una colaboración y relación estrecha con las municipalidades y entidades administrativas.

De ahí que el catastro tenga una relación con el Derecho Municipal y Derecho Administrativo pues existen una serie de procedimientos y leyes en los cuales el catastro se ve sumergido debido a esta relación, lo cual dificulta y burocratiza los trámites registrales, al mismo tiempo que la solución catastral se ve politizada.

2.3.4. Derecho Notarial:

El Notario es un funcionario investido de fé pública por lo que los actos y contratos autorizado por él producen certeza jurídica, de ahí la importancia que el Notario al momento de faccionar una escritura de desmembración, compraventa, constitución de gravamen y levantamiento del mismo verifica tanto la situación registral como la catastral del predio; para el efecto el Notario se basa de la información que se encuentre inscrita, así mismo el cumplimiento de las normas establecidas en el Derecho Notarial tanto pre-escriturarias como post-escriturarias colaboran en gran escala en la actualización de los registros catastrales.



2.3.5. Derecho Civil:

El Derecho Civil regula una serie de instituciones involucradas directamente con el Derecho Catastral, al mismo tiempo que define el origen y finalización de las mismas, no es de olvidar que se ha establecido que el Derecho Catastral nace del vacío que el Derecho Civil tiene en cuanto a determinados aspectos económicos y registrales; es por esos que las formalidades establecidas en el Derecho Civil son las mismas que las reguladas e indispensables para los actos catastrales.

2.4. Clases de catastros:

En las últimas décadas el catastro y el manejo de suelos han tomado una gran importancia en los países tanto latinoamericanos como europeos; atrás han quedado las ideas de las sociedades antiguas en las cuales la única función del catastro era generar impuestos y contribuir en actividades administrativas.⁴

Los tipos de Catastro con el correr del tiempo han evolucionado y sus distintas clasificaciones generalmente dependen de la cultura, geografía, uso del terreno, tecnología, etc.

Varios estudiosos de la materia han clasificado los catastros de acuerdo a la función que cumplan (por ejemplo):

⁴ **Arriaza, Roberto.** Problemas catastrales en América Latina. Págs. 100 y 101.



- Su función primaria (apoyar impuestos, transferencias, distribución del terreno y actividades administrativas de terreno con propósitos múltiples).
- Los tipos de derechos registrados (propiedad privada, derecho de uso, alquileres por minerales).
- El grado de responsabilidad del Estado en asegurar la precisión y la facilidad de los datos.
- La posición y jurisdicción (Catastros urbanos y rurales; Catastros centralizados y descentralizados).
- Las diferentes maneras de colección de la información acerca de los lotes o parcelas (fotografías aéreas, topografía del suelo, medidas topográficas, etc.).

Como se mencionaba anteriormente, existen otros factores que incluyen en las clases y estructuras de los catastros tales como:

- Historia y cultura.
- Geografía física y económica.
- Distribución de la población.
- Nivel de tecnología.



Dentro del presente estudio catastral se desarrollará la siguiente clasificación del catastro:

- **Dependiendo del sector a cargo del levantamiento catastral:** Catastro público y privado.

La Federación Internacional de Agrimensores (FIG) ha implementado en muchos países como el Japón la administración conjunta tanto del sector público como del privado en la administración catastral, pues se ha demostrado que en el sector público colabora en gran manera a disminuir el gasto público que un levantamiento catastral en gran escala conlleva, la idea principal de la FIG es que en algún momento en los países que han aceptado la nueva visión del catastro la administración del mismo sea privada pues dicho sector ha participado satisfactoriamente en los procesos cartográficos y han elevado los sistemas de información tecnológica.

- **De acuerdo a la ubicación de los bienes catastrados:** Catastro de bienes urbanos y catastro de bienes rurales. En los países de Latinoamérica el levantamiento catastral se ha desarrollado principalmente en el área rural, ya que es en estos sectores donde la mayoría de los bienes inmuebles no han sido registrados y en los casos en los cuales los terrenos se encuentran registrados se tiene una diferencia entre lo físico y lo registrado.



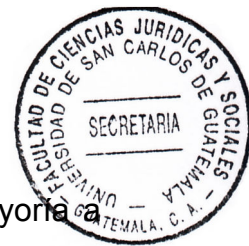
El catastro ha tenido una gran aceptación dentro del área rural pues les ha proporcionado la certeza jurídica a los tenedores y propietarios de los bienes al mismo tiempo que ha aumentado el nivel de productividad y margen de importación en los países en los cuales el catastro se ha desarrollado con éxito.

- **De acuerdo a la cantidad de campo catastrado:** Catastros totales y parciales.

Esta clasificación se refiere a cantidad territorial que será objeto de un proceso catastral; en el caso específico de Guatemala, se ha utilizado el catastro parcial pues el RIC ha comenzado a catastrar los principales municipios de los Departamentos de Petén y Escuintla entre otros, actualmente está por finalizar la primera etapa del levantamiento catastral en Guatemala y considero que el objetivo de la segunda etapa es contar con un catastro total si no de toda la República de Guatemala si de los principales departamentos.

- **De acuerdo a los métodos utilizados:** Catastros manual y computarizados.

La aplicación de la tecnología es una herramienta importante en el avance y control del proceso catastral, para el efecto el RIC cuenta con aplicaciones informáticas de soporte que constituyen un conjunto de módulos que permiten automatizar las diferentes actividades que componen el levantamiento catastral, realizando actividades de foliado, diagnósticos, archivo y recopilación de información; podríamos decir que el método utilizado en Guatemala es un método mixto, pues la parte inicial del proceso catastral se realiza en forma manual, llevando un archivo de cardex de cada una de las entrevistas a propietarios, tenedores y/o poseedores de fincas, y la última parte que



comprende el análisis gestión administrativo y jurídica se desarrolla en su mayoría a base de un proceso informático.

- **De acuerdo a su forma de administración:** Catastros centralizados y descentralizados.

Por lo general en los países de Latinoamérica ha predominado el sistema de catastros centralizados, en los cuales es el gobierno el que se encarga y administra el catastro haciendo engorrosos y burocráticos determinados aspectos del levantamiento catastral, la idea de catastros descentralizados ha nacido del afán de agilizar el proceso catastral al mismo tiempo de incentivar a las entidades descentralizadas encargadas del suelo que se encarguen del catastro con el objetivo de beneficiarse de los impuestos que cada parcela registrada debe tributar.

2.5. Conveniencia y valor del catastro:

Empezaremos enumerando una serie de beneficios y/o conveniencias que un proceso catastral traslada a la sociedad y al país en general, para posteriormente realizar un análisis sobre la conveniencia del catastro:

a) El catastro es importante, pues conociendo como se encuentran conformados los bienes inmuebles, áreas de recreo, recursos naturales, etc. se puede planificar y estimar no solamente los impuestos y tributos, sino también el camino que como nación se va a seguir.



b) El proceso catastral brinda un sistema de identificación de los bienes que integran el patrimonio inmobiliario del país.

c) Un buen proceso catastral constituye una garantía del principio de seguridad en la contratación inmobiliaria.

Un buen levantamiento catastral proporciona una descripción fiel y exacta de la situación jurídica de la tierra.

¿Cuál es uno de los principales fines de todo proceso catastral?

Sin lugar a dudas, el fin de todo buen proceso catastral es la legalización de la tenencia de la tierra, este objeto se adquiere cuando los datos e información obtenidos a través del mismo se inscriben en el Registro de la Propiedad, pues gracias a estos dos procesos (levantamiento catastral y registro de datos) se puede conocer quien es la persona que se encuentra en posesión de un derecho, los límites precisos de la propiedad, de modo que cualquiera que desee realizar un traslado de dominio y/o anotación sobre determinado bien inmueble sabe exactamente la situación jurídica del mismo; pues si la inscripción sobre el bien es de pleno dominio, solamente la persona que figura en el registro como propietaria podrá disponer de los bienes y si hablara de una posesión, por lo menos una certera presunción de que la persona poseedora es la que puede disponer de los derechos.



El levantamiento catastral y la inscripción de dichos datos en el Registro de la Propiedad, simplifica la labor de los tribunales, facilita la adquisición de tierras para fines públicos, mejora la administración de los bienes del estado.

El mejor beneficio de un sistema catastral puede ser realizado si el sistema básico de información es usado y coordinado con diferentes tipos de información de terreno. Esto envuelve la coordinación entre organizaciones privadas y públicas que son responsables de los datos, coordinación que necesita dirección y comunicación efectiva.

Existen varios criterios⁵ de juristas españoles que pueden ser utilizados para medir el éxito de un catastro. Estos criterios recopilan:

a) Seguridad:

El sistema tiene que asegurar que el mercado de terrenos pueda operar efectivo y eficientemente.

b) Claridad y Sencillez:

Para que el sistema sea efectivo debe ser claro y simple de entender y usar, la sencillez es también importante para asegurar la minimización de los costos, si el acceso es fácil y el sistema está bien mantenido.

⁵ Cañas, José, El catastro como base de la contribución territorial rústica y pecuaria. Págs. 205



c) Puntualidad:

El sistema debe proveer información precisa a tiempo. El sistema puede ser también completo, esto es que todos los lotes estén incluidos en el mismo.

d) Justicia:

El Catastro debe ser justo en su desarrollo y operación, este proceso no debe en ningún momento verse ligado a cuestiones políticas.

e) Accesibilidad:

Dentro de las restricciones de sensibilidad cultural, de asuntos legales y privados, el sistema debe ser capaz de proveer eficiente y efectivo acceso a todos los usuarios.

f) Costos:

El sistema debe ser de bajo costo y operado en tal manera que los costos puedan ser recuperados sin recargar a los usuarios, bajos costos no excluye el uso de nuevas tecnologías de información, siempre y cuando la tecnología y su uso es apropiado.

El catastro, es un campo de actividad importante debido al rol que desempeña en el desarrollo económico y agrario de los países; es por eso que el RIC debe prestar mucha atención a asuntos que en épocas pasadas no fueron atendidos, y que hoy en día han formado lagunas legales en cuanto a la propiedad y/o posesión de tierras. La población de Guatemala es el claro ejemplo de la falta de certeza jurídica en cuanto a



la legitimación de tierras, pues por errónea costumbre y tradición los inmuebles se trasladan de generación a generación sin inscribir dichas propiedades en el Registro de la Propiedad, sin conocer exactamente cual es el valor real de dichos inmuebles, lo cual trae como consecuencia que las personas al momento de vender esta propiedad no pueden trasladar dicho inmueble, pues en muchos casos ni siquiera tienen la calidad de poseedores en los registros públicos, con lo cual en la mayoría de situaciones merma el justiprecio del inmueble, precio que los propios vendedores por desconocimiento de su valor trasladan a precios por debajo del valor que un avalúo catastral les otorga.

El valor que un proceso catastral otorga a un bien inmueble, se refiere al valor que dicha propiedad tiene al momento de realizarse el catastro y aquí es donde se resalta que el trabajo de entidades como el RIC no deben de limitarse a finalizar el proceso catastral una vez que los datos se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad, pues el valor de los inmuebles debe de ser revisado periódicamente, porque debido a las fluctuaciones y variaciones en el mercado inmobiliario es muy lógico que un inmueble no tenga el mismo precio una vez transcurrido determinado tiempo debiendo tomar en cuenta el lugar de ubicaciones de los inmuebles, y como es el caso del área urbana y rural de Guatemala los mismos sufren incrementos o decrementos de acuerdo a la zona en la cual se encuentren, las obras de infraestructuras aledañas, transportes, etc.



La importancia de determinar el valor catastral es que dicho valor servirá como base para la recaudación de impuestos, ya que lo que sucede en un país como Guatemala, donde la actividad catastral no se adecua a la realidad de los inmuebles es que la masa tributaria de los propietarios legales subsidia directamente la falta de aquellos que mantienen propiedades no declaradas, un catastro busca en cuanto a la recaudación de impuestos la llamada justicia tributaria en la cual todo individuo que dentro de un país posea inmuebles declare lo justo, ni más, ni menos a fin de distribuir adecuadamente el impuesto sobre las tierras.





CAPÍTULO III

3. Importancia y control que actualmente posee el RIC.

3.1. Regularización del proceso catastral:

Con la aprobación del Decreto 41-2005 del Congreso de la República con el cual se crea el Registro de Información Catastral “RIC” nacen también gestiones administrativas y legales dentro de las cuales el RIC es la entidad autónoma encargada de vigilar porque el programa de regularización del proceso catastral se lleve a cabo.

La implementación de un proceso catastral requiere de una coordinación interinstitucional que permita la determinación de las funciones y responsabilidades que dentro del proceso catastral tiene tanto el RIC como las demás instituciones relacionadas a la tenencia de la tierra.

Dentro del proceso de regularización tanto legal como administrativo las autoridades del RIC han contemplado la elaboración de un Manual de Normas y Procedimientos Administrativos Financieros denominado MNPAF-RIC el cual se integra en manuales separados, los que presentan una estructura que facilita la regularización del RIC, estos manuales son:

- Normas y Procedimientos Generales.
- Normas y Procedimientos Presupuestarios.
- Normas y Procedimientos Contables.
- Normas y Procedimientos de Tesorería.



- Normas y Procedimientos de Manejo de Fondos.
- Normas y Procedimientos de Inventarios (bienes patrimoniales).
- Normas y Procedimientos de Almacén.
- Normas y Procedimientos Administrativos.
- Normas y Procedimientos de Compras (Adquisiciones).

Existen otros manuales que ayudan a la elaboración de normas y procedimientos:

- Organización y funciones de la UCP.
- Adquisiciones con fondos del BM.
- Administrativos y Financieros para el BM.

Para poner en marcha la regularización del proceso catastral, se realizaron una serie de talleres de consulta y participación con diferentes comunidades, posteriores a los cuales se efectuaron propuestas de proyecto de leyes. Los reglamentos que han sido elaborados y aprobados por el Consejo Directivo son:

- Reglamento de Consejo Directivo.
- Reglamento de Viáticos.
- Reglamento de Fondo Rotativo.

La regularización del catastro debe de encontrarse basada en tres componentes que ayudarán a cumplir con uno de los objetivos primordiales de la regularización en sí, como lo es el mejoramiento del clima para las inversiones privadas por la vía de una



mejora de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad de los inmuebles

los componentes los podemos resumir en tres grandes grupos:

Componente uno: Formación de un proceso de catastro y de sistemas de información geográfica. Este componente tiene por objeto disponer de información catastral y registral debidamente georeferenciada, jugando un papel primordial la información fotogramétrica (mapas cartográficos a escala).

Componente dos: Resolución Alternativa de conflictos y zonas bajo regímenes especiales. El proceso catastral prevé la creación de una estructura que permite el apoyo a la prevención y solución de conflictos de tierras, elaborando una metodología participativa que permita la resolución alternativa de conflictos.

Componente tres: Fortalecimiento municipal en el uso de información catastral. Dentro de este componente juega un papel primordial el apoyo a los municipios en el uso de la información catastral a fin de que dichas instituciones obtengan una mejor recaudación a través del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), al mismo tiempo que ayuda a una planeación municipal u ordenamiento territorial más eficiente en cada uno de los municipios en los cuales se localicen zonas en proceso catastral.

Dentro del proceso de regularización catastral se encuentra también un proceso de implementación de la estrategia de Género el cual busca involucrar a mujeres en el proceso catastral, para el efecto se han llevado a cabo una serie de talleres de



formación y capacitación del género femenino orientados principalmente al proceso de conocimiento acerca de la titularidad dentro de los procesos de tenencia de tierras.

La regularización del proceso catastral incluye también la coordinación interinstitucional de la administración de tierras, conscientes de esta situación en el año 2006 se llevaron a cabo una serie de conferencias interinstitucionales a fin de establecer la responsabilidad en los diferentes niveles de participación institucional, entre los productos de esta coordinación se encuentran:

- Ortofoto: Basada en fotografía aérea.
- Actualización de mapas 1:50000.

Entre los programas e instituciones que han colaborado a la tan esperada reforma catastral se encuentran:

- Programa de Administración de Tierras de FAUSAC:

El programa de Administración de Tierras de la Facultad de Agronomía de la Universidad Nacional de San Carlos de Guatemala (FAUSAC) fundada desde el año 2002 cuenta con estudios a nivel de maestría y con una carrera específica de técnico en agrimensura y de ingeniería en administración de tierras conjuntamente con tres centros regionales de la USAC, tiene como objetivo formar profesionales especializados en administración territorial para garantizar el desarrollo técnico, jurídico y social esto en congruencia con lo establecido e los Acuerdos de Paz; a través de este programa se



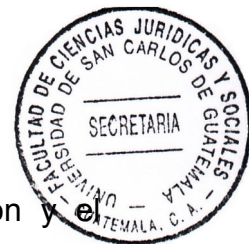
pretende contribuir a la transformación social y solución de los problemas relacionados con la tenencia y posesión de la tierra y desarrollo rural.

- **LILP:**

En Guatemala el Instituto Lincoln de Políticas de Suelos colabora en gran manera a través del Programa para América Latina y el Caribe el cual a través de programas educativos, investigaciones y publicaciones variadas, promueve el debate sobre los temas de políticas de suelo e impuestos territoriales en la región. Este programa incluye cinco temas básicos: (1) Recuperación de plusvalías. (2) Tributación inmobiliaria. (3) Proyectos de desarrollo urbano a gran escala. (4) Informalidad. (5) Mercados de Suelo Urbano.

- **Municipios los llamados socios del catastro:**

Los procesos de descentralización de Guatemala de los últimos años han obligado a los municipios a construir información para fines de ordenamiento de su territorio, en esa dinámica varios municipios del país han emprendido la elaboración de catastros municipales, con finalidad tributaria esencialmente, pues la mayoría de los municipios son hoy en día administradores del Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI), estas nuevas dinámicas implementadas por los municipios han motivado al legislador a integrar a un representante de las municipalidades en el consejo directivo del Registro de Información Catastral.



Conjuntamente con el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación y el Registro General de la Propiedad se desarrolló el proyecto de Digitalización e Indexación de Duplicados del Registro General de la Propiedad.

Dentro de la estructura de regularización del RIC se encuentra el denominado Sistema de Seguimiento y Evaluación Catastral, SISERIC, un programa a través del cual se registra de manera ordenada los avances del proceso catastral, para convertirse en la herramienta que permite verificar el cumplimiento de las actividades y resultados de cada una de las fases; sin embargo, el proceso de regularización tecnológico incluye también el denominado “PROMETEO” programa que permite automatizar las actividades previas y de establecimiento catastral del proceso; este programa contiene dos módulos principales: El módulo jurídico y el módulo técnico, en el primero de ellos se despliegan una serie de actividades tales como: Foliados, diagnósticos, recopilación de información, análisis, declaratorias de las zonas, creación de expedientes e impresión de fichas de derechos reales, en el segundo de los módulos es decir el técnico se llevan a cabo una realización de avisos a titulares, recopilación de investigación de campo, emisión de constancias de predio censado, generación de croquis de predio, creación de expediente electrónico de predio, impresión de la Ficha de Investigación de Campo y análisis catastral.

Conjuntamente todos estos proyectos, programas e instituciones involucradas dentro de la reforma catastral han significado el despertar tecnológico del país y han permitido la introducción de Guatemala a fin de establecer las bases de un catastro moderno,



totalmente digital de su información y la sistematización de acciones. Esto con el objetivo de que cada predio se encuentre referenciado en el ámbito nacional a través del posicionamiento de sus coordenadas en el sistema geodésico del país, paralelamente se implementa un sistema de información catastral donde la descripción física y jurídica del predio es vinculada a Guatemala a través del Código de Clasificación Catastral que será un código único de identificación para cada terreno, parcela, etc., actualmente nos enfrentamos a la preocupación de recolectar información sobre el territorio nacional lo que requiere de técnicas particulares como la Fotogrametría y la Topografía.

3.2. Certeza jurídica para propietarios.

Debido a la cambiante relación entre el hombre y las tendencias globales y locales en cuanto al desarrollo urbanístico de la tierra, las crisis económicas y la globalización día a día se demandan con mayor auge respuestas puntuales y efectivas sobre la tenencia de la tierra.

Independientemente de los nombres con los cuales se pueda denominar -catastro, registro catastral, información catastral- estas palabras suponen que la persona que vive en su terreno se reconoce en los documentos legales del mismo y que en dicha documentación se encuentra la cronología legal y urbana del terreno y lo más importante es que el propietario o poseedor del inmueble ve reflejado en el mismo su patrimonio, como consecuencia no existe un buen sistema de catastro si no comporta un enfoque geográfico, histórico, sociológico y antropológico.



En el problema de la tenencia de la tierra en Guatemala existen dos actores principales, por un lado se encuentra la desigualdad en la distribución de la tenencia de la tierra y por otro lado de la balanza tenemos a la inseguridad jurídica sobre la propiedad, claramente se puede observar que Guatemala es un país inequitativo en términos de tenencia de tierra; los conflictos agrarios se manifiestan en distintas zonas del país y los procesos de solución cada vez exigen respuestas inmediatas ante las demandas de las comunidades. En cuanto a la inseguridad en la tenencia de la tierra este problema tiene explicaciones jurídicas e institucionales; pues a una imperfección en el sistema de inscripción de propiedades en Guatemala podemos agregar la realidad agraria completa y totalmente desorganizada que nuestro país afronta.

Dentro de un proceso catastral debidamente realizado se distinguen dos tipos de beneficiarios directos; el primero de ellos lo constituyen los beneficiarios finales que comprenden la población propietaria, poseedora y tenedora de tierra, sobre todo aquellas personas poseedoras de tierra, pero sin respaldo legal, por otro lado tenemos los municipios que comprenden el departamento declarado zona catastral, pues en conjunto se verán favorecidos por contar con un marco que promoverá la certeza y seguridad jurídica de la tierra.



Para entender el grado de certeza jurídica que un proceso catastral otorga a los tenedores, poseedores y/o propietarios de tierras, a continuación señalaremos los principales conflictos agrarios que por décadas Guatemala ha sufrido por la falta de un catastro:

(1) La posesión de títulos de propiedad pero con ubicación en otra área geográfica: Este problema se origina en la venta de fincas privadas las cuales se encuentran debidamente inscritas, este tipo de ventas la realizan particulares a campesinos quienes son engañados pues se les indica una ubicación que corresponda a otra finca privada de propiedad individual o colectiva.

(2) Posesión de tierras de refugiados: En este conflicto se reúnen los casos de reivindicación de tierras y parcelas, que los refugiados abandonaron al momento de producirse su exilio a México y otros países como resultado del enfrentamiento armado, esta clase de conflictos se registran con mayor frecuencia en los municipios tales como Ixcán del Departamento de Quiché y municipios fronterizos de Huehuetenango.

(3) Invasión de tierras: Estos conflictos abundan no solamente en el interior del país sino también en varias zonas de la capital de la ciudad de Guatemala, la invasión de tierras se lleva a cabo por un grupo de campesinos que señalan el acceso a la tierra como un derecho inherente a su condición de campesinos sin tierra.



(4) Ocupación de baldíos nacionales: Estos casos surgen cuando un terreno baldío nacional es ocupado por una comunidad organizada, de aquí se originan las llamadas “agarradas” figura que aparece en el departamento de Petén y la cual se refiere a la localización por parte de las comunidades de tierras sin dueño.

(5) Ocupación de propiedad con documento privado: Este conflicto es tan fácil de evitar y/o subsanar, más sin embargo, es uno de los que tienen mayor reincidencia; este problema surge cuando el dueño procede a la venta de parcelas que componen una finca de su propiedad, por medio de un documento privado, el cual nunca fue registrado legalmente, por lo que el inmueble continúa como propiedad del vendedor.

(6) Delimitación escrita y categórica de linderos: Esta clase de conflictos surge cuando las propiedades se encuentran debidamente registradas, que por ausencia de límites y linderos, pues generalmente son propiedades antiguas que carecen de planos cartográficos que faciliten su ubicación geográfica.

El catastro en si es un instrumento que fortalece la certeza jurídica del derecho de propiedad, el mismo no otorga derechos, pero ayuda a definirlos a fin de que sean aceptados y respetados por los demás, para reafirmar esta certeza jurídica el Registro de la Propiedad resulta insuficiente y poco veraz al momento de verificar la información de los bienes inscritos a nombre de determinada persona, por lo que otorga margen de duda al momento de comprar o vender.



La falta de certeza jurídica en nuestro país se ha agudizado, pues desde hace varias generaciones existe un total desconocimiento de la propiedad de la tierra, y ha constituido uno de los aspectos más trascendentales en la vida económica y política de Guatemala; debido, a esta falta de certeza jurídica ha mermado el tráfico inmobiliario pues dicho mercado no cuenta con la estabilidad a nivel nacional que debería contar el derecho de propiedad.

Para otorgar una verdadera y confiable certeza jurídica a los propietarios de inmuebles juegan un papel importante los Registros Públicos relacionados a la tenencia de la tierra a fin de que estas instituciones sean instrumentos de tranquilidad política y de progreso económico a través de una verdadera garantía de seguridad jurídica.

Los problemas en la tenencia y posesión de la tierra enumerados anteriormente en su mayoría pueden ser evitados, pues si nos damos cuenta estos conflictos parten de un mismo problema: La inexistencia de una base de datos ya sea manual o electrónica en la cual se reflejen los datos reales sobre las características del terreno y de un título ya sea de propiedad o de posesión de la tierra debidamente inscritos en los Registros Públicos.

Cabe de más mencionar que sin certeza jurídica no es posible lograr el desarrollo rural, sin la misma el desarrollo de las áreas rurales de Guatemala será más complicado y difícil pues no habrá respaldo para las personas que trabajan la tierra y



que no tienen la propiedad del mismo legalizada; así mismo, para la estabilidad económica y política nacional es importante una labor de remediación en todo el país que debe abarcar sin lugar a duda parcelas y propiedades en los municipios, para lo cual es indispensable el respaldo de los tres organismos del estado y de la población en general.



CAPÍTULO IV

4. Marco jurídico administrativo del Registro de Información Catastral a nivel Centroamericano.

A continuación realizaremos un análisis sobre la tecnología que los países a nivel Centroamericano han implementado en la institución encargada en cada uno de ellos del control y registro catastral, así como el avance territorial que dicho control catastral ha tenido en los países relacionados.

4.1. República de El Salvador:

El Salvador es el país más pequeño de América Latina y el más poblado; justamente es por esa sobre población que siempre el escaso acceso al recurso natural de la tierra ha constituido uno de los principales problemas de los gobiernos salvadoreños; es bien conocido que en el Salvador se han llevado a cabo una serie de conflictos y guerras internas debido a enfrentamiento entre grupos socioeconómicos y políticos con intereses encontrados por la obtención de la riqueza y poder en los centros de decisión política; de ahí parte la importancia en lograr una efectiva administración del recurso de la tierra.

Las bases para el sistema catastral que hoy en día posee El Salvador inicia en 1932 cuando se comienza a desarrollar una política encaminada a facilitarle al campesino el acceso a la tierra a fin de incentivar la inversión, tarea que fue encomendada hasta 1975 al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria conocido por sus siglas ISTA.



El siguiente paso y el cual benefició a más de 830,000 salvadoreños, fue cuando en 1980 se lleva a cabo una Reforma Agraria la cual tenía como principal objetivo la expropiación de tierras rústicas excedentes de 245 hectáreas, lo cual afectó a más de 8,500 propiedades con un área de 411,151 hectáreas que representaron el 20% del territorio nacional y el 46% de la tierra cultivable.

En 1992 y debido a los Acuerdos de Paz se inicia un proceso de reconstrucción interna, a través del cual el Banco de Tierras y el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria ejecutan el Programa de Transferencia de Tierras PTT a fin de beneficiar a desmovilizados de las Fuerzas Armadas de El Salvador.

- Desarrollo institucional en el proceso catastral salvadoreño:

A fin de mejorar el funcionamiento del Ministerio de Justicia entidad encargada hasta 1976 del ámbito de seguridad jurídica sobre la tierra se crea en dicho año el decreto Legislativo 502 con el cual se crea la Dirección General de Registros con el objetivo de agudizar la inspección y vigilancia del registro de la propiedad raíz e hipoteca.

En 1986 se aprueba la Ley de reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, a fin de detener la ocupación ilegal de tierras, esta entidad se convierte entonces en una instancia dependiente para inscribir los derechos e intereses de los propietarios y las diferentes operaciones registrales.



Las actividades en si catastrales comenzaron en 1963 con un Plan Piloto que se retardó hasta que en 1970 fue creado el catastro nacional a fin de obtener la exacta localización de los inmuebles, con sus respectivas medidas lineales, superficie, valor, productividad y otras características propias de los inmuebles.

Durante la década de los años noventa, el Estado decidió crear una institución que garantizará la seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles y la muy anhelada inversión sobre la tierra, para lo cual se crea en 1994 el Centro Nacional de Registros una entidad descentralizada adscrita al Ministerio de Justicia; sin embargo, la misma cuenta con autonomía administrativa y financiera; mediante el Decreto Legislativo 462 de 1995 se ratifica el Centro Nacional de Registros posteriormente y como un hecho realmente digno de seguir por los demás países Centroamericanos se fusiona la Dirección General de Registros, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social de Inmuebles, Instituto Geográfico Nacional, Registro de Comercio y el Catastro Nacional, esto con la idea inteligente que la información quedara definitivamente concentrada en una sola institución y no existiera una fuga de información; paso que ayudo a la autosostenibilidad del Centro Nacional de Registros (CNR).

Conjuntamente con el CNR surge un plan nacional de modernización del Registro y Catastro el cual es financiado por el Gobierno de El Salvador y el Banco Mundial cuyo objetivo primordial es la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.



El Centro Nacional de Registros es la institución encargada de medir, registrar las propiedades, mapear las mismas y la actualización computarizada de todos los bienes; actualmente esta institución se encuentra organizada para atender:

- Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas con 10 oficinas,
- Registro social de Inmuebles con tres oficinas,
- Asuntos Catastrales en once oficinas departamentales,
- Registro de Comercio en tres oficinas.

En el año de 1998 se contaba en El Salvador con información catastral de aproximadamente 70% del territorio, una franja de 4,000 kilómetros cuadrados en el norte del país no había sido levantada debido a problemas de delimitación fronteriza con Honduras.

El uno de julio del 2004 y debido a la transformación y modernización que tuvieron las dos direcciones y a fin de realizar una integración horizontal de los procesos la dirección del Centro Nacional de Catastro decide que la Dirección del Instituto Geográfico Nacional y la Dirección de Catastro vuelvan a integrarse en una sola y formar lo que es conocido ahora como el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional de gran proyección internacional.

No obstante que la actividad catastral y registral en El Salvador se encuentra concentrada en el Centro Nacional de Registros, esta institución se debe de coordinar con otras instituciones ya sea de manera directa o indirecta, entre ellas podemos mencionar; Instituciones sectoriales del Estado como: Ministerio de Obras Públicas,



Vice-Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Ministerio de Medio Ambiente y

Recursos Naturales; instituciones autónomas como el Agua potable (ANDA) o energía eléctrica CEL; dentro del proceso catastral de El Salvador, la Dirección General de Estadística y Censos es una institución que es clave en la producción de información estadística demográfica y es imprescindible para el proceso de toma de decisiones así como para medir los impactos sociales de los proyectos catastrales.

Independiente de la coordinación institucional y gubernamental, en El Salvador existen Sistemas de Información Geográfica desarrollados gracias a la ayuda de Cooperaciones Internacionales, ONGs y empresas privadas.

Como todo sistema, el proceso catastral tiene determinados puntos que dentro de su estructura deben mejorarse, a fin de que la organización de esta entidad permita:

- I. Disponer de una base común de datos geospaciales que reduzca los esfuerzos para el desarrollo de aplicaciones por parte de los usuarios.
- II. Facilitar un amplio acceso a los datos con un menor costo, a fin de favorecer el uso de información actualizada y validada.
- III. Ofrecer a las instituciones y usuarios privados información que permita definir, planificar y ejecutar políticas y planes adecuados a la realidad del territorio salvadoreño.



4.2. República de Honduras:

En la República de Honduras existen más de 8,000 predios extralegales información que fue otorgada por un estudio realizado entre julio y agosto del año 2001 por el Instituto Libertad y Democracia y el Consejo Hondureño de la Empresa Privada (COHEP), predios a los cuales se les denominó capital muerto lo que constituye aproximadamente US\$. 12,899,000.00; de acuerdo con este estudio un total de 6,500,000 seis millones quinientos mil habitantes que representa el 86% de la población en Honduras viven en áreas extralegales, pues ya sea que carecen de un título de propiedad catastrado o bien no se encuentran inscritos en los registros de la propiedad municipales y departamentales.

Analistas en Honduras han indicado que esta falta de legalización se debe a la carencia de una estructura burocrática e institucional que sea capaz de responder a la demanda creciente de viviendas, derechos de propiedad inseguros, producto de la multiplicidad de titulaciones e inscripciones existentes sobre los mismos predios, carencia de tierra urbana comprable y tierra rural, factores que sin duda alguna fomentan la ocupación extralegal.

Adicionalmente a la falta de inscripción de la mayoría de los inmuebles en Honduras, en los registros de la propiedad sólo hay inscritas 800,000 propiedades de las cuales 40% tienen problemas de diferente índole.



Lamentablemente durante las últimas décadas Honduras no ha tenido una reforma agraria encaminada al mismo tiempo a un proceso catastral adecuado, existe un llamado latente a crear una institucionalidad unificada en material registral catastral, para el efecto se ha propuesto la creación de un Instituto Nacional de Propiedad y Catastro; con esta institución se pretende que al contar con la información ya existente se actualizarán los registros catastros de la propiedad municipales, departamentales y nacional, a fin de modernizar el proceso de titular, registrar y catastrar las tierras para regular y eliminar la tenencia ilegal de las mismas.

Actualmente en la República de Honduras para obtener una constancia de un terreno libre de gravamen conlleva un trámite de 15 a 30 días y existen predios que tienen varias escrituras en el Registro de la propiedad para que posteriormente los bancos o instituciones de préstamos realicen un avalúo y estudio topográfico para verificar los límites de los terrenos.

Con la creación de Instituto Nacional de Propiedad y Catastro se espera:

- a) La existencia de información accesible a la población, vía consulta inclusive por Internet a fin de agilizar todo tipo de trámites, lo que sin duda, eliminará pasos y papeleos que estimulan la corrupción.
- b) Un sistema ordenado que cuente con información geográfica, geométrica y jurídica a fin de separar los municipios catastrados, con y sin problemas.
- c) Establecimiento del folio real o escritura única para cada predio que perfeccionará el mercado inmobiliario.



A continuación se detalla brevemente cual ha sido el camino que ha iniciado Honduras para un proceso catastral:

(I) Marco legal:

En 1990 se crea la Ley de Municipalidades la cual otorga a las municipalidades competencia, autoridad y medio para fortalecer su desarrollo económico, al mismo tiempo que le autoriza la recaudación de nuevos impuestos y el manejo de sus recursos naturales y protección del medio ambiente.

En 1992 se crea la Ley de Modernización y Desarrollo del Sector Agropecuario, la que establece los mecanismos necesarios para promover la modernización agrícola en un contexto de manejo y explotación racional de recursos naturales.

(II) Actividad catastral

Se diseña la intervención ilimitada dirigida a la titulación de tierras para familiares que desean acceder a los beneficios del proyecto entre otros: Sistemas de riego, crédito agrícola, etc.

Se firman convenios con el INA durante 1993, 1994 y 1995 para entregar 208 títulos de propiedad, los mismos no integraron una visión de equidad de género; una encuesta de este proyecto en el año de 1998 demuestra que:

- 90% de los títulos fueron otorgados a nombre de una sola persona y en su exclusividad eran hombres.



- 10% de los títulos fueron otorgados a nombre de la pareja.
- 46% de los productos entrevistados utilizaron el título como medio para obtener financiamiento.
- 2% utilizaron el título para la venta de tierras.
- 57% de los productores utilizaron los créditos para obtener capital de trabajo para el cultivo de granos básicos.
- 17% los utilizaron para inversión en sistemas de riego.
- 10% los utilizaron como capital de trabajo para cultivos diversificados.

En 1996 se decide asignar fondos del proyecto para levantar un catastro físico y jurídico seguido por un programa de titulación masiva de tierras rurales.

(III) Síntesis del proceso catastral hondureño:

El proceso de levantamiento catastral registral comprende las siguientes actividades: Diagnóstico registral, análisis de información catastral, análisis e investigación jurídica y vista pública administrativa.

Los trabajos catastrales se efectuarán en zonas del territorio que se determinen en la declaratoria respectiva, la responsabilidad de una zona que es sometida al proceso catastral es responsabilidad del Consejo Ejecutivo del Instituto de la Propiedad, dicha declaratoria será divulgada a través de los medios locales que permita el conocimiento de la misma a los pobladores de dicha zona, al mismo tiempo que es publicado en el Diario Oficial de Honduras, y en uno de mayor circulación. Existen territorios



declarados como zona catastral en los cuales las Municipalidades han realizado previamente su propio catastro, información que debe ser proporcionada al Centro Nacional de Registros y Catastro (CENREC), dentro de un plazo de 30 días contados a partir de la notificación correspondiente a fin de iniciar el proceso de integración al registro.

Posteriormente el Centro Nacional de Registros y Catastros convoca a Vista Pública Administrativa en la cual se exhibe la información catastral levantada con sus respectivos planos, mapas, listado de inmuebles y nombres de los supuestos propietarios o poseedores, para lo cual se convoca a la población hondureña interesada mediante aviso en el Diario oficial, y convocatorias fijadas en los parajes públicos más frecuentados de los lugares en los que se realice el proceso.

Del resultado de la vista pública dependerá que los predios sean declarados como predios catastrados regular o irregular, esta información pasará a formar parte del Sistema Nacional de Información de Registro Catastral para que surta los efectos jurídicos que correspondan en el Registro de la Propiedad y el Catastro.

Con la vista pública administrativa y agotado el proceso de validación del levantamiento catastral registral, el Instituto de la Propiedad procede a declarar la **zona catastrada**, para el efecto apertura el folio real correspondiente.



4.3. República de Nicaragua:

La tenencia sobre la tierra ha constituido uno de los aspectos más trascendentales en la vida económica y política, por años los gobernantes han declarado que mientras la problemática sobre la tenencia de la tierra subsista, no existirá consolidación de la democracia.

La propiedad de la tierra en Nicaragua no se encuentra claramente definida, actualmente solamente un tercio de los poseedores ó propietarios poseen título debidamente catastrado y registrado; se estima que el 75% del total de las fincas tienen algún aspecto irregular en su tenencia, al mismo tiempo grandes productores tienen problemas jurídicos tales como inconsistencias o conflictos en los linderos, herencias, desmembraciones, historia registral, etc.

El problema en la falta de certeza jurídica en Nicaragua se debe a cinco aspectos fundamentales:

(1) Marco legal confuso: En Nicaragua existen más de 40 leyes, acuerdos ministeriales, decretos ejecutivos relacionados a la posesión y/o tenencia de la tierra y en muchos casos se contradicen entre sí, lo cual ocasiona lagunas legales y antinomias.

(2) Dispersión institucional: Veinticinco instituciones adscritas al poder ejecutivo, el judicial y de la sociedad civil intervienen en el proceso de asignación, administración,



definición de mecanismos de aseguramiento de tierras, legalización, registro, titulación, lo cual ocasiona una emisión desordenada e inconclusa de los diferentes tipos de documentos jurídicos.

(3) Poca modernización y encarecimiento del servicio: Las leyes de Nicaragua que regulan los registros de la propiedad no permiten la utilización de medios electrónicos, por lo cual sus procedimientos son lentos y requieren de mayor personal lo que crea altos costos de mantenimiento y sostenibilidad.

(4) Procesos catastrales limitados: Solamente el 20% del país, tiene alguna forma de registros y de este porcentaje existe información desactualizada.

(5) Recursos financieros: Hay limitaciones de carácter fiscal que restringen los procesos de ordenamiento de la propiedad, especialmente lo relacionado a los costos de titulación de tierras y en las indemnizaciones de propiedades confiscadas.

En el año de 1967 el Gobierno de Nicaragua presidido por el Dr. Lorenzo Guerrero nace con gran inquietud el catastro y los recursos naturales, así como se hace famosa la frase: Que el conocimiento de lo que el Estado posee en su territorio y la dimensión real de sus recursos son la base fundamental para lograr una administración eficiente y eficaz.



El Proyecto de Catastro comienza en Nicaragua oficialmente el 20 de julio de 1967 con el surgimiento de la Ley de Catastro e Inventario de Recursos Naturales, conforme el Decreto 138, a partir del cual se propusieron metas y se obtuvieron los primeros frutos:

- 100,000 valuaciones urbanas.
- 62,500 valuaciones rurales.

En el año de 1975 el Instituto Geográfico Nacional conocido hoy como el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INTETER) logra el delineamiento de 181,672 parcelas; a partir de esa fecha han sido pocos por no decir que nulos los avances que en cuanto a Registro Catastral se han obtenido en Nicaragua.

A fin de solucionar esta situación en el año de 1994 se inició el Programa Nacional de Catastro, Titulación y Registro de la Propiedad Agraria; el cual cuenta entre sus objetivos los siguientes:

(i) Reformar al marco legal e institucional: Propone reformas a fin de que sea emitida una ley nueva que retome los mejores elementos jurídicos para un mejor clima de seguridad jurídica de la propiedad, la concentración de la actividad catastral y registral en una sola entidad a fin de que a mediano plazo se proponga la política, defina formas de acceso a tierras del Estado y resuelva los problemas de seguridad de la propiedad.



(ii) Impulsar el desarrollo e implementación de las actividades de demarcación de las comunidades indígenas de las regiones autónomas, con énfasis en la creación del instrumento jurídico más apropiado para la legalización de áreas comunales.

(iii) Fortalecer el desarrollo de los procesos de catastro municipal, para lo cual se debe de partir de los procesos de descentralización y la capacidad institucional del sistema municipal.

(iv) Mejorar la eficiencia de los sistemas de arbitraje, a fin de investigar y solucionar los reclamos de propiedad en las instancias administrativas del Estado y sistema judicial.

(v) Modernizar el Registro Público de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional que regulan la propiedad tanto en su aspecto legal como en el geográfico, es a través de estas instituciones que puede dimensionarse y cuantificarse el problema de la tenencia de la tierra.

4.4. República de Costa Rica:

En Costa Rica actualmente se cuenta con el Programa de Regularización de Registro y Catastro que busca mejorar el clima de las inversiones públicas y privadas en Costa Rica, esto a través del fortalecimiento de la seguridad jurídica sobre los derechos de la propiedad; principalmente este programa busca que todos los predios existentes en Costa Rica cuenten con una ficha de identificación emitida por el Registro Inmobiliario que reúna la información existente tanto en el Registro de la propiedad así como en cualquier oficina relacionado al acceso a tierras.

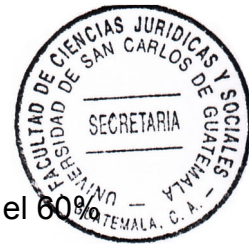


Costa Rica busca que este programa sea pionero en América Latina, al finalizar el mismo esperan tener unificada y compatibilizada la información del Registro de la propiedad y El Catastro con acceso en línea a esa información, con información cartográfica con altos niveles de precisión; dotando a las municipalidades con un sistema de valoración de bienes inmuebles, equipo, capacitación y un catastro fiscal que permita ordenar el territorio y cobrar eficiente los impuestos prediales.

Dicho programa se encuentra conformado de tres componentes:

- (1) Formación del catastro y sistema de información geográfica.
- (2) Resolución Alternativa de conflictos y zonas bajos regímenes especiales (zonas ABRE).
- (3) Fortalecimiento municipal en el uso de información catastral.

Este proyecto se encuentra financiado por US\$. 27.000,000.00 del Gobierno de Costa Rica adicional a un préstamo de US\$. 65.000,000.00 otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID); en el 2007 la oficina encargada del proyecto indicó que aproximadamente se necesitan US\$. 50.000,000.00 adicionales para finalizar con el programa; pues con lo otorgado por el gobierno más el préstamo del BID a finales del 2009 que es el año en el cual vence el contrato de financiamiento, existirán más de 800,000 terrenos pendientes de ser medidos, lo cual representaba la mitad de los predios que Costa Rica tendrá inscritos en el 2009; así mismo se tendrá inventariado el



diez por ciento de las zonas bajo regímenes especiales (ABRE) que constituyen el 60% del territorio nacional costarricense.

El 85% de los inmuebles que se encuentran inscritos en el informe registral en Costa Rica tienen diferencias importantes entre el informe catastral y el registral, esto se debe a que la propiedad inscrita en el Registro deben de ser realizado por un notario quien previo a realizar este acto, debe verificar la situación física y legal del inmueble, en cuanto que en el informe catastral se refleja lo indicado por el propietario inicial del predio, reporte que se descuida ser actualizado por los siguientes propietarios; las diferencias que por lo general se encuentran son: Nombre, medida, linderos, folio real o citas de registro y ubicación.

A continuación se detalla brevemente el proceso catastral en Costa Rica:

- El proceso catastral se realiza a través de zonas catastrales, las cuales son declaradas como tal por medio de un decreto ejecutivo.
- Deslinde de predios: Deberá convocarse a los propietarios, poseedores y colindantes de los predios incluidos dentro de la zona catastral, citaciones con ocho días de anticipación personal, por medio de telegrama, carta certificada y además por un edicto que se publicará en el diario oficial de Costa Rica o bien en uno de los de mayor circulación.
- Las personas que se encuentran en el lugar, día y hora indicados en las notificaciones deberán presentar los títulos legales con los cuales acrediten la



propiedad, tenencia o posesión de la tierra a fin de verificar que exista una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la Dirección del Catastro.

- El siguiente paso es informar a la población de los resultados de esta convocatoria a fin de que examinen los registros y mapas catastrales, suscribiendo al final el acta de conformidad o inconformidad, si los propietarios y/o poseedores de los predios no se presentan a confirmar o negar la información, el Catastro Nacional tomará los datos como correctos.

- Los resultados del proceso catastral serán notificados a la Dirección de Catastro Nacional y al Registro a fin de que ambas instituciones cuenten con la misma información

El Gobierno de Costa Rica ha presentado la iniciativa que pretenda integrar el catastro con el registro de la propiedad; sin embargo, autoridades del catastro nacional se han opuesto a esta iniciativa pues indican que es una propuesta parcial e incompleta que no otorga la repuesta para una agilización en el proceso catastral y que por el contrario únicamente agrega actividades y trámites al catastro nacional. Lo ideal sería que este documento establezca la integración de ambos registros el catastral y el de propiedad, bajo un sistema integrado que funcione como una misma estructura, posterior a una serie de alegatos e interrupciones en contra de la iniciativa los diputados costarricenses han suspendido la aprobación de la misma a fin de que ésta sea consultada por instituciones involucradas en la tenencia de la tierra.



4.5. República de Panamá:

La República de Panamá cuenta con un territorio de 75,517 Kms² , con población estimada de 3,200,000 tres millones doscientos mil habitantes con alrededor de 1,100,000 un millón cien mil predios de los cuales únicamente un 25% se encuentra catastrado, un 13% tiene diferencias entre lo consignado en los registros públicos y la información real. En Septiembre del 2004 se inició un Diagnóstico del Catastro en Panamá, con el objetivo de transformar la imagen del Catastro y crear las bases innovadoras y tecnológicas en materia de Servicio de Catastro y Bienes Públicos en Panamá con eficiencia, transparencia y calidad tanto en el servicio como en la información.

Los principales problemas que el diagnóstico catastral en Panamá enfrenta son:

- 1) Marco legal no ajustado a las nuevas realidades territoriales de Panamá.
- 2) Procedimientos largos y complejos.
- 3) Inexistencia de elementos claros de política institucional.
- 4) Falta de una cultura orientada al usuario.
- 5) Carencias de apoyos tecnológicos adecuados.

En la República de Panamá la adecuación y modernización del proceso catastral se encuentra agrupado en tres fases, las cuales se explicarán brevemente a continuación:



FASE 1:

Transformaciones con poco o ningún requerimiento tecnológico y pocos recursos.

Esta fase tiene por objetivo la modernización de los procesos tecnológicos a fin de eliminar actividades, tareas y procesos burocráticos, así como la duplicidad de los mismos, al modernizar los procesos se espera una reducción significativa de los tiempos de tramitación, estudios de formatos y documentos para digitalizarlos.

FASE 2:

Automatización bajo el supuesto del equipamiento de programas y sistemas.

Al concluir esta fase se tendrán procesos modernos, eficientes y confiables, que permitan la consulta y verificación por parte de los habitantes de Panamá, esto a través de redes externas e internas con el Registro Público, Dirección General de Ingresos, etc.

FASE 3:

Sistema integrado.

Equipo y tecnología:

Identificar y obtener los apoyos tecnológicos para los procesos rediseñados.

Participación en eventos técnicos relacionados al catastro en los países de Nicaragua, España, Bolivia, etc.

Trabajo en conjunto con: Lincoln Institute for Land Policy y la Dirección de Catastros de España, países centroamericanos y Chile.



Asimismo para el avance del catastro se considera la creación de un sistema de información geográfica a nivel nacional, en el cual la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales es la entidad que dispondrá de la totalidad del sistema catastral, pues utiliza como base la identificación predial del territorio panameño. Al mismo tiempo se avanza en la aprobación del proyecto sobre la Ley del Instituto Nacional de Tierra y Patrimonio Público a fin de eliminar la burocracia e integrar los procesos en esta materia; a través de la cual se busca principalmente desburocratizar los procesos de tierra, para que una sola institución a cargo de todos estos trámites simplifique y agilice el trámite con lo que se evitarán las inconsistencias e incongruencias del actual sistema.

Al estar aprobado este proyecto se ordenará la información existente y se levantará la faltante, para tener una base de datos actualizada de tal forma que permita brindar un servicio eficiente, rápido y transparente a los usuarios de predios catastrados.

Análisis y comparación en la aplicación de la Ley catastral en Centro América.

Centro América es considerada como continente del tercer mundo, para lograr salir de esta clasificación indudablemente es necesario aumentar la inversión, conscientes de ello, cada uno de los países de Centro América han concentrado sus esfuerzos en el recurso más valioso LA TIERRA Y LA ADQUISICIÓN DE LA MISMA.



Los países centroamericanos han pasado por guerras internas que han durado por décadas lo que ha traído como consecuencia un desorden descomunal en la tenencia y legalización de la tierra, que en la mayoría de los países es punto fácil de ser politizado y es por esta misma fragilidad que los gobiernos no han tenido la firme voluntad de solucionar esta problemática, pues constituye una promesa electoral eterna para todo propietario o poseedores de tierra.

Desde hace un par de décadas la modernización agraria ha sufrido cambios importantes en Centro América, con miras a la regularización en la tenencia de la tierra; sin embargo por irónico que esto parezca esta transformación se ha detenido por una u otra razón e inclusive en algunos casos como en Nicaragua después de más de diez años del inicio de un nuevo proceso catastral los resultados son casi nulos, esto se debe a mi criterio no por la falta de legislación sobre la adquisición de la tierra, más bien se debe a la falta de cumplimiento de la ley ya sea por burocracia, corrupción o ignorancia; pues nos encontramos con que existen países centroamericanos que tienen más de diez cuerpos legales que regulan el proceso catastral con lo cual se crea una confusión y lagunas legales al momento de realizar los trámites correspondientes, cuando lo que se requiere es una sola ley que permita tener un marco legal adecuado y la fuerza coercitiva por parte de los gobiernos para el cumplimiento estricto de la misma.



Si analizamos los cinco procesos catastrales centroamericanos encontraremos una similitud exagerada en los procesos, un avance casi idéntico e inclusive un estancamiento casi parecido de estos trámites. En cada uno de los países centroamericanos se buscan dos cosas: Unificación de actividades catastrales - registrales en una sola institución y eficiencia y transparencia en los trámites registrales.

Posterior del análisis efectuado separadamente de cada uno de los países centroamericanos he determinado que el país que se encuentra con un avance catastral significativo es El Salvador, pues en dicho país han logrado pasos gigantescos e importantes como lo son: Unificación en una sola institución de los trámites registrales y catastrales con lo cual han evitado la pérdida de información y discrepancias entre los datos inscritos, al reunir las actividades en una sola institución han logrado el autosostenimiento de la misma y a partir de dicha unificación, el Gobierno no ha tenido necesidad de solicitar préstamos para la continuación del proceso catastral, divulgación y educación adecuada a los salvadoreños sobre la importancia del proceso catastral, logrando una colaboración masiva al momento de proporcionar información y acreditar la tenencia y posesión de la tierra; sobre este último punto no es pretexto que por ser un país pequeño ve facilitado su trabajo, pues ponemos como ejemplo los municipios de nuestro país, la República de Guatemala, en los cuales no existe una difusión adecuada del proceso catastral con lo cual los campesinos se niegan a brindar la información respectiva; en este punto es increíble



como el analfabetismo que predomina en Centroamérica constituye un obstáculo difícil de superar al momento de realizar un proceso catastral.

Los países centroamericanos poseen conflictos agrarios en la regularización de tierras típicos de una mala inscripción, actualización y verificación de los predios como lo son ubicación y situación geográfica distinta a la que consta en los registros, error en el propietario inscrito que el real, duplicado de inscripciones, pérdida de información y planos, servidumbres y gravámenes no inscritos, así como el levantamiento de los mismos; un problema particular y especial que tiene Centroamérica es en cuanto a los refugiados, que han solicitado la reivindicación de tierras y parcelas posterior a su exilio en su calidad de campesinos sin tierra y el aumento de los famosos asentamientos, en los cuales no existe desmembración, compraventa, títulos e inclusive han existido invasiones de fincas privadas que es la forma clásica que asume la mayor parte de esta clase de conflictos de tierras.

Lamentablemente para arrancar con la modernización de los procesos catastrales, los países centroamericanos han permitido la intervención internacional, la muy llamada “cooperación internacional” que va desde préstamos, capacitaciones e inclusive el otorgamiento de tecnología para el levantamiento de planos geográfico catastrales con lo cual únicamente se ven sumergidos en una serie de compromisos internacionales que ya sea a largo o mediano plazo minarán la independencia como país; debemos partir que para tener un avance agrario es necesario realizar primero un cambio tributario en Centroamérica a mi parecer el mismo debe de ir encaminado en los



siguientes sentidos: A menos impuestos más inversión, a más inversión mayor importancia de los propietarios o poseedores de tierra en regular su situación jurídica sobre sus tierras pues les permiten explotar la misma, al mismo tiempo que al tener certeza jurídica en cuanto a los bienes inmuebles que poseen les permiten el acceso a créditos para mejorar la misma; menos corrupción de las entidades gubernamentales así como mayor control ciudadano en los fondos que son invertidos para los procesos catastrales a fin de optimizar y maximizar la inversión de dichos fondos.

Considero que los países de Centroamérica en general tienen un largo camino por recorrer para contar con un proceso catastral verídico y eficaz, el catastro es un tema que no goza de popularidad y a nivel centroamericano no se le ha otorgado la importancia que es debida, esto claramente lo observamos en las noticias tanto escritas como televisivas en las cuales la difusión que se le brinda al catastro es relativamente nula, cuando es uno de los problemas que tienen solución y que necesitan del apoyo gubernamental y de los ciudadanos en general; sin embargo, no todo es negativo en el aspecto catastral, en los últimos años se ha registrado un avance en los procesos catastrales centroamericanos que si bien es lento ha significado el mayor progreso que en los últimos años ha tenido Centroamérica y esto se debe a la necesidad de mejorar la inversión.



CONCLUSIONES

1. Es un principio constitucional garantizar la propiedad en cualquiera de sus modalidades, a través del Gobierno de la República de Guatemala, para la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, así como la transparencia en el traspaso de dominio y en el mercado de los bienes raíces.
2. Con la aprobación del Decreto Número 41-2005 “Ley del Registro de Información Catastral”, la población guatemalteca espera contar con un instrumento legal que brinde certeza jurídica en la posesión y tenencia de la tierra, la cual resulta ser indispensable para incrementar la inversión guatemalteca tanto a nivel rural como urbano.
3. Para la implementación de un catastro apegado a las normas legales y técnicas, se requiere de la colaboración de todos los sectores involucrados en la tenencia y posesión de tierra, esto para que al finalizar dicho proceso las partes se encuentren conformes en cuanto al resultado del territorio catastrado, y evitar confrontaciones y conflictos entre la población.
4. No hay conocimiento a nivel general del proceso catastral y de las leyes e instituciones que regulan el mismo, situación que provoca la resistencia de de la población al proceso de catastro entorpeciénolo; aunado a lo anterior, existe poco interés a nivel profesional por ahondar en el tema catastral, lo que impide tener un control por parte de la población en el manejo de aquel proceso.



5. Es importante, eficiente y eficaz el trabajo y labor de los técnicos de campo en el proceso catastral, al lograr ganar la confianza de las comunidades indígenas renuentes a la elaboración del proceso catastral; ya que su trabajo de investigación y rastreo del origen de una desmembración necesaria para registrar la tenencia ó posesión de la tierra, juega un eslabón importante en la estructuración del proceso.



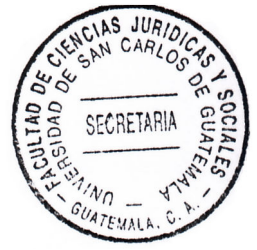
RECOMENDACIONES

1. Es importante que las autoridades del RIC, informen y orienten a través de los medios de comunicación debidamente a la población en general sobre el proceso catastral y las consecuencias jurídicas que el mismo conlleva; al generalizar la importancia del conocimiento del catastro, debemos de comenzar porque el primer servidor del pueblo de Guatemala, es el Estado.
2. Debido a la falta de conocimiento que a nivel profesional se tiene sobre la existencia de un proceso catastral, así como de la institución encargada del mismo, es indispensable que las universidades del país, asignen dentro del pensum de todas las carreras a fines al catastro, un curso que prepare al estudiante y ayude a formar parte activa dentro del proceso catastral.
3. Por ser el Registro de Información Catastral una institución de la administración pública, es indispensable la existencia de un control social por parte de los ciudadanos, el cual comprendería, la verificación y el cumplimiento de los objetivos para los que fue creada, evitando el riesgo de desviación de fondos que creen desconfianza entre la población y entorpezca el proceso catastral.
4. Que las autoridades del RIC implementen un buen procedimiento de catastro que otorgue certeza jurídica a la tenencia y/o posesión de la tierra, ya que a consecuencia de nuevos asentamientos, nuevas desmembraciones, herencias y traspasos la geografía cambia, y repercute en el catastro nacional, y sin un



procedimiento eficaz, seguirán existiendo los conflictos con relación a la tenencia de la tierra.

5. Es importante que el RIC capacite a su personal, tanto profesional como tecnológicamente, ya que la labor del catastro es importante, y el personal constituye la conexión entre la información física y la que se encuentra registrada o bien haya necesidad de registrarse, por lo que es el recurso humano el eslabón clave para una eficaz y verídica investigación de los hechos reales sobre la tenencia de la tierra.



ANEXO

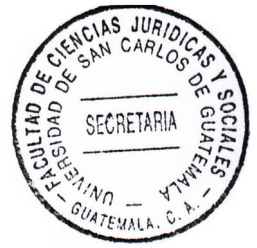
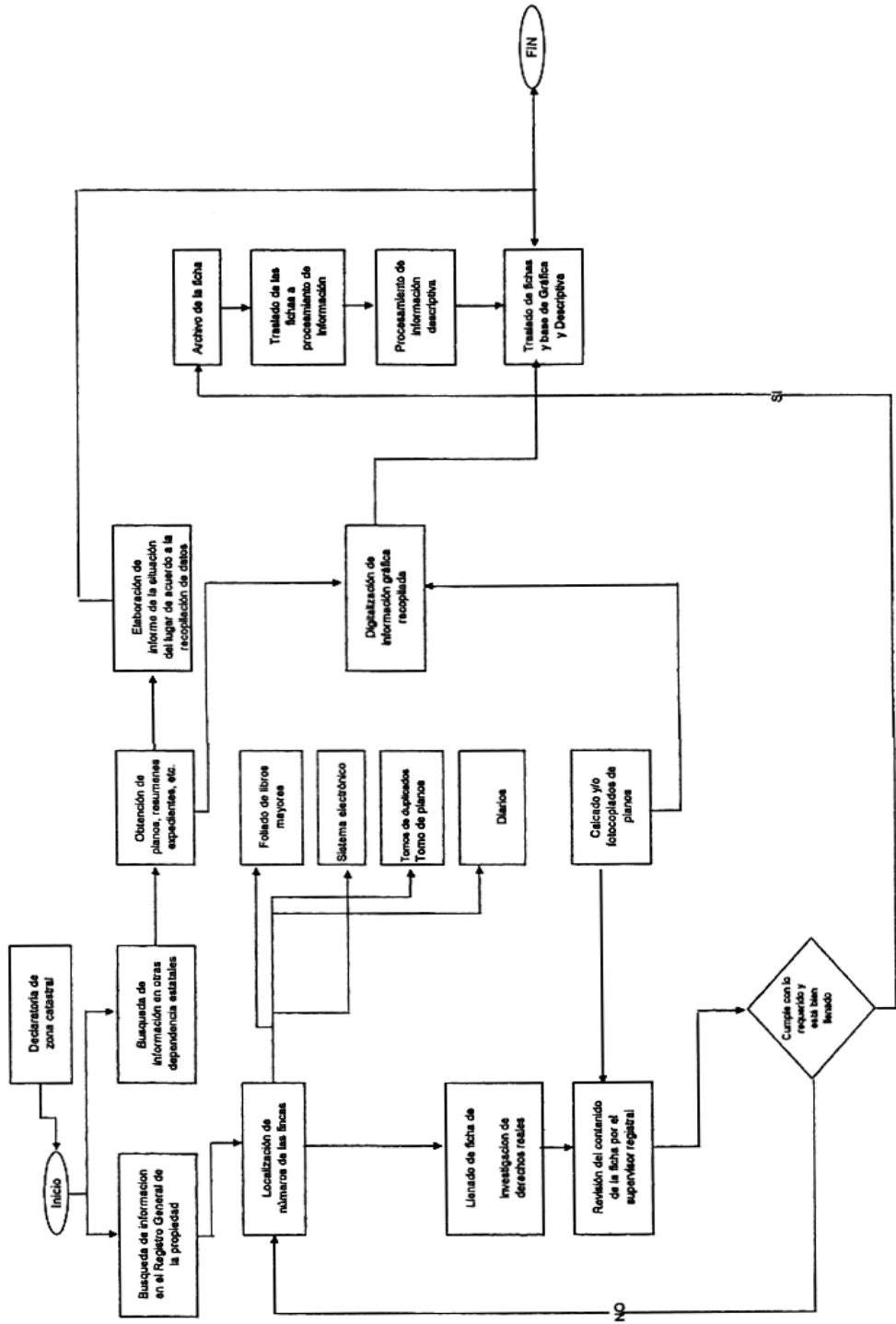
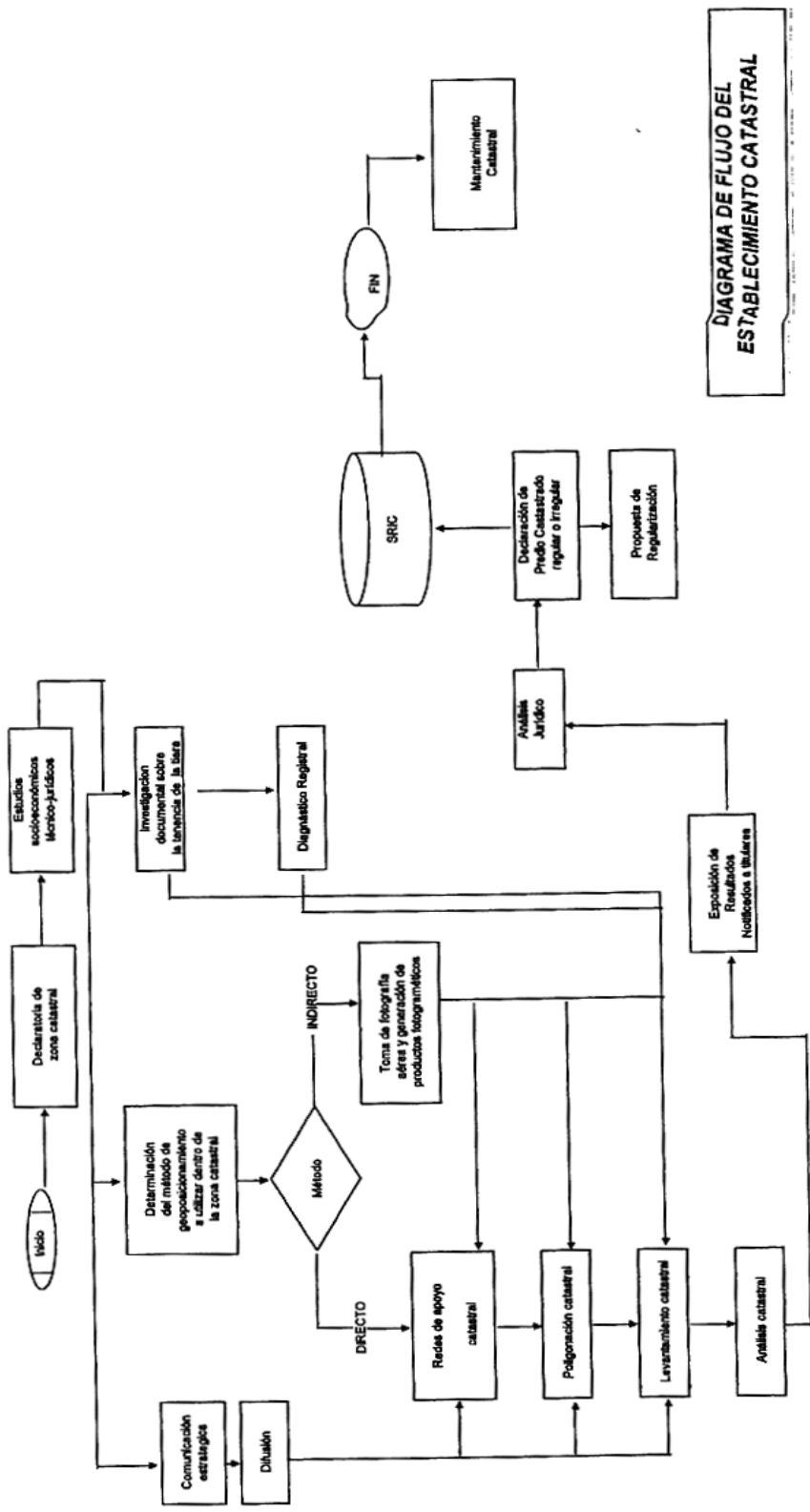
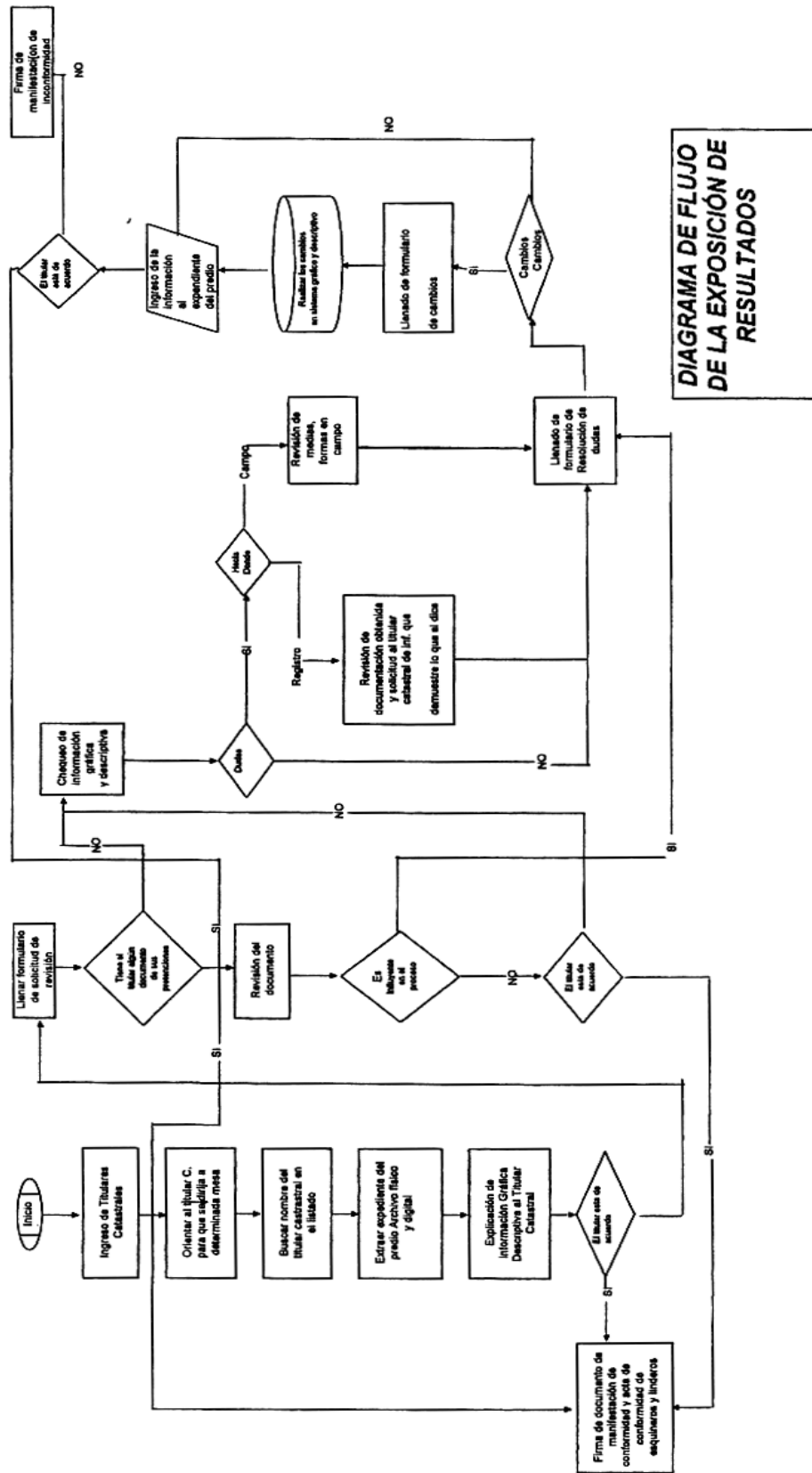
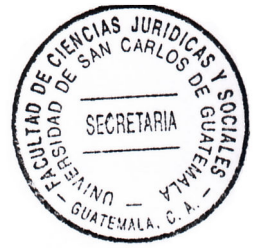


DIAGRAMA DE FLUJO DE LA
 INVESTIGACION DOCUMENTAL SOBRE
 LA TENENCIA DE TIERRA











BIBLIOGRAFÍA

ALCAZAR, Mariano. **Catastro y propiedad**. Barcelona, España: Ed. Icaria, 2006.

ALCAZAR, Mario. **Catastro inmobiliario**. Managua, Nicaragua: (s.e.), 2004.

ARRIAZA, Roberto. **Problemas catastrales en América Latina**. México: Ed. Editexa, 2000.100.

Asociación del Bloque Popular Centroamericano/Alianza Social Continental. **¿Por qué la reivindicación de tierras a los campesinos exiliados?, análisis crítico del texto oficial**. San Salvador, el Salvador: (s.e.), 2004.

CABALLER, Vicente. **Valoración agraria: teoría y práctica**. Lima, Perú: (s.e.), s.a.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho**. 4 vol.; 10ª. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, (s.f.).

Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá. **El ajuste y el desarrollo de los recursos humanos**. Panamá: (s.e.), 2004.

CAÑAS, José. **El catastro como base de la contribución territorial rústica y pecuaria**. Madrid, España: Ed. Paidós, 2005.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe. **Estilos de desarrollo agrarios y pecuarios**. (s.l.i.): (s.e.), 2002.

Ministerio de Economía Gobierno de El Salvador. **Informe 2006 sobre los avances catastrales en el Salvador**. El Salvador: (s.e.), 2006.

Ministerio de Fomento, Industria y Comercio Gobierno de Nicaragua. **Puntos claves del catastro panameño**. Managua, Nicaragua: (s.e.), 2006.



Ministerio de Industria y Comercio Gobierno de Honduras. **Negociaciones con campesinos exiliados para legalización de tierras.** Honduras. (s.e.), 2005.

MORALES, Juan. **El catastro y los registros de la propiedad inmobiliaria.** Lima, Perú: (s.e.), 2000.

PÉREZ GARCÍA, José Ángel. **El catastro centroamericano; funcionalidad de procesos y límites de una estrategia transnacional.** Costa Rica: (s.e.), (s.f.).

PARDO MARQUEZ, Bernardo. **Derecho registral inmobiliario.** Honduras: (s.e.), 2004.

RAMÍREZ, Pablo. **Técnicas modernas del catastro.** Tegucigalpa, Honduras: (s.e.), 2004.

Registro de Información Catastral en Guatemala. **Un mundo de oportunidades para Guatemala.** Guatemala: (s.e.), 2007.

Registro Inmobiliario de El Salvador. **Programa piloto.** El Salvador: (s.e.), 2004.

ROCA SASTRE, Ramón. **Entendiendo el proceso catastral en Panamá.** Panamá: Ed. Azul Granada, 2007.

RODRÍGUEZ GARAVITO, César A. **Globalización, gobernanza, y explotación de la tierra.** México: (s.e.) 2003.

Secretaría de Integración Económica Centroamericana. **Resultados de la rondas de negociaciones con lideres sindicales sobre la expropiación y legalización de las tierras.** San José, Costa Rica: (s.e.), 2004.

Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.

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