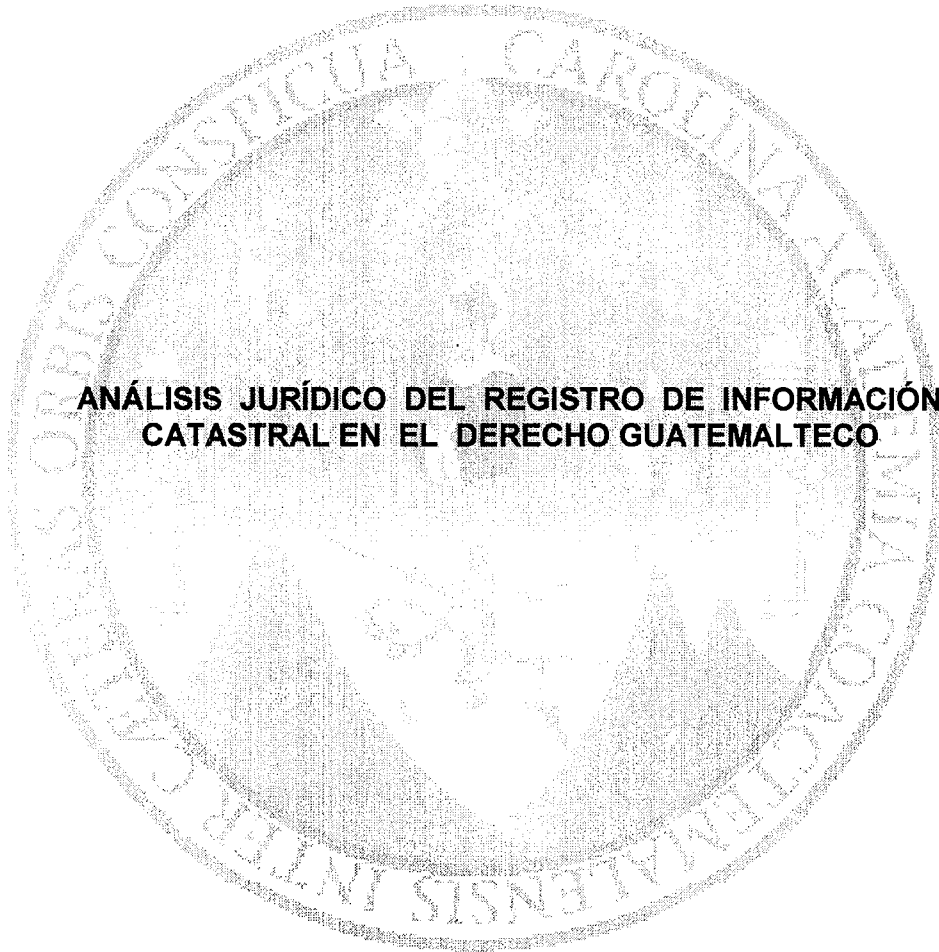


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**ANÁLISIS JURÍDICO DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN  
CATASTRAL EN EL DERECHO GUATEMALTECO**

**SURIEL BERNABÉ MARROQUÍN CABRERA**

**GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2011**

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN  
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**

**SURIEL BERNABÉ MARROQUÍN CABRERA**

**Previo a conferírsele el grado académico de**

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**y los títulos profesionales de**

**ABOGADO Y NOTARIO**

**Guatemala, septiembre de 2011**

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

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López  
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi  
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz  
VOCAL IV: Br. Modesto José Eduardo Salazar Diéguez  
VOCAL V: Br. Pablo José Calderón Gálvez  
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN  
TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Mario Estuardo Gordillo Galindo  
Vocal: Lic. Rolando Sandoval Amado  
Secretario: Lic. Ronald David Ortiz Orantes

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Héctor René Granados Figueroa  
Vocal: Lic. Obdulio Rosales Dávila  
Secretario: Lic. Nicolás Cuxil Güitz.

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



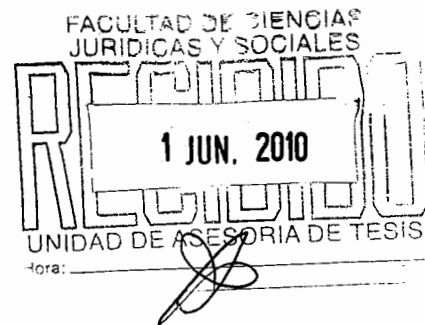
**LIC. ALBERTO ENRIQUE ESCOBAR FLORES  
ABOGADO Y NOTARIO**

6 avenida 3-11 Zona 4 Tercer Nivel  
Tel. 2411ext. 3003 55838713



Guatemala, junio 01 de 2010

Licenciado  
Marco Tulio Castillo Lufin  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su despacho.



Respetable licenciado:

En atención a la providencia de esa unidad de fecha veintitrés de marzo del presente año, en el cual se me nombra **ASESOR** de Tesis del Bachiller **SURIEL BERNABÉ MARROQUÍN CABRERA**, se le brindó la asesoría de su trabajo de tesis INTITULADA **“EL PAPEL DEL NOTARIO EN EL CUMPLIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES GARANTIZADA EN LA LEY DE INFORMACIÓN CATASTRAL”**; en su oportunidad sugerí algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción que consideré que en su momento serán necesarias para mejor comprensión del tema que se desarrolla.

El estudiante realizó un análisis documental y jurídico en materia notarial. En el lapso de la asesoría, así como en el desarrollo del trabajo de tesis, el estudiante manifestó sus capacidades en investigación, utilizando técnicas y métodos deductivo e inductivo, analítico, sintético y la utilización de las técnicas de investigación bibliográfica y documental que comprueba que se realizó la recolección de bibliografía acorde al tema.

La contribución científica oscila en la recolección de información de diferentes leyes comparadas, que será legalmente hablando de gran apoyo a todas las personas que decidan proponer iniciativas de ley; abarcó las instituciones jurídicas relacionadas a los temas desarrollados, definiciones y doctrinas, así como el marco legal de la materia, el cual puede servir de base para otros trabajos de investigación en la rama del derecho notarial y catastral. Cumpliendo así con un aporte al derecho por su estudio analítico.

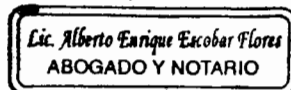


El estudiante aceptó las sugerencias realizadas durante la elaboración de la tesis, y aportó al trabajo sus propias opiniones y criterios, los cuales lo enriquecen, sin embargo pueden ser no compartidos y sujetos a polémica, pero en cualquier caso, se encuentran fundamentados, puesto que son planteamientos serios y ordenados que demuestran un buen manejo de criterio jurídico sobre la materia. Con respecto a las conclusiones y recomendaciones mi opinión es que son acordes al tema investigado y la utilización de la técnica de investigación bibliográfica que comprueba que se hizo la recolección de bibliografía actualizada.

Por lo expuesto **OPINO** que el trabajo del bachiller **SURIEL BERNABÉ MARROQUÍN CABRERA**, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con las normativa respectiva, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, las conclusiones, recomendaciones y bibliografía utilizada, son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, por lo que al haberse cumplido con los requisitos mínimos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, resulta procedente emitir el **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo asesorado.

Con muestra de mi consideración y estima, me suscribo, como atento y seguro servidor.

**LIC. ALBERTO ENRIQUE ESCOBAR FLORES**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
**Col. 7,348**



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12  
Guatemala, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, diez de junio de dos mil nueve.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) LEONEL BATRES GÁLVEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante SURIEL BERNABÉ MARROQUÍN CABRERA, Intitulado: "EL PAPEL DEL NOTARIO EN EL CUMPLIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES GARANTIZADA EN LA LEY DE INFORMACIÓN CATASTRAL".

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



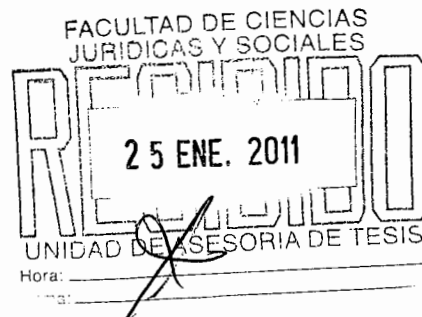
cc.Unidad de Tesis  
MTCL/sllh.



LIC. LEONEL BATRES GALVEZ.  
ABOGADO Y NOTARIO  
Col. 8,499  
0 calle "D" 8-43 Zona 2 Villa Nueva  
TELÉFONO 50601510

Guatemala, enero 24 de 2011

Licenciado  
Marco Tulio Castillo Lutín  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su despacho.



Respetable Licenciado:

Me honra informarle que en cumplimiento de la resolución de esa unidad de fecha veintiuno de enero del presente año, por la cual se me otorga el nombramiento para **REVISAR** el trabajo de tesis del Bachiller **SURIEL BERNABÉ MARROQUÍN CABRERA**, intitulado: **"EL PAPEL DEL NOTARIO EN EL CUMPLIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES GARANTIZADA EN LA LEY DE INFORMACIÓN CATASTRAL"**, luego de varias sesiones de trabajo se obtuvo la versión final de la investigación y en su oportunidad sugerí algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción; que consideré que en su momento serán necesarias para mejor comprensión del tema que se desarrolla; asimismo fue oportuno modificar el tema investigado por el bachiller antes mencionado quedando establecido como nuevo título el siguiente **"ANÁLISIS JURÍDICO DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL EN EL DERECHO GUATEMALTECO"**

El estudiante realizó un análisis documental y jurídico en materia del derecho catastral, así como del catastro, finalidad del catastro, orígenes del catastro en



Guatemala, la relación del derecho catastral con otras ramas del derecho, clases de catastros, el registro catastral, el proceso para el establecimiento catastral y un análisis jurídico del registro de información catastral en el derecho guatemalteco. En el lapso de la asesoría, así como en el desarrollo del trabajo de tesis, el estudiante manifestó sus capacidades en investigación, utilizando técnicas y métodos deductivo e inductivo, analítico, sintético y la utilización de las técnicas de investigación bibliográfica y documental que comprueba que se realizó la recolección de bibliografía acorde al tema.

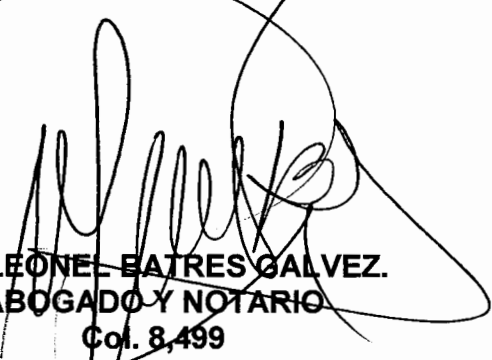
La contribución científica oscila en la recolección de información de diferentes leyes comparadas, que será legalmente hablando de gran apoyo a todas las personas que decidan proponer iniciativas de ley; abarcó las instituciones jurídicas relacionadas a los temas desarrollados, definiciones y doctrinas, así como el marco legal de la materia, el cual puede servir de base para otros trabajos de investigación en la rama del derecho catastral y del Registro de Información Catastral; cumpliendo así con un aporte al derecho por su estudio analítico. El estudiante aceptó las sugerencias realizadas durante la elaboración de la tesis, y aportó al trabajo sus propias opiniones y criterios, los cuales lo enriquecen, sin embargo pueden ser no compartidos y sujetos a polémica, pero en cualquier caso, se encuentran fundamentados, puesto que son planteamientos serios y ordenados que demuestran un buen manejo de criterio jurídico sobre la materia.

Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y sencilla para esclarecer el fondo de la tesis en congruencia con el tema investigado, las mismas son objetivas, realistas y bien delimitadas. En cuanto a la estructura formal de la tesis, la misma fue realizada en una secuencia ideal para un buen entendimiento de la misma, así como la utilización de los métodos deductivo e inductivo, analítico y la utilización de las técnicas de investigación bibliográfica y documental que comprueba que se hizo la recolección de bibliografía actualizada.





En consecuencia emito **DICTAMEN FAVORABLE**, en el sentido que el trabajo de tesis desarrollado por el bachiller **SURIEL BERNABÉ MARROQUÍN CABRERA**, cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; por lo que puede ser impreso y discutido como tesis de graduación en examen público.

  
**LIC. LEONEL BATRES GALVEZ.**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
**Col. 8,499**

Licenciado  
**LEONEL BATRES GALVEZ**  
Abogado y Notario



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, doce de abril del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante SURIEL BERNABÉ MARROQUÍN CABRERA, Titulado ANÁLISIS JURÍDICO DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL EN EL DERECHO GUATEMALTECO. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.

*eff6*

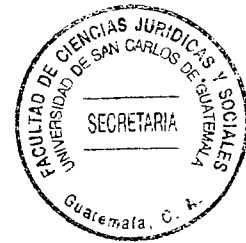
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



1384



## DEDICATORIA

- A DIOS: Ser supremo que guía mi camino y que nunca me abandona en la adversidad. Merecedor de toda honra, porque de Él, para Él y por Él son todas las cosas, fuente inagotable de conocimiento y sabiduría.
- A MIS PADRES: Suriel Marroquin y Balvina Cabrera, por darme la vida y ser parte esencial en ella, porque gracias a su amor incondicional, su apoyo y sabiduría, han logrado que hoy culmine este triunfo.
- A MIS HERMANOS: Werner Abedamar y Néstor Eduardo, gracias por su cariño y apoyo incondicional
- A MIS ABUELOS: Ruperto Cabrera (+), Bernabé Marroquín (+), Socorro Santizo Alejandra Soto (+)
- A MIS AMIGOS: Ricardo Vela, Juan Miguel Juárez, José Fernando Vidal, Danilo Nova, Ester De Paz, Rita María Muñoz, Olivia Fetzer.
- AL DOCTOR: Nery Roberto Muñoz; agradecimiento muy especial por todo su apoyo, sabios consejos y colaboración en mi preparación académica.
- EN ESPECIAL A: La gloriosa Universidad de San Carlos de Guatemala, centro de estudios donde realicé mis sueños y forjadora de mejores profesionales en el país, y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, que hoy me honra con tan preciado galardón. A quien pondré muy en alto en el noble ejercicio de la profesión.



## ÍNDICE

Pág.

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

### CAPÍTULO I

|  |    |
|--|----|
| 1. El catastro.....  | 1  |
| 1.1 Definición.....  | 1  |
| 1.2 Finalidad del catastro.....                            | 3  |
| 1.3. Antecedentes históricos del catastro.....             | 4  |
| 1.4. Orígenes del catastro en Guatemala.....               | 10 |
| 1.5. El catastro como base de desarrollo en Guatemala..... | 13 |
| 1.6. El concepto actual de catastro.....                   | 16 |

### CAPÍTULO II

|  |    |
|--|----|
| 2. Derecho catastral.....  | 17 |
| 2.1. Orígenes del catastro.....                                      | 17 |
| 2.1.1. Definición del derecho catastral.....                         | 20 |
| 2.1.2. Importancia del catastro.....                                 | 23 |
| 2.2. Principios registrales.....                                     | 24 |
| 2.3. Relación del derecho catastral con otras ramas del derecho..... | 28 |
| 2.3.1. Derecho agrario.....  | 28 |



|   | <b>Pág.</b> |
|---|-------------|
| 2.3.2. Derecho registral .....                          | 29          |
| 2.3.3. Derecho municipal y derecho administrativo ..... | 29          |
| 2.3.4. Derecho notarial .....                           | 30          |
| 2.3.5. Derecho civil .....                              | 30          |
| 2.4. Clases de catastros .....                          | 31          |
| 2.5. Conveniencia y valor del catastro .....            | 35          |

### **CAPÍTULO III**

|  |    |
|--|----|
| 3. Registro catastral .....  | 41 |
| 3.1. Creación del Registro de Información Catastral .....            | 41 |
| 3.2. Órganos que integran el Registro de Información Catastral ..... | 44 |
| 3.3. Proceso para el establecimiento catastral .....                 | 52 |
| 3.3.1. Comunicación social .....                                     | 53 |
| 3.3.2. Diagnóstico registral .....                                   | 54 |
| 3.3.3. Declaración de zona en proceso catastral .....                | 58 |
| 3.3.4. Establecimiento catastral .....                               | 58 |
| 3.3.5. Establecimiento de red de apoyo catastral .....               | 61 |
| 3.3.6. Contenido predial de los polígonos catastrales .....          | 62 |
| 3.3.7. Registro de los polígonos catastrales .....                   | 63 |
| 3.3.8. Levantamiento catastral .....                                 | 64 |
| 3.3.9. Llenado de fichas de investigación de campo .....             | 65 |

|   |    |
|---|----|
| 3.3.10. Análisis de información catastral .....   | 66 |
| 3.3.11. Elaboración de informe circunstanciado .....  | 67 |
| 3.3.12. Análisis jurídico .....   | 68 |
| 3.3.13. Procedimiento para archivo catastral .....  | 69 |
| 3.3.14. Registro electrónico .....  | 71 |
| 3.3.15. Exposición de resultados del levantamiento catastral .....                                  | 71 |
| 3.4. Arancel del Registro de Información Catastral .....  | 72 |
| 3.5. Respaldo y apoyo gubernamental con el que cuenta el Registro<br>de Información Catastral ..... | 73 |
| 3.5.1. Colaboración del reino de Suecia para el desarrollo<br>catastral en Guatemala .....          | 73 |
| 3.5.2. Colaboración del país de Suiza para el desarrollo catastral<br>en Guatemala .....            | 74 |
| 3.5.3. Colaboración del Banco Mundial para el desarrollo catastral<br>en Guatemala .....            | 75 |

#### CAPÍTULO IV

|  |    |
|--|----|
| 4. Análisis jurídico del Registro de Información Catastral en el derecho<br>guatemalteco ..... | 79 |
| 4.1. Antecedentes históricos del catastro en el mundo .....                                    | 79 |

|  |     |
|--|-----|
| 4.2. Antecedentes históricos y jurídicos del catastro en Guatemala.....                                  | 81  |
| 4.3. Importancia y control que actualmente posee el Registro<br>de Información Catastral.....            | 89  |
| 4.4. Regularización del proceso catastral.....   | 89  |
| 4.5. Certeza jurídica para propietarios.....   | 95  |
| 4.6. Beneficios del Registro de Información Catastral.....   | 99  |
| 4.6.1. Aspectos políticos.....   | 99  |
| 4.6.2. Aspectos económicos.....  | 100 |
| 4.6.3. Aspectos legales y jurídico.....  | 100 |
| 4.6.4. Aspectos sociales.....  | 101 |
| 4.6.5. Aspectos ambientales.....   | 101 |
| 4.7. Marco jurídico administrativo del Registro de Información<br>Catastral a nivel centroamericano..... | 102 |
| 4.7.1. República de El Salvador.....   | 102 |
| 4.7.2. República de Honduras.....  | 106 |
| 4.7.3. República de Nicaragua.....   | 111 |
| 4.7.4. República de Costa Rica.....  | 114 |
| 4.7.5. República de Panamá.....  | 117 |
| CONCLUSIONES.....  | 123 |
| RECOMENDACIONES.....   | 125 |
| BIBLIOGRAFÍA.....  | 127 |



## 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 solo no otorga derechos sobre la tierra, pero ayuda a definirlos; increíblemente sobre el derecho catastral se ha 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; esto debido a que aún existen vacíos legales tanto en el funcionamiento del RIC como en la modernización del proceso catastral.

En los capítulos de este trabajo se desarrolla la estructura de la Ley del Registro de Información Catastral, como de la institución en sí; al mismo tiempo se investiga el derecho catastral y sus distintas etapas, pero no se estudia el catastro como un simple censo para un control estadístico nacional; por el contrario se le otorga la importancia que tiene como fuente para la inversión; lamentablemente el Gobierno de la República de Guatemala y la población en general, no le ha otorgado al proceso catastral la relevancia debida, sin percatarse que se escapa de las manos una oportunidad para la prosperidad, tanto en las áreas urbanas como rurales.

En este estudio se abordan los distintos problemas que afronta el catastro en Guatemala, que abarcan aspectos económicos y políticos, y serán resueltos cuando se le de la importancia debida al tema catastral, tomando conciencia que constituye una fuente





indispensable para el desarrollo económico del país; si bien, hoy en día no se carece de una estructura legal que regule dicho aspecto, cabe agregar, que existe mucho trabajo y voluntad por parte de la sociedad, para que cumpla con los objetivos para los cuales fue creada.

Un tema importante de este 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. Por lo anterior, sin duda alguna es indispensable una actualización constante de los datos reflejados en los libros de estas dependencias.

Para esta investigación se aplicaron los siguientes métodos: Analítico, para individualizar los datos; sintético, para sistematizar la información, inductivo y deductivo, los cuales sirvieron para analizar la información y extraer conclusiones. Se emplearon, también, técnicas bibliográficas para la obtención de conocimientos doctrinarios, jurídicos y jurisprudenciales.

Esta tesis está contenida en cuatro capítulos, de los cuales el primero tiene como propósito el estudio del catastro, finalidad del catastro, el catastro como base de desarrollo en Guatemala; en el segundo se busca establecer lo relacionado al derecho catastral, orígenes del catastro, importancia del catastro, principios registrales, la relación del derecho catastral con otras ramas del derecho; el tercero, está dirigido a describir el registro catastral, creación del registro de información, proceso para el establecimiento catastral, el respaldo y apoyo gubernamental con el que cuenta el Registro de Información Catastral y, el cuarto, trata lo relacionado al análisis jurídico del Registro de Información Catastral en el derecho guatemalteco y la regularización del proceso.

Por lo anterior, el presente trabajo de tesis servirá como aporte académico a la Universidad de San Carlos de Guatemala, a estudiantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por lo interesante del tema de investigación jurídico-social.



## CAPÍTULO I

### 1. El catastro

Mediante su definición y como inventario y registro de bienes inmuebles de un territorio, con su descripción gráfica y sus atributos jurídicos, económicos y físicos, constituyendo dichos inmuebles el objeto de dicho registro, distinguiéndose entre bienes urbanos y rústicos, con las normas legales vigentes, y finalmente exponiendo las finalidades a las que puede ir dirigido el catastro, para cubrir distintas funciones según el marco jurídico de cada país, fundamentalmente centradas en una orientación fiscal, propia de países latinos, en una orientación jurídica, propia de los de ámbito germánico. En la actualidad ambas funciones son complementarias y asignadas con diversa intensidad al catastro según la cultura y tradición jurídica histórica de cada país.

#### 1.1. Definición

Según el diccionario de la lengua española el término catastro se define como “asiento que se hace de los bienes de una persona o de una comunidad, y como sinónimo menciona: empadronamiento, lista.”<sup>1</sup>

El catastro tiene gran importancia para cualquier país; es un inventario, una fuente de información sobre los bienes inmuebles, con sus características descriptivas físicas, la titularidad de los mismos, sus usos, su valor y acostumbra a ser la base sobre la cual se fundamenta el sistema fiscal que se proyecta sobre la propiedad inmobiliaria.

Según la licenciada Melgar Rojas Gloria Evangelina, el disponer de un buen catastro “es una necesidad indiscutible e indiscutida, y llegar a ser un instrumento de gran utilidad, para

---

<sup>1</sup> Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española**. Pág. 418.

las administraciones públicas, y la sociedad en general, además de complementar el marco de seguridad jurídica necesario para el tráfico inmobiliario y para el desarrollo económico de los países; en este caso Guatemala.”<sup>2</sup>

Para el tratadista Morales Juan, el catastro lo define como “un sistema de información del territorio que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los bienes inmuebles; se le considera como una base de datos inmobiliaria al servicio de todas las administraciones y del ciudadano, su objetivo es constituir, un registro territorial con la finalidad de capturar información, incorporarle valor añadido; distribuirla y publicarla.”<sup>3</sup>

Los elementos de esta definición múltiple, pero conceptualmente coinciden, son:

- 1) Registro público, que permite la consulta y certificación de sus datos.
- 2) Coordinado con los otros sistemas registrales, especialmente el de la propiedad.
- 3) De la totalidad de los bienes inmuebles.
- 4) Conteniendo los datos geográficos) parcelarios y alfanuméricos) físicos, económicos y jurídicos).
- 5) Soporte de múltiples actuaciones fiscales y económicas, como sistema de información del territorio.

Técnicamente el sustentante lo define de la siguiente manera el catastro es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción, contemplados en sus tres aspectos fundamentales: el jurídico, el geométrico y el económico.

---

<sup>2</sup> Melgar Rojas, Gloria Evangelina. **Reforma registral**. Pág. 169.

<sup>3</sup> Morales, Juan. **El catastro y los registros de la propiedad inmobiliaria**. Pág. 318.

Tiene la finalidad de coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa contribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública. Ello supone una metodología para instrumentarlo, una larga y compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo, y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado.

Es en el Catastro donde la cosa inmueble nace a la vida jurídica, donde se conserva o se transforma y donde se extingue, acontecimientos que requieren una constatación objetiva en el terreno (la mensura) y un instrumento que la exteriorice, (el plano de mensura). Por eso suele decirse que la mensura es la célula generadora del catastro.

## **1.2 Finalidad del catastro**

Como su sistema de información, su finalidad sobrepasa la registral, porque no sólo da a conocer los datos, sino que contiene saber, en el sentido de actitud dinámica, dado que además de acumular datos se interrelaciona con otros sistemas, utiliza el saber de varias disciplinas y les proporciona una base de conocimientos.

En este sentido, continúa manifestando Morales Juan, que el catastro “conoce la realidad, la analiza, la sistematiza, la explota y grafía el conjunto de elementos en él depositados, facilitando su proyección a otras áreas de conocimiento territorial. Es por esta razón que las funcionalidades del catastro se han de contemplar desde una perspectiva globalizadora e institucional, atendiendo a múltiples agentes y organizaciones que se encuentran involucrados no sólo en la gestión básica de su mantenimiento sino en su utilización.”<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Ibid.



- Garantizar la Propiedad
- Equidad en el cobro de impuestos y tasas
- Planificación de la obra publica
- Datos estadísticos
- Historia del patrimonio nacional

Si nos preguntamos porque debe existir el catastro, la respuesta es inmediata, según la Organización de las Naciones Unidas, el progreso de los pueblos se mide por el estado de su catastro. Un país organizado, debe contar con esta herramienta para poder planificar su futuro.

### **1.3. Antecedentes históricos del catastro**

En la Roma antigua era la contribución que pagaban por cabeza los nobles y terratenientes según el patrimonio inmobiliario que poseían.

Se entendía, por catastro el registro de los bienes inmuebles (ubicación, dimensiones y uso) y sus propietarios, que se utiliza para establecer el monto de la contribución que se impone sobre los bienes inmuebles según su producción, su renta o su valor, y derechos como servidumbres e hipotecas.

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

En Europa es donde la puntillosa mentalidad occidental hace que los catastros sean cada vez más precisos y perfectos, ejemplo de ello son los de: Francia y Holanda (organizado por Napoleón Bonaparte), Alemania, Reino Unido, y por supuesto España que lo implanta en América durante la época colonial. En 1749 se inició el que posiblemente es el más importante ejemplo de la época preestadística en todo el mundo: el catastro de ensenada, que incluía censo de población y muchos otros datos.

Cuando nuestros antepasados, en los albores de la historia, comenzaron a organizarse en grupos, tribus o clanes, se vieron en la necesidad de afrontar los problemas, que les deparaba el medio ambiente que habitaban. De esta forma nacieron los oficios, o sea la actividad del ser humano, con cierta habilidad para resolver determinadas cuestiones.

Y así fue como surgieron personas hábiles en aquellas cuestiones concernientes a la medición, delimitación y posterior marcación de líneas que fijaran confines o términos a las tierras ocupadas para el laboreo o pastoreo de los integrantes de cada comunidad.

Más adelante, posiblemente 5000 o 6000 años A.C. al asentarse y establecerse los primeros núcleos poblacionales, se presentaron problemas de índole geométrico, cuya resolución debió estar en manos de personas que se ocupaban de las mediciones. Luego comenzaron a desarrollar cálculos matemáticos dirigidos a relacionar posiciones terrestres con figuras observables en la bóveda celeste, originando las primeras anotaciones geodésico-astronómicas.

La licenciada Melgar Rojas Gloria Evangelina menciona que “simultáneamente, al desarrollarse la administración de bienes económicos y de registrarse las riquezas patrimoniales por razones impositivas, surgieron los primeros catastros y por ende los

primeros tasadores, como también surgieron los dibujantes que confeccionaron los croquis, mapas o cartas de las tierras conquistadas.”<sup>5</sup>

De esta manera, se fue perfilando, lo que sería finalmente la profesión de Agrimensor. Apoyándonos en datos históricos, se deduce que se han encontrado vestigios de la actividad en casi todas las grandes culturas de la antigüedad: egipcios, sumerios, etruscos, griegos, romanos, hindúes, incas, etc.

En el valle del Nilo, cuna de la civilización egipcia, se han encontrado documentos, pinturas y grabados que datan de 3000 años antes de Cristo que acreditan la existencia de los antecesores. En dicha región, donde la tierra era explotada para labranza, surgía como consecuencia de crecidas anuales del gran río Nilo, se consideraban indispensables las tareas de medición y catastro.

Pues, no bien las tierras se pintaban con los colores de los cereales, comenzaban las tareas de los agrimensores fiscales, delimitando, midiendo y tasando los campos sembrados, a fin de que los escribas, dedujeran y registraran los pertinentes impuestos que se abonaban en especies. Posteriormente, al desbordarse el río, borraba los deslindes de las parcelas catastradas, como consecuencia de esto, los geómetras, que se llamaban Arpedonoptos (algo así como extendedores del cordel), replanteaban, con sus cadenas o cuerdas los lindes reconocidos.

Se deduce que, los egipcios eran conocedores de las leyes básicas de la geometría, esto está documentado en un papiro que se conserva en Museo Británico de Londres, donde se observan la formulación de algunos teoremas de la geometría plana y cálculos sobre

---

<sup>5</sup> Melgar Rojas. **Ob. Cit.** Pág. 169.

medidas de cuerpos geométricos. En el siglo XVIII, cuando Napoleón y su ejército, invadieron Egipto, un grupo de científicos que los acompañaba, se dedicaron a estudiar los monumentos, donde descubrieron que la Gran pirámide de Gizeh, o de Keops, era un marcador geodésico y que el perímetro de la base guarda una relación con su altura y que la totalidad del monumento pareciera constituir un modelo de proyección cartográfica en una escala 1: 43200 del hemisferio boreal del planeta.

Pues el vértice representaría el Polo Norte y el perímetro básico del ecuador, la altura sobre la base sería el radio polar de la tierra y el perímetro guarda la misma relación con la circunferencia ecuatorial terrestre. De aquí en la evidencia de los conocimientos en agrimensura en diversos pueblos de la antigüedad.

China: las observaciones astronómicas más antiguas, fueron realizadas por este pueblo hacia el 2000 antes de Cristo. Babilonia: aproximadamente 1700 años antes de Cristo, en tiempos de Hammurabi, el gran rey Amorrita de Babilonia, era una falta grave haber empleado medidas falsas o asentado falsos linderos. Caldea: 1200 años antes de Cristo, en la comarca de Dunghi, poseían un rudimentario catastro y realizaban observaciones astronómicas, referidas a los periodos lunares.

India: en el Código de Manu, libro sagrado de la doctrina brahmánica, dedica veintiún Artículos a regular los deslindes y amojonamientos de las propiedades. Antiguo Testamento: En ellos se destaca un profundo respeto y consideración social hacia todo lo referente a marcas, hitos y mojones. Al mencionar distintos pasajes como los malvados remueven los mojones o tu suelo será repartido con la cuerda. Las primera cuerdas se hicieron trenzando tiras de corteza de raíces o confeccionadas con tripas de carnero o hilos de plata, más adelante, cadenas metálicas. Grecia: Según A. Laussedat, considerado





padre de la fotogrametría, los conocimientos de agrimensura que tenía esta civilización, fueron transmitidos por pueblos del medio oriente.

Para Pitágoras, autor de teorías matemáticas y quien sostuvo la esfericidad de la tierra; Platón, que sostenía que la geometría es el lenguaje más recomendable para definir las ideas arquetípicas y que nadie toque el límite que separa su campo del de su vecino porque aquel debe permanecer inmóvil; su discípulo Aristóteles, que siguió investigando la curvatura terrestre; Euclides, padre de la geometría moderna, Hiparco quien vislumbró la eficacia del trazado de los tres meridianos y paralelos y Eratóstenes, célebre por su viaje hasta Syene- Assuan (Egipto) para calcular la circunferencia de la tierra en 250.000 estadios, equivalente a unos 42.000 km y Herón de Alejandria, que se tiene indicios que fue el primero que describió una escuadra de agrimensor.

Roma: los romanos, discípulos de sus antecesores los etruscos, poseían un libro llamado los libros de los agrimensores romanos, los gromáticos, enfocado desde el punto de vista religioso, contienen: leyes del deslindamiento y la explicación de la división regular (cuadrícula uniforme), de las regiones del imperio romano.

Los agrimensores, también llamados aruspices, eran considerados como sacerdotes y tenían un dios, llamado Terminus, a quien representaban por una piedra o estípote, símbolo de la firmeza y estabilidad de los mojones usados en la demarcación. Este era el protector de los predios y el vértice de los mismos colocaban la estípote que lo representaba.

También se sabe que en las doce tablas, primera legislación escrita de carácter jurídico, se hace alusión al catastro y que el emperador Octavio Augusto fue el primero en ejecutar en Europa, un catastro general del imperio Romano, cuyo objetivo era el cobro de los



impuestos o gravámenes sobre una renta fija (patrimonio) o eventual productividad, o sea solo a efectos impositivos.

Los romanos disponían de variados instrumentos de medición, pues en diversas excavaciones se encontraron: escuadras, reglas, cordones, balanza de agua para las nivelaciones, jalones, rudimentaria plancheta, el chorobate ( regla de 6 a 7m que se apoya en sus extremos en dos pies provistos de plomadas para conservar la horizontalidad y la groma o gromma, que era un instrumento consistente en dos varillas cruzadas en ángulo recto y con cuatro plomadas colgantes en sus extremos, que se utilizaba para el trazado de líneas perpendiculares. El operador llamado gromatici, disponía además de una varilla de aprox. 10 pies de longitud, llamado trabuco, para medir longitudes.

La alineación que tenía por orientación los puntos cardinales este-oeste se llamaba decumanus máximus y la norte-sur, cardus máximus. Si se habla de otras civilizaciones, en una colección de archivos de la catedral de Westminster (Londres), se puede encontrar el Domesday-Book, un rudimentario catastro que data del año 1085, realizado por los normandos cuando conquistaron Inglaterra. Su ejecución duro cinco años.

Edad media: Luis VI de Francia, creó la profesión de Agrimensor, donde se extendió a toda Europa. Y con el objeto de recaudar impuestos, se vieron en la necesidad de realizar una consulta a modo de declaración jurada, para crear un inventario de todas las propiedades, originando un insipiente catastro. Este no tuvo mucho éxito porque los propietarios omitían la verdad. Más tarde, Napoleón Bonaparte, encomendó un relevamiento, creando así un verdadero catastro.

América Precolombina: Mayas, incas y aztecas, tenían un alto grado de conocimiento geométrico y astronómico. Los incas utilizaban pircas para delimitar los terrenos y se cree



que realizaban planos de tipo geográfico, trabajados en relieve. El cronista Gracilazo (1540-1615), en sus comentarios reales, cuenta que los incas procedían a dividir y medir las tierras y repartirlas por los vecinos de cada pueblo, y que los medidores median las tierras con sus cordeles por fanegas (medida agraria que en la Castilla española equivalía a 64.596 áreas) que llaman tupu (equivalente aprox. A 2700 m2).

Cuando llegaron los españoles, se encontraron con una ciudad llamada Tenochticlan, poblada por 300.000 habitantes, con un trazado cuadrangular con ejes perpendiculares en forma de cruz

#### **1.4. Orígenes del catastro en Guatemala**

La Licenciada Mendizabal Prem Ana Beatriz, menciona que “el origen histórico del catastro se encuentra en la necesidad recaudadora de las estructuras de gobierno, desde finales de siglo pasado se fue significando cada vez más como un instrumento de modernización de los países. Primero relacionado con el desarrollo de los derechos de propiedad y posteriormente en los últimos treinta años, como parte esencial del desarrollo de los sistemas de información del territorio.”<sup>6</sup>

Hoy en día (con independencia de la situación real de cada país), el catastro forma parte de los registros territoriales) bajo diferentes nombres y estructuras existen en la mayoría de los países desarrollados y se encuentra en fase de creación en los países en transición de mercado.

Como registro ha de cumplir un requisito fundamental: el de la exclusividad o centralidad de los datos. Un catastro disperso no podrá ser un catastro útil. Aún mediano, las tecnologías

---

<sup>6</sup> Mendizabal Prem, Ana Beatriz. **Aspectos fundamentales sobre el régimen de tenencia de la tierra en Guatemala, estudio histórico 1931-1954.** Pág. 215.

de la información y comunicación actuales permiten teorizar sobre un catastro-red, disperso físicamente pero unificado virtualmente los efectos necesarios.

La invención de la imprenta colaboró en gran parte al nacimiento y difusión de la cartografía del nuevo mundo. Los cartógrafos y auxiliares que llegaron a América, junto a los conquistadores, eran funcionarios respetados y consultados por los cortesanos.

De igual modo, el uso de instrumentos astronómicos, como el astrolabio, también llamado cruz geométrica o rayo astronómico ( disco circular graduado, con alidada giratoria para medir acimutes y tomar alturas desde tierra firme), o el precursor del sextante, llamado bastón de jacob o ballestilla y otros instrumentos de medición como el teodolito, el anteojo astronómico, el cronómetro, el barómetro y el cuadrante de reflexión, constituyeron una gran ayuda para los pilotos navegantes.

Se sabe que una vez afianzada la defensa contra los ataques de los nativos, don Pedro de Alvarado procedió a repartir entre capitanes y soldados, las tierras que se hallaban al norte y al sur de la población. Las del norte fueron sesenta y cinco suertes de chacras y las del sur, 30 suertes de estancias.

En Argentina las tierras que daban al Río de la Plata o sobre el Paraná o Lujan, se les llamó suertes de afrentadas o principales y medían aproximadamente 500m de frente por legua y media de fondo, contando desde la cresta de la barranca hacia adentro y las suertes de cabezada, estando todas ellas ubicadas, desde los fondos de las suertes de afrentadas hacia el interior. En algunas zonas, existió una tercer franja, las trascabezadas o sobrecabezadas, que en caso de superposición de una suerte principal o de data más antigua, la que prevalecía era esta última. Es oportuno citar que las suertes dieron origen al medio rumbo de todas las parcelas y partidos de la provincia de Buenos Aires.



Lamentablemente, el reparto de ellas, fue de carácter nominal, o sea sin realizar previo levantamiento o mensura y esto originó algunos inconvenientes a los primeros agrimensores, cuando debieron plantar polígonos regulares desde líneas geográficas irregulares. Otro inconveniente fue la correcta interpretación de las medidas. Pues en esa época se usaba la vara, pero esta no tenía la misma equivalencia en todo el territorio colonizado por España, por ejemplo la vara de asunción era igual a 0.866m, distinta a la vara de Córdoba y Cuyo.

A medida que la colonización del continente avanzaba, los gobernantes locales, se encontraron con la necesidad de buscar elementos técnicos para realizar los trazados de las plantas urbanas, generalmente en dameros, de 140 varas por costado, calles tiradas a cordel, cuyo ancho era de once varas y subdivididas en fracciones llamadas solares y el reconocimiento geográfico de las mismas para un mejor ordenamiento de las administraciones.

En el año 1590 el cabildo de la ciudad Guatemala, en una de sus sesiones ordena, nadie sea osado a edificar en solar suyo, sin primero ser medido por medidores y amoxonadores. Designa a Francisco Bernal, medidor y amoxonador juramentado, con certeza fue el que realizó la primer mensura de Guatemala. El marco de referencia nacional ha sido modificado por el Instituto Geográfico Nacional.

Es lógico que con la tecnología satelital actualmente disponible y el nuevo marco de referencia disponible se ejecute un relevamiento haciendo uso de los mismos. Parecería, sin embargo, que se produciría una incompatibilidad de documentos cartográficos en la zona límite con la Capital puesto que el relevamiento no resultaría oportuno.



## 1.5. El catastro como base de desarrollo en Guatemala

La ruta hacia la prosperidad del desarrollo rural y de las economías campesinas tiene su punto de partida en un escenario local. Su espacio de cobertura es el territorio sobre el cual, se desplaza el desarrollo en un vehículo llamado productividad, cuya velocidad está en función de los tiempos de planificación del municipio y su aceleración queda determinada por los ritmos con que se muevan los rendimientos de escala y de alcance que se generen en la inversión empresarial de los capitales. La figura anterior tiene amplio sentido, especialmente si existe certeza registro/catastral del predio o finca.

Esta mutua relación de certeza-registro catastral queda fortalecida cuando existe un sistema de catastro sosteniblemente actualizado y descentralizado, con capacidades para vincularse con el sistema de registro general de la propiedad. Expertos en el tema aseguran que las economías del campo, en general, tienen su principal fortaleza en el reconocimiento a la propiedad privada y en la estabilidad monetaria, cambiaria y crediticia de un país.

En un sentido amplio, se debe reconocer que Guatemala ha venido avanzando en el mejoramiento de sus procesos. Cuenta con un Registro de Información Catastral (RIC), con importantes innovaciones permitidas por su Ley, Decreto 41-2005. Una de las innovaciones es que en su estructura organizativa están integradas las Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral.

Esto fortalece al gobierno municipal, pues permite descentralizar la toma de decisiones y desconcentrar activos y atribuciones desde lo central a la periferia (lo local). Desde luego, no se debe perder de vista que la descentralización es un proceso que se implementa sobre la base de la gradualidad. Ahora bien, cómo son las cosas, existen para bien del



sistema de información catastral y su descentralización, tres leyes. Estas son: la Ley General de Descentralización, el nuevo Código Municipal -Decreto 12-2002- y la Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural.

Para los efectos de descentralizar el Sistema de Información Catastral, el RIC debe apoyarse en ambos: en la estructura de los Consejos de Desarrollo Departamental y Municipal y en el nuevo Código Municipal, especialmente en las mancomunidades de municipios. La comunidad juega un papel clave en el monitoreo y actualización del catastro. Este será el mejor aporte para la actualización del Registro de Información Catastral.

El catastro fue aprobado y publicado el 20 de julio y se encuentra vigente a partir del 20 de agosto mediante el Decreto Ley 41-2005, con el nombre de Registro de Información Catastral (RIC).

Pero ¿qué es catastro y por qué es importante? Por la sencilla razón que es un inventario o censo debidamente actualizado, ordenado y clasificado de la propiedad inmueble y de los recursos naturales, que tiene por objeto obtener la información descriptiva de ésta en sus marcos jurídico, físico y económico, de tal manera que sirva para sus aplicaciones en los planes de desarrollo político-social y económico de un país?. Dicho en otras palabras es una estadística gráfica de la propiedad y de la riqueza inmueble, mediante la cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos.

El catastro es importante, ya que sabiendo cómo están conformados los bienes inmuebles, áreas de recursos naturales, de recreo, turísticos, etc., podemos planificar y estimar hacia dónde queremos ir como nación y cómo lo podemos hacer. Además, al identificarlos



plenamente, se pueden inscribir en los Registros respectivos, para darle certeza y operatividad a la propiedad privada.

Muchas personas poseen un bien, o sea que han vivido allí por muchos años, y probablemente es una herencia de sus padres; sin embargo, legalmente no lo tienen, o carecen de una identificación registral que acredite el dominio total del inmueble. También el Estado no sabe a ciencia cierta cuantos y que bienes posee.

¿Cómo se hace un catastro? El procedimiento es a través de:

- 1) Establecimiento: Inicialmente se investigan los inmuebles para determinar en qué estado se encuentran dentro de una zona determinada, tanto en los aspectos físicos como en los legales.
- 2) Aspectos físicos: Son el conjunto de datos que permiten identificar un inmueble plenamente, a la vez que definen, sin lugar a dudas, su ubicación con respecto de los inmuebles colindantes, así como con relación al territorio nacional.
- 3) Aspectos legales: Es la información obtenida a través de documentos, testimonios, encuestas y otros datos, que permitirán demostrar la posesión y tenencia del bien.
- 4) Mantenimiento: Ésta es la parte medular del catastro, dado que los bienes inmuebles son entes con vida propia, ora se desmembran, ora se unifican. De manera que el catastro no es solamente una fotografía del país tomada el día de hoy.

Es un proceso constante y permanente, pues vemos cada año el apareamiento de nuevas urbanizaciones, nuevos asentamientos, y otros cambios que suceden en nuestra geografía.





## 1.6. El concepto actual de catastro

Se basa en tres finalidades que le dan sustento, las cuales son:

- 1) Dar una base para el planeamiento urbano y rural.
- 2) Calcular el monto de las contribuciones como el impuesto inmobiliario.
- 3) Guardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad a través de la aprobación y archivo de las mensuras, que son la base de las escrituras de traslación y dominio.

A su vez el catastro está dividido en tres secciones:

- a) **Catastro fiscal:** Encargado de la fijación del valor de los bienes a fin de imponerle un tributo proporcional.
- b) **Catastro jurídico:** El cual contempla la relación entre el propietario o sujeto activo y la propiedad u objeto y la comunidad o sujeto pasivo.
- c) **Catastro geométrico:** Encargado de la medición, subdivisión, representación y ubicación del bien.



## 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 replantar 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.

El escritor Cañas José, menciona como un ejemplo claro del desarrollo del catastro “se tienen los documentos escritos por Sexto Julio Frontino, ingeniero y militar romano, nacido en el año cuarenta y uno de esta era; entre mucho de los documentos escritos por él se encuentra el 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.”<sup>7</sup>

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 tributar, de donde se deriva la palabra *Capitastrum* raíz etimológica de catastro.

---

<sup>7</sup> Cañas, José. **El catastro como base de la contribución territorial rústica y pecuaria.** Pág. 217.

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.

El licenciado Alcazar Mariano, hace referencia que 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.”<sup>8</sup>

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. III y IV Dos libros para el cobro de (tierras, casas y censos).

---

<sup>8</sup> Alcazar, Mariano. **Catastro y propiedad**. Pág. 316.



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 del 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 cuarenta 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 traspasos inmobiliarios, se dio origen aún sin número de parcelas segregadas sin tributar por no encontrarse inscritas legalmente, extremo que obligó al gobierno de 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**

El doctor Cabanellas Guillermo, al definir el derecho catastral, menciona que 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 propiedad a fin de solucionar los conflictos relacionados a la propiedad de la tierra.”<sup>9</sup>

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.

---

<sup>9</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Pág. 518.

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.
- 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 como 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 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, 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

El jurista Cabanellas Guillermo, señala que la importancia del catastro “es el 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.”<sup>10</sup>

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

El jurisconsulto Ossorio Manuel, explica que el 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.”<sup>11</sup>

Para el letrado Cabanellas Guillermo, “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.”<sup>12</sup>

El jurista guatemalteco Flores Juárez Juan Francisco, menciona que 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:

<sup>10</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 316.

<sup>11</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y políticas**. Pág. 219.

<sup>12</sup> Cabanellas. **Ob. Cit.** Pág. 322.

- 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 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 fe, 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 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 es 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 registrado 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.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación.** Pág. 84.



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

### 2.3.1. Derecho agrario

El licenciado Paredes Moreira José Luis, sostiene “que 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 se encuentran 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.”<sup>14</sup>

El escritor español Puig Peña Federico, hace hincapié “al derecho agrario ya que 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 y parte el derecho catastral ya que 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 propietarios y poseedores de predios.”<sup>15</sup>

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.

---

<sup>14</sup> Paredes Moreira, José Luis. **Reforma agraria**. Pág. 74.

<sup>15</sup> Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**. Pág. 610.



### 2.3.2. Derecho registral

El licenciado Roca Sastre Ramón, menciona que “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.”<sup>16</sup>

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.

El letrado Rojina Villegas Rafael hace referencia “que 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.”<sup>17</sup>

### 2.3.3. Derecho municipal y derecho administrativo

El jurista guatemalteco Calderón Morales Hugo Haroldo, argumenta que en la mayoría de los países “el catastro no se encuentra a cargo de las oficinas registrales, sino que en casi

<sup>16</sup> Roca Sastre, Ramón. **Entendiendo el proceso catastral en Panamá.** Pág. 214.

<sup>17</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil.** Pág. 413.

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.”<sup>18</sup>

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 vea politizada.

#### **2.3.4. Derecho notarial**

El licenciado Muñoz Nery Roberto, menciona que el Notario “es un funcionario investido de fe 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.”<sup>19</sup>

#### **2.3.5. Derecho civil**

Rojina Villegas Rafael, sostiene que 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

---

<sup>18</sup> Calderón Morales, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo II**. Pág. 276.

<sup>19</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 93.

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.”<sup>20</sup>

#### 2.4. Clases de catastros

El escritor Arriaza Roberto, comenta que “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.”<sup>21</sup>

Para Alcazar Mario, “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, entre los cuales menciona:

- Su función primaria (apoyar impuestos, transferencias, distribución del terrenos 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).

---

<sup>20</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Derecho civil bienes y derechos reales y posesión.** Pág. 258.

<sup>21</sup> Arriaza, Roberto. **Problemas catastrales en América Latina.** Pág. 100.



- Las diferentes maneras de colección de la información acerca de los lotes o parcelas (fotografías aéreas, topografía del suelo, medidas topográficas, etc.).<sup>22</sup>

Como se mencionaba anteriormente, el licenciado Farfán Gonzalez Oscar Manolo, menciona que “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.<sup>23</sup>

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

➤ **Dependiendo del sector a cargo del levantamiento catastral**

**I. Catastro público y privado**

El escritor guatemalteco Murga Jorge, en la revista Los fantasmas detrás del catastro menciona que “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

---

<sup>22</sup> Alcazar, Mario. **Catastro inmobiliario**. Pág. 317.

<sup>23</sup> Farfán Gonzalez, Oscar Manolo. **Estudio de la relación de la legislación agraria y el régimen de tenencia de la tierra en Guatemala**. Pág. 86.

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.”<sup>24</sup>

➤ **De acuerdo a la ubicación de los bienes catastrados**

**I. 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**

**I. Catastros totales y parciales**

La licenciada Morfin Mansilla Gladys, mencionan que “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 Registro de Información Catastral ha

---

<sup>24</sup> Murga, Jorge. **Los fantasmas detrás del catastro.** Pág. 81.

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, sí de los principales departamentos.”<sup>25</sup>

➤ **De acuerdo a los métodos utilizados**

**I. Catastros manual y computarizados**

El escritor Murga Jorge, menciona que “la aplicación de la tecnología es una herramienta importante en el avance y control del proceso catastral, para el efecto el Registro de Información Catastral 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 administrativa y jurídica se desarrolla en su mayoría se de un proceso informático.”<sup>26</sup>

➤ **De acuerdo a su forma de administración**

**I. Catastros centralizados y descentralizados**

El letrado español Valverde Y Valverde Calixto, comenta que por lo general “en los países de Latinoamérica ha predominado el sistema de catastros centralizados, en los cuales es el

<sup>25</sup> Morfin Mansilla, Gladys. **El rol del notario en la solución de la problemática: de la tenencia de la tierra, como consecuencia de la implementación de los acuerdos de paz.** Pág. 4.

<sup>26</sup> Murga. **Ob. Cit.** Pág. 124.

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 para que se encarguen del catastro con el objetivo de beneficiarse de los impuestos que cada parcela registrada debe tributar.”<sup>27</sup>

## 2.5. Conveniencia y valor del catastro

Continua manifestando Valverde Y Valverde “al enumerar 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.
- d) Un buen levantamiento catastral proporciona una descripción fiel y exacta de la situación jurídica de la tierra.”<sup>28</sup>

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

<sup>27</sup> Valverde Y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 430

<sup>28</sup> **Ibid.**



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 quién 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 doctor Castan Tobeñas José, explica que “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.”<sup>29</sup>

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.

---

<sup>29</sup> Castan Tobeñas, José. **Derecho civil, común y foral**. Pág. 318.



El jurisconsulto De Castro Y Bravo Federico, comenta que “existen varios criterios 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 en forma efectiva 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.

**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 sea apropiado.”<sup>30</sup>

Para Melvilla, Thomasy Marjorie, 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.”<sup>31</sup>

Comenta el licenciado Ortega Pivaral Manola, “que 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 cuál 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.”<sup>32</sup>

<sup>30</sup> De Castro Y Bravo, Federico. **Compendio de derecho civil.** Pág. 412.

<sup>31</sup> Melvilla, Thomasy Marjorie. **Tierra y poder en Guatemala.** Pág. 70.

<sup>32</sup> Ortega Pivaral, Manola. **Funcionamiento del registro general de la propiedad, su modernización y reforma.** Pág. 49.



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 Registro de Información Catastral 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 adecúa a la realidad de los inmuebles es que la masa tributaria de los propietarios legales subsidia directamente la falta de aquéllos 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 al impuesto sobre las tierras.







## CAPÍTULO III

### 3. Registro catastral

#### 3.1. Creación del Registro de Información Catastral

Previo a profundizar sobre la importancia de 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 toda 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 Registro de Información Catastral, 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 lado, 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 planteó 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 Número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, 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.

### **3.2. Órganos que integran el Registro de Información Catastral**

La estructura organizativa del Registro Catastral, es la siguiente:

- Consejo Directivo del RIC;
- Dirección Ejecutiva Nacional;
- Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral.

#### **a) El consejo directivo**

La escritora guatemalteca Caceres Lillian, menciona que 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.”<sup>33</sup>

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 Registro de Información Catastral**

Dentro de los requisitos se pueden enumerar:

- 1) Ser guatemalteco

---

<sup>33</sup> Caceres, Lillian. **Conferencia catastro nacional**. Pág. 84.



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 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 presenta 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 Registro de Información Catastral**

- 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 administrativa 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.

El licenciado Espinoza Solares Mario René, menciona que “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.”<sup>34</sup>

#### **a) 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

---

<sup>34</sup> Espinoza Solares, Mario René. **Certificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el Registro de la Propiedad.** Pág. 126.



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, que 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:

- 1) Ser guatemalteco
- 2) Hallarse en el goce de sus derechos civiles.
- 3) Tener título profesional a nivel universitario y ser colegiado activo.
- 4) Acreditar más de cinco años de ejercicio profesional.
- 5) Acreditar experiencia en el ramo catastral.

**b) Direcciones municipales de Registro de Información Catastral**

En la revista del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala mundo catastral, menciona que las “Direcciones municipales de Registro de Información Catastral 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

competente la ejecución de las operaciones técnico-jurídicas y administrativas en su municipio.”<sup>35</sup>

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.

### **3.3. Proceso para el establecimiento catastral**

Para la licenciada Caceres Lillian, el proceso catastral “conlleva una serie de fases y subfases de investigación registral, técnico-administrativas y jurídicas, con el único objetivo

---

<sup>35</sup> Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala. **Mundo catastral**. Pág. 61.

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.<sup>36</sup>

### 3.3.1. 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 Número 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 acto estratégicos del catastro y difusión dirigida a los usuarios.

---

<sup>36</sup> Caceres. Ob. Cit. Pág. 82.



### 3.3.2. 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.



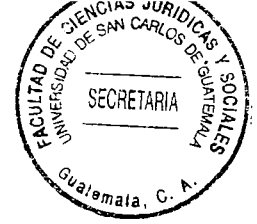
## a) Registro General de la Propiedad

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.





## **b) 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:

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

## **c) 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.

## **d) OCRET, Oficina de Control de 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.

**e) 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.

**f) 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.

**g) 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.

### **3.3.3. 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 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 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 unos convenios 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.

### **3.3.4. Establecimiento catastral**

El escritor Pérez García José Ángel, menciona “que 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.<sup>37</sup>

- 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.

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 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

---

<sup>37</sup> Pérez García, José Ángel. **El catastro centroamericano; funcionalidad de procesos y límites de una estrategia transnacional.** Pág. 162.

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 proceso 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.

### **3.3.5. Establecimiento de red de apoyo catastral**

#### **a) 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:

#### **b) 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.

#### **c) 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.

#### **d) 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.



### 3.3.6. 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 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.

### **3.3.8. 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, 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 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.

### **3.3.9. 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.

### **3.3.10. 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 de 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.

### **3.3.11. 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.



### **3.3.12. 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.

### **3.3.13. 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.

### **3.3.14. Registro electrónico**

En la revista del Registro de Información Catastral en Guatemala que se llama un mundo de oportunidades para Guatemala “se menciona que 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.”<sup>38</sup>

### **3.3.15. 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.

---

<sup>38</sup> Registro de información catastral en Guatemala. **Un mundo de oportunidades para Guatemala.** Pág. 29.





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 de 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.

#### **3.4. Arancel del Registro de Información Catastral**

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 usuario por 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.

### **3.5. Respaldo y apoyo gubernamental con el que cuenta el Registro de Información Catastral**

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.

#### **3.5.1. Colaboración del Reino de Suecia para el desarrollo catastral de 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.

### **3.5.2. Colaboración del país de Suiza para el desarrollo catastral de 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.

### **3.5.3. 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, Sacatepéquez 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 ejecuto en 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.

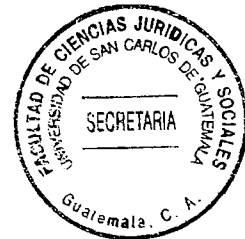
Los préstamos otorgados por diferentes países y entidades extranjeras al gobierno de Guatemala que sirvieron para la regularización en la tenencia de tierra, ascienden aproximadamente a US\$. 3.810,000.00 los que deberán de pagarse dentro de un plazo mínimo de quince años; en virtud de lo cual y dado 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 IV

### 4. Análisis jurídico del registro de información catastral en el derecho guatemalteco

En Guatemala el tema tierra ha sido fuente de conflictos de diversas magnitudes, pero el más costoso en términos sociales, económicos y políticos ha sido el enfrentamiento armado interno que durante treinta y seis años que vivieron los guatemaltecos. Este conflicto tiene la particularidad de presentar temas problemáticos vinculados con la propiedad, uso y tenencia de la tierra, abordados de manera abundante en el acuerdo sobre aspectos socioeconómicos.

#### 4.1 Antecedentes históricos del Catastro en el Mundo

El doctor Espín Cánovas Diego, menciona que “el origen etimológico de la voz catastro proviene del latín bárbaro *capitas-trum*, registro del impuesto, derivado de *capuz*, cabeza, porque en sus orígenes no fue sino la contribución impuesta a las personas y a los bienes. Es el censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas.”<sup>39</sup>

El jurista Pardo Marquez, Bernardo señala que “el catastro como institución tuvo orígenes con propósitos fiscales y los más antiguos documentos catastrales conocidos se remontan a 3,000 o 4,000 años antes de Cristo y se atribuyen a caldeos, egipcios, fenicios y romanos. Dichos documentos aún en forma rudimentaria, constituían un medio de control destinado a conocer la distribución de la tenencia de la tierra para recaudar la contribución que debía pagarse por su uso y explotación.”<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 381.

<sup>40</sup> Pardo Marquez, Bernardo. **Derecho registral inmobiliario**. Pág. 217.





El jurista español Puig Peña, Federico, hace hincapié al referirse que en “la Roma antigua el catastro era la contribución que pagaban por cabeza los nobles y terratenientes según el patrimonio inmobiliario que poseían. Los romanos (siglo II D.C.) parcelaban con ejes previamente trazados, y recogidos en tablillas de bronce, madera o mármol, denominadas forma o aes marcando los decumani y los kardines incluyendo información catastral (área, nombre, origen). Hacían dos copias, una para el archivo municipal o colonial y la otra para el Tabularium de Roma. En cualquier litigio agrario gozaba de valor probatorio, prevaleciendo sobre los testimonios.”<sup>41</sup>

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

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

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

---

<sup>41</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 519.

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

El escritor Ramírez Pablo, señala que a “finales del siglo XIX Suecia cuenta con uno de los mejores catastros, seguido por España, Alemania y otros países del continente occidental. En Suecia, el rey Gustav Wasal ordenó en 1540 el censo de todas las granjas con fines impositivos. Los registros incluían los nombres de los pueblos, granjas, nombres de los propietarios e índice de productividad. En 1628 en el Servicio Topográfico Sueco (Landmateriverket) se elaboraron mapas con fines fiscales en los que se consignaba la forma, área y productividad de la tierra.”<sup>42</sup>

#### **4.2 Antecedentes históricos y jurídicos del catastro en Guatemala**

El jurista guatemalteco Velásquez Y Velásquez, señala “que en Guatemala la temática de la tenencia de la tierra y de la propiedad han sido fuente de conflictos de diversas magnitudes, pero el más costoso en términos sociales, económicos y políticos ha sido el enfrentamiento armado interno que durante treinta y seis años vivimos los guatemaltecos y las guatemaltecas.”<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Ramírez, Pablo. **Técnicas modernas del catastro**. Pág. 93.

<sup>43</sup> Velásquez Y Velásquez. **Estudio de la titulación supletoria en la legislación guatemalteca**. Pág. 153.



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

Durante el período conservador, a finales de 1772, la Escribanía de Gobierno comenzó a actuar en la colección de autos y providencias generales del denominado Juzgado Privativo de Tierras, aunque el Protocolo oficial de la Escribanía se inicia en el año de 1784.

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

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

En ese sentido, resulta importante mencionar que el Acuerdo Gubernativo emitido el 20 de agosto del año 1872 en su parte conducente expresa: Considerando las ventajas prácticas que ha dado ya esta primera parte del registro en la expedición de títulos de medidas y en la aclaración de cuestiones de tierras.



Atendiendo a que este trabajo es una de las principales bases indispensables para la formación ulterior del catastro, obra que deberá emprenderse tarde o temprano, a causa de las grandes ventajas que de ello reportará al país, tanto bajo el punto de vista financiero, como en la mayor seguridad que tendrá la propiedad territorial. Considerando que por lo tanto es útil, conveniente y necesario que se continúe este trabajo...

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

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

El licenciado Aballi Mota Luis Eduardo, menciona “que posteriormente, se estableció la sociedad científica de ingenieros de la república, en la cual el director de la sociedad era el revisor general de medidas y deslindes de tierras, y debía ayudar a la formación del catastro general de la república, para lo cual abriría desde el día de la instalación de la oficina, un registro de la propiedad rural.”<sup>44</sup>

Continua manifestando Aballi Mota Luis Eduardo, que de tal cuenta, el 30 de julio de 1878, por Decreto Gubernativo número 213, se puso en vigencia el primer Reglamento para

---

<sup>44</sup> Aballi Mota, Luis Eduardo. **Aspectos jurídico-sociales de la tenencia de tierra en Guatemala.** Pág. 32.



trabajos de agrimensura. En dicho Reglamento se estipula los requisitos que deben observarse por parte de los Ingenieros al practicar operaciones de mensura y la obligación de elaborar planes del terreno medido. También se indican los procedimientos a seguir en la medición de terrenos, entre otras funciones.”<sup>45</sup>

De tal manera que se le comenzaba a dar importancia a un sistema catastral en todo el país, para el control de los aspectos físicos de los bienes inmuebles para fortalecer la seguridad de las propiedades.

Fue mediante Acuerdo Gubernativo de fecha siete de enero de 1886, que se creó la Sección de Tierras como entidad encargada del ramo, dependiente del Ministerio de Gobernación y Justicia. Su reglamento fue emitido por Acuerdo Gubernativo del 19 de noviembre de 1888, en el cual se describe la integración y atribuciones del personal de la institución, para cuya Jefatura se estipula el requisito de ostentar el grado profesional de Abogado.

Hasta la fecha, la Escribanía de Gobierno y la Sección de Tierras constituyen una misma institución que tiene a su cargo la autorización de todas las escrituras en que interviene el gobierno, así como el trámite de medidas, remedidas, deslindes de terrenos nacionales o particulares. También interviene en las denuncias presentadas por excesos de fincas rústicas y actúa como una oficina de legalización de derechos sobre la propiedad inmueble nacional, municipal y particular.

Con el transcurrir de los años la sociedad científica de Ingenieros de la República se extinguió, cediendo sus operaciones de agrimensura a un revisor específico nombrado para cada caso por el gobierno, a lo cual el Acuerdo Gubernativo de fecha veintidós de marzo de

---

<sup>45</sup> Ibid.



1892, dispone que bajo la dependencia de la secretaría de fomento, habría un cuerpo de ingenieros oficiales que tendrían a su cargo la dirección de obras públicas, la de agronomía, la de catastro y geografía y la de industrias. Infortunadamente existiría por un corto tiempo por razones presupuestales.

De ello se puede observar la vinculación entre catastro y la geografía, antecedente que forma parte del instituto geográfico nacional y denota el interés gubernamental por levantar planos catastrales como base para el conocimiento de la geografía nacional.

Posteriormente surgiría la Oficina de Revisión, creada por Acuerdo Gubernativo del veintiséis de junio de 1893, la cual estaría a cargo de un ingeniero oficial, denominado revisor general bajo la dependencia inmediata del ministerio de gobernación y justicia, "revisando operaciones de medida, remedida, divino y deslindes de terrenos y de pertenencias mineras que se practiquen por disposición de las autoridades administrativas. Subsiguientemente, se emitió el Decreto Gubernativo Número 483 de fecha nueve de febrero de 1894 que emite la ley agraria sobre medidas y adjudicaciones de terrenos.

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

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



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

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

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

Sin embargo, el gobierno de la República, atendiendo a la necesidad de contar con planos de agrimensura como un medio de identificación de los inmuebles, en concordancia con los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, emitió el Decreto Gubernativo Número 2476, de fecha 13 de diciembre de 1940, en el cual se establece la importancia de que los bienes raíces sean descritos mediante el plano topográfico para fortalecer la garantía de la propiedad, sin embargo, se omite el requisito de adjuntar el plano para la inscripción de

fincas formadas por la unificación de dos o más inmuebles y tampoco lo exige para el caso de fincas rústicas menores de una caballería o urbanas de un valor inferior a trescientos quetzales.

En virtud de lo prescrito en la ley citada en el párrafo precedente, el Registro de la Propiedad solo recibe los planos presentados, los clasifica y los archiva, sin comprobar la veracidad de su contenido, por carecer de medios técnicos para hacerlo.

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

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

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

Derivado de esas causas socioeconómicas y políticas mencionadas en relación al tema agrario, y como resultado del conflicto armado interno en Guatemala, surge la necesidad de





una agenda política y/o de una estrategia nacional de desarrollo integral, que conlleve una política agraria equitativa y menos concentradora como la que prevalece en el país.

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

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

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

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



Gobernación del Congreso, se ha creado el Registro de Información Catastral (RIC), mediante Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República, de fecha 20 de agosto de dos mil cinco, como una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala, su sede central en la ciudad de Guatemala, y establecerá los órganos técnicos y administrativos que considere obligadamente necesarios.

#### **4.3. Importancia y control que actualmente posee el Registro de Información Catastral**

#### **4.4. Regularización del proceso catastral**

Con la aprobación del Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala con el cual se crea el Registro de Información Catastral, nacen también gestiones administrativas y legales dentro de las cuales el Registro de Información Catastral 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 Registro de Información Catastral como las demás instituciones relacionadas a la tenencia de la tierra.

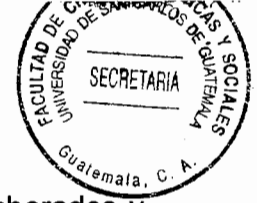
Dentro del proceso de regularización tanto legal como administrativo las autoridades del Registro de Información Catastral han contemplado la elaboración de un Manual de Normas y Procedimientos Administrativos Financieros denominado MNPAF-RIC el cual se



integra en manuales separados, los que presentan una estructura que facilita la regularización del Registro de Información Catastral, 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 si, 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 componentes; los podemos resumir en tres grandes grupos:

- a) **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).
- b) **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.
- c) **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, ésto en congruencia con lo establecido en 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 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.

#### **4.5. 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 don 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) **Poseción 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 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 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.

#### **4.6. Beneficios del Registro de Información Catastral**

##### **4.6.1. Aspectos políticos**

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

La certeza jurídica, garantizada mediante procesos técnicos consensuados con la sociedad civil e interinstitucionalmente, permitirán que se conozca de manera más precisa la información sobre el territorio nacional, información que contribuye a una mejor administración del territorio y favorece al desarrollo del país y el apoyo internacional para proyectos de desarrollo. Pese a que en Guatemala no existe una cultura catastral, la visión política del Registro, es la de regularizar tierras, determinar medidas y áreas protegidas, empatando la información del Registro General de la Propiedad y del Registro de Información Catastral.



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

#### **4.6.2. Aspectos económicos**

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

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

Otro aspecto beneficioso del Registro de Información Catastral, se traduce en la reducción de litigios con respecto a los inmuebles, puesto que aportará un archivo ordenado de descripciones de medidas que detallan datos referentes a los inmuebles, con lo que se podrán prever posibles problemas.

#### **4.6.3. Aspectos legales y jurídicos**

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



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

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

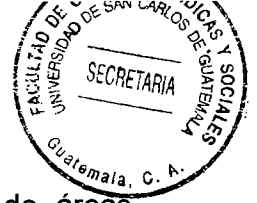
#### **4.6.4. Aspectos sociales**

El beneficio inmediato que aporta el Registro de Información Catastral es crear una tranquilidad en los propietarios, posesionarios o tenedores de la tierra, en la que se reconocerán sus derechos mediante la correcta identificación y registros de los títulos de propiedad, de esta manera se afirma que se fortalecerá la seguridad jurídica de los bienes inmuebles y la tenencia de la tierra.

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

#### **4.6.5. Aspectos ambientales**

El Registro de Información Catastral, contribuirá al desarrollo sostenible del país, este elemento vinculado directamente con los procesos técnicos consensuados con la sociedad civil, de esa cuenta, mejorará la utilización de los recursos naturales, mediante una



plataforma para un Sistema de Información Geográfica, para manejo y uso de áreas protegidas, áreas de reserva, minería, sitios arqueológicos, etc.

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

#### **4.7. 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.

##### **4.7.1. 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 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 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 Centro Nacional de Registros (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 diez 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.

#### **4.7.2. 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 quince a treinta 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:

**a) 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.

**b) 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.

### **c) 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.



#### 4.7.3. 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 y 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 Doctor 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.



#### **4.7.4. 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.



#### 4.7.5. República de Panamá

La República de Panamá cuenta con un territorio de 75,517 Kms<sup>2</sup>, 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) Procedimientos largos y complejos.
- 4) Inexistencia de elementos claros de política institucional.
- 5) Falta de una cultura orientada al usuario.
- 6) 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.

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.

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. El Registro de Información Catastral no ha tenido avances significativos, puesto que siempre ha sido objeto de intereses tanto de grupos políticos como de sectores tradicionalistas, ya que no se ha instaurado un catastro con fines múltiples en Guatemala, que exteriorice una dinámica específica en materia registral, así su aporte fortalecería la certeza y la seguridad jurídica de la propiedad.
2. El catastro es un sistema de información del territorio que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los bienes inmuebles y se le considera como una base de datos inmobiliaria al servicio de todas las administraciones y del ciudadano; ya que es una estadística gráfica de la propiedad y de la riqueza inmueble, mediante la cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos, sin embargo esta no ha sido dada a conocer a toda la población guatemalteca.
3. En la República de Guatemala no existe implementación de mecanismos de coordinación entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral lo que provoca confrontaciones y conflictos entre la población guatemalteca.
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 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 obtener 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 o posesión de la tierra, juega un eslabón importante en la estructuración del proceso. En la República de Guatemala no existen libros de los bienes inmuebles registrados para que el registro general de la propiedad verifique el registro que presenten los interesados.



## RECOMENDACIONES

1. Las autoridades del Registro de Información Catastral deben implementar un procedimiento de catastro que otorgue certeza jurídica a la tenencia y/o posesión de la tierra; ya que, como 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 en relación a la tenencia de la tierra.
2. El Estado de Guatemala, a través de la Secretaría de Comunicación Social, debe dar a conocer la Ley de Información Catastral en virtud que la población se encuentra desinformada, aunque la Constitución Política de la República de Guatemala menciona la ignorancia de la ley, ya que el Registro de Información Catastral compromete la seguridad jurídica del ordenamiento jurídico interno al desconocerse sus funciones en el país.
3. El Congreso de la República de Guatemala debe otorgar la importancia debida al catastro, a sus sistemas de acción y asegurar implementación de los mecanismos de coordinación entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral; asimismo emitir y promulgar una ley de regularización que contribuya a la solución de conflictos de la tierra.
4. Que los gobiernos municipales se capaciten con respecto a la Ley de Información Catastral, para dar apoyo a los vecinos y no se quede en la ignorancia como en la actualidad, ya que al informar y orientarlos debidamente sobre el proceso catastral y



las consecuencias jurídicas que conlleva y con ello se evitaría que los vecinos ignoren la existencia de una institución encargada del catastro nacional.

5. El Registro General de la Propiedad, al momento de asentar un bien inmueble, debe contar con los planos levantados por el Registro de Información Catastral, para corroborar que la descripción del bien inscrito es congruente con la realidad física del mismo y, con ello, establecer una institución registro-catastro con la finalidad de que se contribuya a mejorar el sistema de registro de las propiedades a nivel nacional y así garantizar la legalidad de las inscripciones y de los derechos de propiedad.



## BIBLIOGRAFÍA

- ABALLI MOTA, Luis Eduardo. **Aspectos jurídico-sociales de la tenencia de tierra en Guatemala**. Quetzaltenango, Guatemala: (s.e.) agosto 1999.
- 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.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 3ra ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1988.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Vigésima ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1995.
- CACERES, Lillian. **Conferencia "catastro nacional"**. Dictada en el Curso sobre Ley del Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005. Organismo Judicial de Guatemala, Escuela de Estudios Judiciales, Unidad de Capacitación Institucional, Guatemala agosto de 2008.
- CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo II**. 3a. ed.; Guatemala, C.A.: Ed. Estudiantil Fénix, 2001.
- CAÑAS, José. **El catastro como base de la contribución territorial rústica y pecuaria**. Madrid, España: Ed. Paidós, 2005.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil, común y foral**. Vol. 3 11ª. Ed. Madrid, España: Ed. Reus S.A. 1974.
- CLERIGUÉ, Roberto, Echenique Idota y Fermín Muñoz. **Misión de estudio para la identificación y formulación de una intervención de la comisión europea sobre el catastro de Guatemala**. Guatemala: Ed. Trabajos Catastrales, S.A., 1997.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Gráficos González, 1964.
- Diccionario Jurídico Espasa**. Siglo XXI Lex.; Madrid, España: Ed. Espasa Calpe, S.A., 1998.
- ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. 2vols.; Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1959.





- ESPINOZA SOLARES, Mario René. **Certificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el Registro de la Propiedad.** Tesis de la Universidad Rafael Landívar. Guatemala 2010.
- FARFÀN GONZALEZ, Oscar Manolo. **Estudio de la relación de la legislación agraria y el régimen de tenencia de la tierra en Guatemala.** Guatemala: (s.e), noviembre de 1974.
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación.** 2a. Ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2002.
- MELGAR ROJAS, Gloria Evangelina. **Reforma registral.** Ponencias del XVI congreso jurídico guatemalteco. Publicación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.
- MELVILLA, Thomasy Marjorie. **Tierra y poder en Guatemala.** San José, Costa Rica: Ed. Universitaria centroamericana EDUCA litografía trejos, 2010.
- MENDIZABAL PREM, Ana Beatriz. **Aspectos fundamentales sobre el régimen de tenencia de la tierra en Guatemala, estudio histórico 1931-1954.** Guatemala, Guatemala: (s.e.) ,1995.
- Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala. **Mundo catastral.** No. 4, (noviembre 2004). Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra Unidad Técnico-Jurídica. Guatemala: (s.e.), 2009.
- MORALES, Juan. **El catastro y los registros de la propiedad inmobiliaria.** Lima, Perú: (s.e.), 2000.
- MURGA, Jorge. **Los fantasmas detrás del catastro.** Economía; revista trimestral de la Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala. No. 11 (febrero 2001).
- MORFIN MANSILLA, Gladys. **El rol del notario en la solución de la problemática: de la tenencia de la tierra, como consecuencia de la implementación de los acuerdos de paz.** Ponencias del XVI Congreso Jurídico Guatemalteco. Publicación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** 8ª. ed. Guatemala; Ed. Infoconsult Editores, 2001.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** 2t.; 20a. ed.; revisada, corregida y aumentada; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1992.



ORTEGA PIVARAL, Manola. **Funcionamiento del Registro General de la Propiedad, su modernización y Reforma.** Tesis de la Universidad Francisco Marroquin, facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, 2009.

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

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

PAREDES MOREIRA, José Luis. **Reforma agraria, Una experiencia en Guatemala.** Imprenta Universitaria, USAC, 1963.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil.** 2t, Madrid. Ed. Revista de derecho privado, 1957.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de Derecho civil español.** Tomo II Derechos Reales. Ediciones Nauta, SA. Barcelona, 1966.

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

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

Registro de Información Catastral en Guatemala. **Un mundo de oportunidades para Guatemala.** Guatemala: (s.e.), 2009.

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

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** 2t, D.F., México: Ed. Antigua Librería Robredo, 1959.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil bienes y derechos reales y posesión.** El Nacional. México, 1942.

VELÁSQUEZ Y VELÁSQUEZ. **Estudio de la titulación supletoria en la legislación guatemalteca.** Tesis de la Universidad Mariano Gálvez, facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, noviembre de 1985.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español.** Valladolid, España: Ed. Talleres Tipográficos Cuesta, 1932.

#### **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 Número 106, 1964.

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

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

**Ley de Titulación Supletoria.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Número 49-79, 1979.

**Ley del Organismo Judicial.** Decreto Número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, 1989.

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

**Ley del Fondo de Tierras.** Decreto Número 2499, del Congreso de la República de Guatemala, 1999.

**Ley de Transformación Agraria.** Decreto Número 1551, Congreso de la República de Guatemala, 1962.