

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

The seal of Universidad Rafael Landívar is a circular emblem. It features a central shield with a cross and other heraldic symbols. The shield is surrounded by a wreath. The outer ring of the seal contains the text "Universidad Rafael Landívar" at the top and "1961" at the bottom.

**EL REGISTRO GENERAL
DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO,
UNA PROPUESTA DE COORDINACIÓN
ENTRE REGISTRO Y CATASTRO**

ALFONSO CARRILLO CASTILLO

GUATEMALA, MAYO DE 2005

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

**EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y EL
CATASTRO, UNA PROPUESTA DE COORDINACIÓN
ENTRE REGISTRO Y CATASTRO**

TESIS

Presentada al Consejo
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad Rafael Landívar

Por

ALFONSO CARRILLO CASTILLO

Previo a conferírsele el Grado Académico de

DOCTOR EN DERECHO PRIVADO

Guatemala, Mayo de 2005





Universidad
Rafael Landívar
Tradición Jesuita en Guatemala

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Teléfono: (502) 279 7979 ext. 2407
Fax: (502) 279-7824
Campus Central, Vista Hermosa III, Zona 16
Guatemala, Ciudad. 01016
fac_jur@url.edu

Autoridades de la Universidad Rafael Landívar

RECTOR	Licda. Guillermina Herrera Peña
VICERRECTOR	Ing. Jaime Carrera
VICERRECTOR ACADEMICO	Lic. Rolando Alvarado, S.J.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO	Arq. Carlos Estuardo Haeussler Córdón
SECRETARIO GENERAL	Lic. Luis Estuardo Quan Mack
DIRECTOR FINANCIERO	Ing. Carlos Rafael Rosales
DIRECTOR ADMINISTRATIVO	Arq. Oscar Jofre



Universidad
Rafael Landívar
Tradición Jesuita en Guatemala

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Teléfono: (502) 279 7979 ext. 2407
Fax: (502) 279-7824
Campus Central, Vista Hermosa III, Zona 16
Guatemala, Ciudad. 01016
fac_jur@urj.edu

Autoridades de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

DECANO	Lic. Alvaro Rodrigo Castellanos
VICEDECANO	Lic. Carlos Rene Fuentes-Pieruccini
SECRETARIA	Licda. Mónica Melgar
DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE FACULTAD	Licda. Yadira Rivera García
DIRECTORA DE AREA PÚBLICA	Licda. Claudia Murga Martínez
DIRECTORA DE AREA PRIVADA	Licda. Fabiola Padilla Beltranena
REPRESENTANTES DE CATEDRATICOS	Licda. Rita Moguel Lic. Rolando Escobar Menaldo
REPRESENTANTES ESTUDIANTILES	Ana Isabel Salazar Urrutia Vanessa Porras Contreras
COORDINADOR DE LA MAESTRIA EN DERECHOS HUMANOS	Licda. Claudia López
COORDINADOR DE LA MAESTRIA EN DERECHO ECONÓMICO-MERCANTIL	Lic. José Asensio Camey
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS	Dr. Larry Andrade-Abularach
DIRECTORA DEL BUFETE POPULAR	Licda. Claudia Patricia Abril
COORDINADOR DE LA FACULTAD DE QUETZALTENANGO	Lic. Jorge Rodríguez Ovalle
COORDINADOR ACADÉMICO	Dr. Otilio Miranda Espinoza

TRIBUNAL QUE PRACTICO LA DEFENSA PRIVADA DE TESIS

- 1. DOCTOR MILTON ESTUARDO ARGUETA PINTO**
- 2. DOCTOR ROBERTO GUILLERMO AGUIRRE MATOS**
- 3. DOCTOR RODRIGO MONTUFAR RODRÍGUEZ**
- 4. DOCTOR EDGARDO DANIEL BARREDA VALENZUELA**
- 5. DOCTOR VICTOR MANUEL RIVERA WOLTKE**

ASESOR DE TESIS:

DR. RENE ARTURO VILLEGAS LARA

Guatemala 9 de julio del 2004

Señor Coordinador de Postgrado
De la Facultad de CC. JJ y SS.
Universidad Rafael Landívar
Ciudad de Guatemala.

Señor Coordinador:

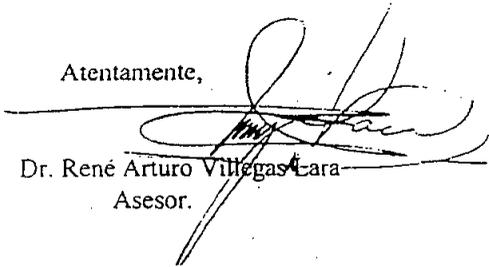
Por resolución del Decanato de esa Facultad, se me nombró para asesorar al licenciado Alfonso Carrillo Castillo, en la investigación sobre el tema de la necesidad de crear el registro catastral en Guatemala, como complemento necesario a la función del Registro de la Propiedad, y que fuera propuesta para escribir su tesis doctoral en Derecho Privado.

En razón de lo anterior procedí a darle la asesoría requerida al licenciado Carrillo Castillo, durante el tiempo que se llevó la referida investigación, sugiriendo y corrigiendo las versiones que me fueron presentadas, hasta llegar a la redacción final del resultado, la que se presenta conjuntamente con las preliminares.

Sobre el tema tratado hago énfasis en su importancia dentro del debate socio-político que se desarrolla en Guatemala, el cual tiene diversas aristas: en lo político, en lo económico, en lo jurídico, en lo social en general. Y aun cuando lo polémico de institucionalizar un registro catastral se agudizó con motivo de la firma de los Acuerdo de Paz, la necesidad de definir los límites de los bienes inmuebles, siempre ha existido y ha sido fuente de divergencias entre propietarios particulares y con relación a los de dominio público, provocando el accionar de los tribunales ante demandas de orden reivindicatorio y con consecuencias no deseables para la paz social. De todo ello da cuenta la investigación realizada por el licenciado Carrillo Castillo; y por eso mismo, su trabajo es un aporte al esclarecimiento del problema que originó la tesis, pues dada la contradicción que despierta entre los propietarios, no se puede eludir su discusión a nivel de Universidad.

En consecuencia, y estimando que se cumplieron los requisitos reglamentarios, como asesor, le doy mi aprobación para que sea sometida a la defensa privada conforme a las normas vigentes.

Atentamente,



Dr. René Arturo Villegas Lara
Asesor.



Universidad
Rafael Landívar
Tradición Jesuita en Guatemala

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Teléfono: 2279-7979 Ext. 2407
Campus Central Vista Hermosa III, Zona 16
Guatemala, Ciudad. 010016
fac_jur@url.edu.gt

I N F O R M E

Reg. No. D-03-05

La infrascrita Secretaria de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar tuvo a la vista el expediente del trabajo de tesis del Doctorado en Derecho Privado, del Licenciado ALFONSO CARRILLO CASTILLO, titulado "EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO, UNA PROPUESTA DE COORDINACIÓN ENTRE REGISTRO Y CATASTRO"; del cual emite el informe siguiente:

1) El veinte de marzo del año dos mil cuatro, el Licenciado Carrillo Castillo presentó solicitud pidiendo aprobación del tema y plan de su tesis; solicitud que previo dictamen del Licenciado José Francisco Asensio Camey Coordinador de la Maestría En Derecho Económico Mercantil y Persona Designada por el Consejo de Facultad Como Coordinador de los procesos Administrativos del Programa del Doctorado En Derecho Privado, fue aprobado por el Consejo, habiéndose nombrado como asesor de la tesis al Doctor René Arturo Villegas Lara. 2) Concluido el trabajo de tesis, el asesor rindió dictamen con fecha nueve de julio del año dos mil cuatro, recomendando la aprobación del mismo. 3) El veintiséis de abril del año dos mil cinco, fue practicado el examen de defensa privada de tesis, por el tribunal que estuvo presidido por Doctor Roberto Guillermo Aguirre Matos, y como secretario Doctor Víctor Manuel Rivera Woltke, con los vocales Doctor Rodrigo Montúfar Rodríguez, Dr. Edgardo Daniel Barreda Valenzuela y Dr. Milton Estuardo Argueta Pinto. Según el acta del examen, el tribunal examinador APROBÓ POR UNANIMIDAD el examen de Defensa Privada de Tesis. En virtud de lo anterior ésta Secretaría solicita a la Decanatura la autorización de la orden de impresión de la tesis titulada "EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO, UNA PROPUESTA DE COORDINACIÓN ENTRE REGISTRO Y CATASTRO", elaborada por el Licenciado ALFONSO CARRILLO CASTILLO. Guatemala, dos de mayo del año dos mil cinco.

Sin otro particular, me suscribo de usted, atentamente,

Licda. Mónica E. Melgar G.
Secretaria del Consejo

Facultad de Ciencias
Jurídicas y Sociales

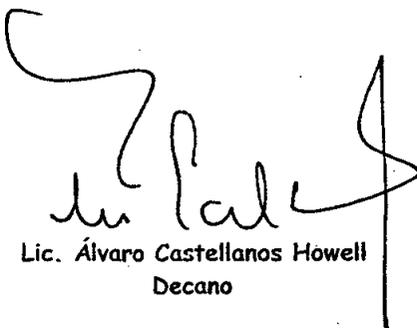


Universidad
Rafael Landívar
Tradicción Jesuita en Guatemala

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Teléfono: 2279-7979 Ext. 2407
Campus Central Vista Hermosa III, Zona 16
Guatemala, Ciudad. 010016
fac_jur@url.edu.gt

En la ciudad de Guatemala, siendo las diecinueve horas en punto del día tres de mayo del año dos mil cinco, en la oficina de la Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, el señor Decano de la Facultad, Licenciado **ALVARO RODRIGO CASTELLANOS HOWELL**, resuelve:

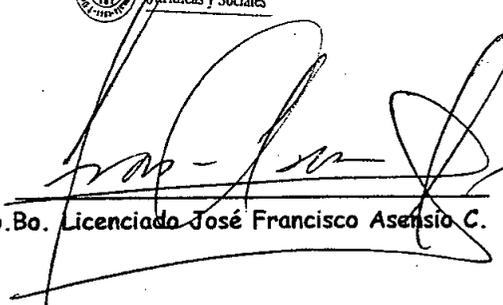
PUNTO UNICO: De conformidad con el informe rendido por la Secretaría de esta unidad Académica con fecha dos de mayo del año dos mil cinco y habiéndose cumplido con todos los requisitos establecidos para el efecto se autoriza la impresión de la tesis del Doctorado en Derecho Privado titulado "EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO, UNA PROPUESTA DE COORDINACIÓN ENTRE REGISTRO Y CATASTRO", elaborada por el Licenciado **ALFONSO CARRILLO CASTILLO**.



Lic. Álvaro Castellanos Howell
Decano



Facultad de Ciencias
Jurídicas y Sociales



Vo.Bo. Licenciado José Francisco Asensio C.



Universidad
Rafael Landívar
Tradición Jesuita en Guatemala

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Teléfono: 2279-7979 Ext. 2407
Campus Central Vista Hermosa III, Zona 16
Guatemala, Ciudad. 010016
fac_jur@url.edu.gt

LA SECRETARIA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
TRANSCRIBE LA RESOLUCIÓN DE DECANATURA DE FECHA TRES DE MAYO AÑO
DOS MIL CINCO, QUE LITERALMENTE DICE:

"En la ciudad de Guatemala, siendo las diecinueve horas en punto del día tres de mayo del año dos mil cinco en la oficina de la Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, el señor Decano de la Facultad, Licenciado **ALVARO RODRIGO CASTELLANOS HOWELL**, resuelve:

PUNTO UNICO: De conformidad con el informe rendido por la Secretaría de esta unidad Académica con fecha dos de mayo del año dos mil cinco y habiéndose cumplido con todos los requisitos establecidos para el efecto se autoriza la impresión de la tesis del Doctorado en Derecho Privado titulado "EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO, UNA PROPUESTA DE COORDINACIÓN ENTRE REGISTRO Y CATASTRO", elaborada por el Licenciado **ALFONSO CARRILLO CASTILLO**".




Facultad de Ciencias
Jurídicas y Sociales

Licda. **Mónica E. Melgar G.**
Secretaria de Consejo

"RESPONSABILIDAD: El autor será el único responsable del contenido y conclusiones de la tesis." Artículo 4. del Reglamento de Trabajos de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar.

INDICE

Capítulo I Normativa e institucionalidad de la propiedad en Guatemala

- i. Generalidades
- I. Aspectos conceptuales de la propiedad, el dominio, la posesión y tenencia.
 - 1. La propiedad
 - 1.1 Caracteres del derecho de propiedad
 - 1.2 Defensa y limitaciones de la propiedad
 - 2. Dominio
 - 3. Posesión
 - 4. Tenencia
 - 5. Principales diferencias ente los términos expuestos
- II. Regulación de la propiedad de la época colonial a la época actual.
 - 1. Materia constitucional
 - 1.1 Bases constitucionales
 - 1.2 Primera Constitución Política del Estado de Guatemala (1,825)
 - 1.3 La Declaración de los Derechos del Estado y sus Habitantes
 - 1.4 Ley Constitutiva de la República de Guatemala de 1,879
 - 1.5 Constitución Política de la República Federal de Centro América.

- 1.6 Reformas a la Constitución de 1,879 Decretadas en 1,927
 - 1.7 Constitución de la República de 1,945
 - 1.8 Constitución de la República de 1,956
 - 1.9 Constitución de la República de 1,965
 - 1.10 Constitución de la República de 1,985
2. Regulaciones de la propiedad en la legislación ordinaria
 - 2.1 Código Civil de 1,877
 - 2.2 Código Civil de 1,933
 - 2.3 Código Civil Decreto Ley 106
 - 2.4 Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República
- III. Acuerdos de Paz y la tutela de la propiedad

Capítulo II El Registro General de la Propiedad en Guatemala

- i. Generalidades
- I. Desarrollo histórico del Registro General de la Propiedad
 1. Época colonial
 2. Aspecto reglamentario
- II. Normativa ordinaria referente al Registro General de la Propiedad
 1. Decreto Gubernativo 176 de 1,877
 - 1.1 El Registro
 - 1.2 De los registradores

2. Decreto 921 de 1,932
3. Decreto Ley 106
 - 3.1 Debilidad Catastral
 - 3.2 Atisbos Catastrales
- III. Funciones del Registro General de la Propiedad protegiendo la seguridad jurídica de la propiedad
- IV. Los efectos del registro
- V. Limitaciones del Registro General de la Propiedad

Capítulo III El Registro de Información Catastral

- i. Generalidades
- I. Aspectos Conceptuales del Catastro
- II. Importancia y características del Registro Catastral
- III. El Proceso de implementación del Catastro en Guatemala
 1. Antecedentes
 2. Proceso de discusión y elaboración de los anteproyectos de la Ley de Catastro
- IV. Funciones del Registro Catastral
- V. Principales limitaciones para la implementación del registro de información catastral en Guatemala.
 1. Comunidad masiva y participación ciudadana
 2. Ubicación física de bienes registrados
 3. Normativa técnica y jurídica
 4. Personal técnicamente calificado

5. Financiamiento
- VI. Propuestas par le fortalecimiento de la coordinación que debe existir entre el Registro de la Propiedad y el Catastro
 1. Error en el nombre del propietario
 2. Error en el nombre de los colindantes
 3. Error en el área de la finca
 4. Error en la Jurisdicción Municipal o Departamental que cita la conservación o el libro de inscripciones
 5. Error en la naturaleza de la finca
 6. Otros errores

Capítulo IV Registro General de la Propiedad, su vinculación y coordinación con el Registro Catastral

- i. Introducción
- I. Desarrollo e implementación de la vinculación Registro de la Propiedad y Catastro Nacional.
- II. Limitaciones para la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Registro Catastral.
- III. Ventajas de la coordinación interinstitucional
 1. Planificación e inversión
 2. Coordinación
 3. Intercambio
 4. Modernización tecnológica
 5. Especialidad
 6. Economía y celeridad

7. Disminución de la burocracia
 8. Resguardo de la seguridad jurídica inmobiliaria
 9. Reduce la conflictividad de la propiedad
- IV. Un sistema ideal de control inmobiliario
1. Funciones en el ámbito jurídico legal
 2. Ámbito económico
 3. Actuación en el ámbito agrario
 4. En la esfera social
 5. Ámbito político

Capítulo V Casos paradigmáticos de la necesidad de la institucionalidad del Registro- Catastro.

- i. Introducción
 1. Reivindicación de la determinación de linderos
 2. Reivindicación de terreno que se pretendía titular supletoriamente
 3. Reivindicación de determinación de linderos
 4. Reivindicación por imprecisión de linderos
 5. Reivindicación por imprecisión de la ubicación del inmueble
 6. Reivindicación por imprecisión de medidas
 7. Acción reivindicatoria de excedente de propiedad
 8. Reivindicación sobre un inmueble previamente deslindado
 9. Caso histórico de remediación de terreno en el año de 1,851

INTRODUCCION

En nuestro país, se habla del Catastro y sus múltiples fines, que van desde oficina auxiliar del Registro General de la Propiedad, el establecimiento de un Catastro Fiscal, hasta la creación de un sistema de regularización de la tenencia de la tierra o redistribución de la misma. En los medios de comunicación se escuchan y leen diferentes criterios al respecto. Personalmente, me ha interesado el tema durante varios años y veo con interés que se le ha ido dando la importancia que merece.

Esta tesis, propone al principio la creación del Catastro como oficina auxiliar del Registro de la Propiedad hasta concluir en la necesidad de institucionalizar un sistema: Registro- Catastro.

Se aborda el tema relativo al Registro y el Catastro, desde una perspectiva estrictamente jurídica y técnica, sin descuidar los aspectos económicos, sociales y políticos que es imposible dejar de mencionar, pero que no constituyen el objeto central de este estudio.

La exposición parte de un marco conceptual de temas jurídicos fundamentales, como propiedad, posesión y tenencia y junto con ellos se realizará un análisis jurídico descriptivo de las normas que han estado o están vigentes en nuestro ordenamiento jurídico, tanto de jerarquía constitucional, como de jerarquía ordinaria; en el que, de forma directa o indirecta, se ha tratado la materia que nos ocupa.

Se aborda también el tema del Registro de la Propiedad, desde una perspectiva histórica, doctrinal y funcional, con el objeto de dejar evidencia de cómo las demandas de la población, en cuanto a la necesidad de proteger su propiedad inmueble, han dado como resultado la evolución de la institución de la propiedad, y vincularlo con la necesidad de crear un catastro con las características que se conceptúan en este trabajo de investigación.

Se exponen también los aspectos del catastro y se asienta el criterio de que, en Guatemala es necesaria su creación como complemento del Registro de la Propiedad,

ente rector de la propiedad en Guatemala. En palabras más sencillas, y haciendo uso de una metáfora, estimo que el "Catastro debe ser los ojos del Registro de la Propiedad".

Por otra parte, se propone el proceso de creación e institucionalización, con la consecuente vinculación entre Registro General de la Propiedad y Registro Catastral, para resaltar la importancia de ambas instituciones.

Se mencionan en el desarrollo de la investigación, como apéndice, algunos casos paradigmáticos en los que, por la ausencia de un registro catastral, no puede darse la coordinación con el Registro de la Propiedad lo que ha dado como resultado gran cantidad de procesos judiciales de reivindicación, existencia o localización de inmuebles, reflejando la incertidumbre jurídica que priva con respecto a la ubicación y área de las propiedades.

Espero que este trabajo escrito en forma sencilla y llana, contribuya a la solución de un problema que, es uno de los más álgidos y contradictorios en la sociedad guatemalteca: el derecho de propiedad y su protección como garantía individual.

Espero que esta propuesta contribuya a fortalecer la certeza y seguridad jurídica del derecho de propiedad.

Alfonso Carrillo Castillo.

CAPÍTULO I

NORMATIVA E INSTITUCIONALIDAD DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA

Generalidades:

Es importante tratar en esta primera parte, la terminología de carácter sustantivo referente a uno de los temas que se tratan de relacionar y complementar en esta investigación; por lo tanto se hará alusión a los conceptos de derecho de propiedad, dominio, posesión y tenencia. Con ello pretendemos explicar el alcance de cada uno de ellos y establecer cuál es el derecho que se protege por medio del Registro de la Propiedad.

Así también se realizará un esbozo de las principales legislaciones y disposiciones legales que han regido el derecho de propiedad así como las principales discusiones normativas en torno a su derecho registral; se expondrá cuáles han sido las reformas que se han dado para buscar su protección por medio de la normativa constitucional y en la legislación ordinaria.

Se abordará someramente lo referente al espíritu de los Acuerdos de Paz y las bases que los mismos sientan para la creación del Catastro Nacional, como una herramienta institucional para la protección de la propiedad en Guatemala, haciendo la necesaria salvedad de que no profundizaremos en ellos, toda vez que la presente investigación es eminentemente jurídica, y busca en consecuencia analizar el tema desde esta perspectiva.

I. Aspectos conceptuales de la propiedad, el dominio la posesión y tenencia

La relación amplia y perfecta del hombre con las cosas del mundo exterior, para la satisfacción exclusiva de sus necesidades, se ampara en el campo jurídico, bajo dos términos que, al parecer, son sinónimos. Estos dos términos son propiedad y dominio. Se iniciará este capítulo haciendo una clarificación de ambos términos con el afán de evidenciar los aspectos comunes y los aspectos que los diferencian.

1. LA PROPIEDAD:

La propiedad es un derecho real. En efecto, crea una relación directa entre la cosa y el dueño de ella, y, por consiguiente, concurre ese requisito esencial y característico de todo derecho real. El propietario, para gozar y disponer de la cosa, no necesita de intermediario alguno y en el caso de ser privado de ella, está protegido por acciones especiales como la reivindicación¹, que tienden a obtener su restitución y asegurarle el libre ejercicio de su derecho.

En algunas legislaciones se habla de dominio y no de propiedad. Se ha sostenido que las dos palabras, dominio y propiedad, si bien designan ambas a un mismo derecho real, tienen un significado distinto. El dominio, se dice, se aplica solamente a las cosas, en tanto que la palabra propiedad se aplica a las cosas y a los bienes.

En algunas legislaciones existe el criterio de que, la palabra dominio ha sido empleada en el mismo sentido de propiedad, lo cual es acertado, ya que se usan indistintamente en las legislaciones, y juntas forman la teoría general de la propiedad. La posición de esta doctrina se recoge por citar un ejemplo, en el Código Civil Español al indicar que: *"El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona"*.

¹ Reivindicación es un derecho que tiene el propietario de una cosa para reclamarla de cualquier poseedor o detentador. Artículo 469 del Código Civil.

Nuestra legislación incorpora varios elementos del Código Civil Español, con una tendencia más moderna, estableciendo en el artículo 464 que *"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes"*.

Al tenor de la doctrina y la base legal revisada se puede afirmar que en virtud del derecho real de dominio o de propiedad, una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. Prácticamente, esta sumisión de la cosa a la voluntad del propietario, se traduce en una serie de derechos o facultades, los cuales le aseguran el uso, goce y disposición de ella, en la forma que mejor le parezca, pero siempre dentro de lo que las leyes determinan. La propiedad, constituye por esto el más completo de los derechos reales; todos los otros, dominio, posesión, tenencia, uso, etcétera no son sino manifestaciones de la propiedad o el ejercicio de derechos que competen al propietario.

Al hacer uso exclusivo de una propiedad, la persona hace uso del derecho de **propiedad privada** que es la que individualmente corresponde a una persona o pro indiviso a varias, con la exclusión de los demás y aprovechamiento y disposición privativa.

La propiedad privada está garantizada como derecho inherente a la persona en el **artículo 39** de la Constitución Política de la República de Guatemala, que textualmente dice: **"Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos"**. Como se puede observar el texto constitucional da a los propietarios el derecho de usar, disfrutar y disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

La exclusividad que el propietario tiene sobre un bien es lo que da soporte al **derecho de propiedad** que comprende el derecho a utilizarla, venderla, rentarla, regalarla, desarrollarla, cultivarla, o a no ejercer ninguno de estos derechos. Ese derecho de propiedad se puede ejercer sobre un bien mueble o inmueble. Es este último del que se ocupa este trabajo de investigación.

El derecho de una persona individual o colectiva a usar y gozar de sus bienes lo reconoce la ley, de ahí nace el concepto de propiedad privada.

1.1. Caracteres del Derecho de Propiedad:

Son tres los caracteres del derecho de propiedad, según la doctrina civilista posterior a la época de la codificación²: Absoluto, Exclusivo y Perpetuo.

Es un Derecho absoluto: La absolutividad del derecho de propiedad significó, según el Derecho Romano, la facultad omnipotente del propietario de hacer o no hacer en sus cosas aquello que creyera conveniente. Actualmente, se entiende que esta absolutividad debe ser interpretada *restrictivamente a la luz de los preceptos de la razón, porque los derechos son dados al hombre para usarlos y ejercitarlos en provecho de sus fines racionales*. No hay obstáculo a que las legislaciones consignen que el propietario pueda obtener las consecuencias económicas de su derecho de propiedad; a cerrar su propiedad; a oponerse, incluso, al acto arbitrario del Poder; siempre que todo ello conduzca a considerar el derecho de propiedad como orientado hacia un fin superior. La propiedad que se goza es un derecho limitado intrínsecamente por su propia naturaleza y por esa propia condición que tiene en la vida actual.³

Es un Derecho exclusivo: Al amparo de esta característica es que se decía, que el propietario puede rechazar la intervención de terceros que pretendan interferir en el

² Codificación: se dice del período en el cual se integran las leyes de una misma naturaleza civil en un solo cuerpo que recibe el nombre de Código.

³ Sobre el particular el artículo 465 del Código Civil de Guatemala señala que el propietario, en ejercicio de su derecho no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino. Ejemplo: los desechos tóxicos no puede ser trasladados a los predios vecinos. Asimismo el artículo 97 de la Constitución Política de la república

uso y goce de la cosa y tomar a este respecto todas las medidas que estime conveniente para protegerla. Esta concepción fue modificada por las tesis modernas al establecer que por muy exclusiva que se quiera considerar a la propiedad, nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad, sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado. *Actualmente, la exclusividad absoluta no existe, tomando en cuenta todos aquellos deberes que imponen las limitaciones legales a la propiedad.*

Es un derecho perpetuo: Se le ha asignado a la propiedad la característica de ser una relación jurídica de naturaleza perpetua, dado que no lleva en sí mismo una razón de caducidad. La propiedad subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de ella. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad; aunque esté en la imposibilidad de hacerlo y aunque el tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje a otro poseer la cosa durante el tiempo requerido. En la doctrina moderna, el carácter de perpetuidad se recoge con las limitaciones propias del caso, ya que si bien en principio no hay nada que obste a él, sin embargo, esto no impide la existencia de la propiedad revocable.

1.2. Defensa y limitaciones de la propiedad:

Las facultades inherentes a la propiedad son tres: el uso, el goce y la disposición de la cosa, ya sea ésta bien mueble o inmueble, corpórea o incorpórea. Cuando una persona que tiene derecho de propiedad sobre la cosa se ve perturbada de ella, en cualquier forma, puede defender su propiedad por todos los medios a su alcance, siempre y cuando estos sean legales. En este sentido, el **artículo 468 del Código Civil** de Guatemala establece: ***“El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.”***

de Guatemala, establece que la utilización y el aprovechamiento de la fauna, de la flora, de la tierra y del agua, se realicen racionalmente, evitando su depredación.

Hay casos, en que por ley, se limitan ciertas o todas las facultades inherentes al dominio. Estas son las denominadas limitaciones al derecho de propiedad. Una de ellas, generalmente aceptadas, y que tiene relación con la libertad individual, es el abuso de derecho, contenido en el artículo 465 del Código Civil, que establece: **“El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.”**, esta norma restringe al propietario realizar actos que causen perjuicio a otras personas. En ese sentido, el artículo 18 de la Ley del Organismo Judicial, al preceptuar: **“El exceso y mala fe en ejercicio de un derecho, o la abstención del mismo que cause daños o perjuicios a las personas o propiedades, obliga al titular a indemnizarlos.”** También contempla casos que limitar el abuso en el ejercicio de este derecho.

Existen otras limitaciones al derecho de propiedad. Una de ellas, y talvez la que más ha causado controversia, es la expropiación que es la *intervención del poder público por el cual éste impone a un particular la cesión de propiedad por razones de utilidad pública mediante indemnización, con el fin de realizar obras de interés general o de beneficio social.* La expropiación se encuentra contemplada en el artículo 40 de la Constitución Política de la República, que establece: **“En casos, concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.”** Esta norma constitucional esta acorde con el concepto, alcances y conclusiones establecidos sobre el particular en el artículo 467 del Código Civil⁴, incluyendo lo referente a la previa indemnización.

Entre otras limitaciones al derecho de propiedad está la relacionada al derecho

⁴ El artículo 467 del Código Civil preceptúa: **“La propiedad puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previa indemnización determinada de conformidad con la ley de la materia.”**

de propiedad sobre el suelo, el subsuelo y el sobresuelo; y las servidumbres por utilidad pública y comunal. Lo anterior se encuentra regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala que establece en su artículo 121 los bienes del Estado, entre los cuáles enumera los siguientes: “ (...) inciso d) **las zonas marítimas, terrestres, la plataforma continental y el espacio aéreo en la extensión y forma que determinan las leyes o los tratados internacionales ratificados por Guatemala;** (...) inciso e) **El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales, así como cualesquiera otras sustancias orgánicas e inorgánicas del subsuelo.**” Por su parte, el Código Civil en el artículo 473 establece que: **“La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones especiales”.** En suma, son esas limitaciones a las que se sujeta la normativa legal del derecho de propiedad.

2. DOMINIO:

Una vez descrita la definición de propiedad, su contenido, características y sus limitaciones, pasamos a conceptuar y especificar lo que el dominio implica, ya que teniendo claro lo que es la propiedad se podrá entender el por qué el uso del término dominio en forma indistinta con el de propiedad.

Existen diversas tesis que se inclinan a pensar que ambos términos son conceptualmente distintos y otras que se inclinan por su igualdad conceptual. La tesis española más antigua estimó que el dominio es un término mucho más extenso que el de la propiedad, puesto que por el primero se designaba tanto el dominio directo como el útil, mientras que con el término propiedad se hacía referencia sólo al directo.

Otra doctrina indica que el término propiedad es más extenso que el término dominio, puesto que la propiedad designa toda relación del hombre con la naturaleza y todo poder sobre ella, mientras que el dominio se aplica únicamente al poder pleno,

indiviso e ilimitado, de la persona sobre una cosa del mundo exterior. Por lo que, **no toda propiedad es dominio, pero el dominio es una expresión de propiedad.**

El tratadista Manuel Osorio, referente al dominio señala: *"Es el poder que uno tiene de usar y disponer libremente de lo suyo. Derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. Plenitud de los atributos que las leyes reconocen al propietario de una cosa para disponer de ella".*⁵

Sin embargo, consideramos que es válido argumentar que **entre la propiedad y el dominio no hay diferencia de extensión y contenido**, sino simplemente de punto de vista, o lo que es lo mismo, que la propiedad es un concepto económico-jurídico, mientras que el dominio lo es sólo técnicamente jurídico.

De lo anteriormente expuesto se puede colegir, que la constante confusión que se da entre los términos propiedad y dominio reside en el hecho de que el **dominio, es poner en ejercicio la propiedad**, y se constituye en el conjunto de atributos que la ley le otorga a las personas que ejercen el derecho de propiedad; de hecho Manuel Osorio al referirse a la propiedad la define como *"...cosa que es objeto de dominio..."*⁶

En suma, la línea que divide la propiedad del dominio es tan pequeña que se hace difícil descubrir la diferenciación, ya que al hacer uso de los derechos que incluye la propiedad se está ejerciendo el dominio, por lo tanto con frecuencia son utilizados indistintamente.

De hecho al revisar el texto de algunos artículos del Código Civil, se infiere que pese a que la institución que regula el libro cuarto es el Registro General de la Propiedad, el **artículo 1124** establece que el Registro tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al **dominio**; así también, el **1125** hace referencia a que en el Registro se inscribirán 1. Los títulos que acrediten el *dominio* de los inmuebles y de los derechos reales impuesto sobre los mismos.

⁵ Osorio Manuel, *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*; Editorial Eliasta, Argentina 1981.

⁶ Ob. Cit.

Por lo tanto, el Registro General de la Propiedad como su nombre lo indica resguarda el derecho jurídico de la propiedad pero, al materializar dicho concepto, lo que se ejerce es el dominio, y es éste ejercicio lo que resguarda o protege la inscripción de derecho real de propiedad como poder directo e inmediato sobre el bien inmueble.

3. POSESIÓN:

El tercer término a analizar es el de posesión, el cual tiene relevancia abordarlo para hacer la diferencia de los derechos reales garantizados con la inscripción registral.

De forma general la posesión implica tener materialmente una cosa en nuestro poder; en términos enfocados a lo jurídico, la posesión es definida como el disfrute por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Es esta última frase la que caracteriza específicamente a la posesión, ya que se constituye en un preámbulo al derecho de propiedad reflejado en la intencionalidad de adquirir posteriormente (pasando previamente por la usucapión) el derecho de propiedad; de hecho la posesión participa de las formas originarias de adquirir la propiedad.

El artículo 2351 del Código Civil Argentino establece la definición de posesión en la siguiente forma: ***"Habrà posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Para que exista entonces posesión legal, es necesario que concurren dos condiciones: 1ª. Detentación de una cosa bajo el poder de una persona (elemento material de la posesión); y 2ª. Que esta detentación se efectúe con la intención, de parte del poseedor, de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, o mejor dicho, con la intención de comportarse***

respecto a esta cosa como propietario de ella, se tenga o no el derecho de propiedad (elemento intelectual o psicológico de la posesión)".

El Código Civil guatemalteco, en su **artículo 612**, establece: "**Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.**" Obviamente sin reunir las cualidades de propietario por alguna u otra circunstancia.

La posesión no debe ser confundida con la propiedad, ya que la posesión confiere al poseedor el derecho de tener la cosa sometida a su voluntad, de usarla y aprovecharla como lo crea más conveniente y este conjunto de derechos recibe en doctrina el nombre de *ius possessionis* o derechos derivados de la posesión; mientras que la propiedad confiere al propietario el derecho de poseer la cosa o *ius possidendi*, pero al lado de este derecho el propietario tiene otros más, que le permiten disponer y gozar ampliamente de ella.

Debe tenerse en cuenta que si bien la posesión y la propiedad son cosas diferentes, existen entre estas tres importantes relaciones: 1°. La posesión es protegida y amparada por la ley, porque ella crea una presunción de propiedad; 2°. La posesión en sí misma es un elemento de adquisición de la propiedad; y 3°. La posesión por el transcurso del tiempo conduce a la adquisición de la propiedad por la prescripción adquisitiva.

Nuestra legislación establece en el **artículo 617 del Código Civil** la presunción de que el poseedor es el propietario, admitiendo como siempre la prueba en contrario. El texto de dicho artículo es el siguiente: "**La posesión presume la propiedad. La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión.**"

La presunción de la posesión lleva una doble finalidad: se refiere tanto al ánimo de ejercer la posesión en provecho propio, como al de tener la cosa como propia. De acuerdo con esta doctrina, desde el momento que la relación posesoria exista, la

presunción de la ley es que la detentación corporal de la cosa se ejerce a título de dueño y que por consiguiente existe una verdadera posesión.

El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del *animus domini*; a él le basta acreditar la detentación material y el ejercicio de actos posesorios, para que la existencia de la posesión se de por comprobada, lo cual se explica perfectamente, porque normalmente, la posesión y la propiedad existen juntas y los actos posesorios no constituyen otra cosa que la manifestación del derecho de propiedad.

Las condiciones establecidas para que la posesión se torne en dominio, conforme el artículo 620 del Código Civil son: el justo título, adquisición de buena fe, la continuidad pública y pacífica, elementos que revisten a la misma de cierto grado de seguridad jurídica para el adquirente, ya que de esta manera se comprueba que no se esta violentando la propiedad privada y/o seguridad jurídica.

La posesión puede ser de buena fe o de mala fe. La posesión es de buena fe cuando el poseedor, por ignorancia o por error de hecho, se persuadiere de su legitimidad. Es necesario, en primer lugar, que el poseedor tenga la persuasión de la legitimidad de su posesión. Esta condición significa que el poseedor debe tener la convicción de que posee la cosa en virtud de un título apto para transmitir, sea un derecho real de propiedad, sea un derecho real de usufructo o de uso. Cuando esta convicción existe, el poseedor tiene en realidad la convicción de ser el propietario, usufructuario o usuario de la cosa y en consecuencia, de estar legalmente investido del derecho de poseerla.

La segunda condición necesaria para la existencia de la buena fe, es que la persuasión de legitimidad repose sobre ignorancia o error de hecho. La ignorancia o el error de hecho deben ser excusables y recaer sobre los vicios o defectos que impedían que la transmisión de la propiedad se operara.

Elementos de la Posesión:

Aprehensión de la cosa: La adquisición de la posesión exige la aprehensión de la cosa, la cual constituye el elemento material o corporal de la posesión, es decir, la detentación.

Intención de tener la cosa como propia: El segundo elemento de la adquisición de la posesión de una cosa, consiste en la intención de tenerla como suya, o mejor dicho, en la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Este es el elemento intelectual o psicológico de la posesión.

4. TENENCIA:

El último concepto a desarrollar en esta primera parte y que está íntimamente relacionado con el derecho de propiedad, el derecho inmobiliario y registral, es el término tenencia, el cual sale a relucir en muchas ocasiones al referirse a los bienes inmueble y por lo tanto se estima necesario explicar en forma general a lo que se refiere tal concepto.

En forma extensa, la tenencia es entendida como la ocupación y posesión actual y corporal de una cosa, es decir se refiere a un instante preciso, no hace referencia a la calidad que posee el tenedor y tampoco la condición en la que se "tiene" el bien.

El tratadista don Manuel Osorio indica sobre este tema: *"Jurídicamente, el concepto se ha de ampliar en el sentido de que la cosa ocupada (tenida) ha de ser propiedad de otra persona y estar reconocida por el tenedor esa propiedad ajena. En la legislación Argentina se dice que quien tiene efectivamente una cosa, reconociendo en otro la propiedad, es simple tenedor de la misma y representante de la*

posesión del propietario, aunque la ocupación de la cosa repose sobre un derecho. ⁷

Otra de las características propias de la tenencia es el hecho de que se refiere a un momento preciso, es decir que se tiene materialmente el bien en un momento determinado. Así, retomando a Osorio Sandoval, refiere que el *"tenedor es quien posee materialmente una cosa, sin título o con él; ...es el ocupante actual de un bien inmueble"*⁸.

De lo relacionado anteriormente, se puede colegir, que la tenencia se caracteriza por darse en un momento determinado, se puede tener con o sin título, y la más importante es que el tenedor tiene reconocida la propiedad del bien por otra persona, además el tenedor representa la posesión del propietario.

5. PRINCIPALES DIFERENCIAS ENTRE LOS TÉRMINOS EXPUESTOS

Al revisar los términos antes expuestos (propiedad, dominio, posesión, tenencia) puede notarse que cada uno tienen sus rasgos propios que los diferencian; lo que queda evidente es que la **tenencia** es la que tiene menor fuerza legal, ya que se reduce a un momento específico y el tenedor reconoce plenamente la propiedad en poder de otra persona.

Le sigue en extensión o profundidad la **posesión**, la cual se caracteriza por la intención del poseedor de adquirir la propiedad (por medio de la usucapión); es decir que, además de que el bien se encuentra en poder del poseedor, éste tiene la intención de adquirir la propiedad.

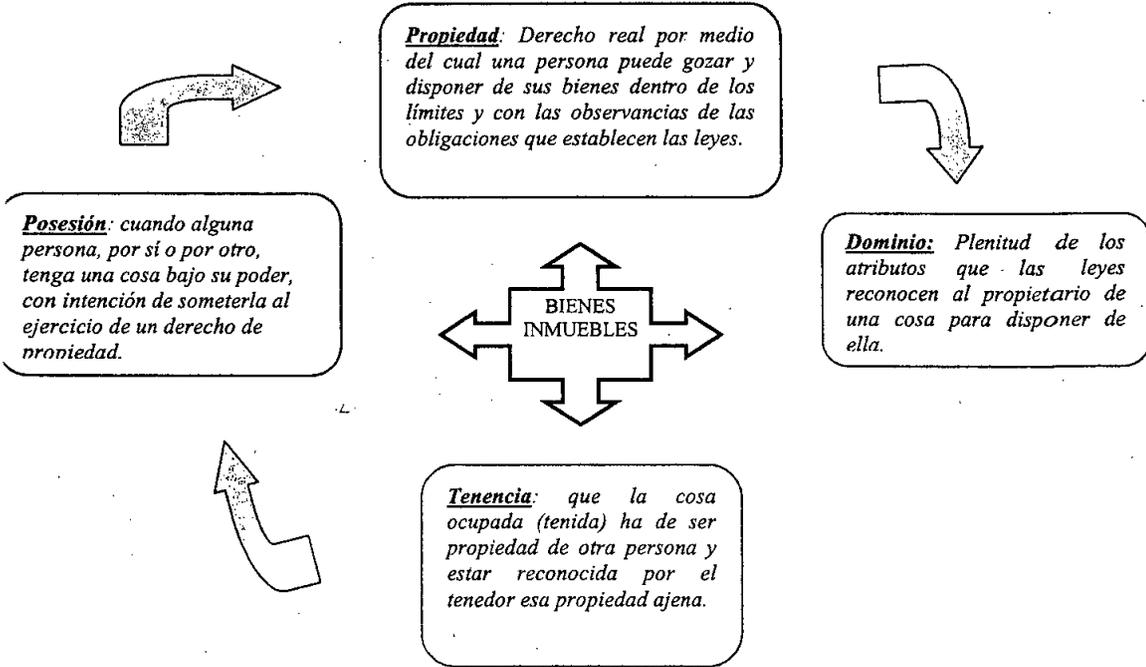
La posesión ejercida llenando los requisitos que la misma requiere, lleva a la **PROPIEDAD**, que es el derecho real por excelencia, en el cual el propietario tiene el pleno derecho de goce y disposición, el cual es oponible ante y contra todos.

⁷ Ob. Cit, página 737.

⁸ Ibidem.

Es ese conjunto de derechos que da origen al **dominio**, que se resume en la plenitud de los atributos que las leyes reconocen al propietario de una cosa para disponer de ella.

A continuación se trata de esquematizar cada uno de los conceptos antes descritos, haciendo énfasis en la relación que los mismos tienen y los elementos característicos que los diferencian; determina también sus alcances en materia jurídica.



II. Regulación de la propiedad de la época colonial a la época actual

1. EN MATERIA CONSTITUCIONAL:

Durante la época de la conquista (1492-1524), la concepción jurídica que imperaba respecto al derecho de propiedad era que todos los bienes que estuvieran en calidad de *res nullius* pertenecían a quienes los descubriera y ocupara; fue por lo mismo que la prioridad temporal del descubrimiento y ocupación constituía en esa época el mejor título jurídico.

Ya 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 los impuestos, situación que no tuvo variaciones fundamentales después de la independencia.

“En el régimen colonial la política de la Monarquía Española en materia agraria consistió, por una parte en asegurarle tierra a las comunidades indígenas por derecho de ocupación original, y por la otra, formalizar la propiedad de la misma en manos de los conquistadores y sus descendientes bajo los procedimientos de composiciones y mercedes de tierras.”⁹

Ese sistema de distribuir, posesionar y acreditar la propiedad y su derecho sobre ésta rigió por mucho tiempo.

“...en la segunda década del siglo XIX con la instalación de las Cortes de Cádiz, se promulgó el Decreto del 4 de enero de 1,813, que promovía la reducción de baldíos o realengos a dominio particular, tal y como lo venían

⁹ Taracena Arriola, Arturo; *Etnicidad, estado y nación en Guatemala, 1,808 – 1,944 volumen I. Guatemala 2002*, página. 344.

reclamando varios sectores de las colonias. De cualquier manera que fuesen distribuidos serían en plena propiedad y en clase de acotados"¹⁰

1.1. Bases Constitucionales

En materia constitucional, la garantía de la propiedad ha tenido el siguiente desarrollo. Bases Constitucionales de 1823: El artículo primero de las Bases Constitucionales de 1823 establecía:

"La constitución se dirige a asegurar la felicidad del pueblo, sosteniéndole en el mayor goce posible de sus facultades: establece la independencia y soberanía nacional: determina con exactitud la división de los tres poderes: y afianzar los derechos del hombre y del ciudadano, sobre los principios eternos de libertad, igualdad, seguridad y propiedad".

1.2. Primera Constitución Política del Estado de Guatemala (1825)

La primera Constitución Política del Estado de Guatemala, tenía incluidos los derechos humanos individuales y sociales, de hecho protegía en los artículos 20 y 28 la libertad, la igualdad, la seguridad y la propiedad y *el goce de su vida*.

Así también, al amparo de esos derechos y en una clara protección al ejercicio del derecho de propiedad dentro del marco de la ley, garantizaba la inviolabilidad del derecho de propiedad en su artículo 31 el cual reza: *"La Constitución garantiza la inviolabilidad de todas las propiedades, el uso libre de los bienes de todos los habitantes y corporaciones, y la justa indemnización de aquellas, cuyo sacrificio exija con grave urgencia la necesidad pública, legal y previamente justificada; garantizándose también previamente"*.

1.3. La Declaración de los Derechos del Estado y de sus Habitantes

¹⁰ *Ibiden* Página 348.

La Asamblea Constituyente convocada el 25 de julio de 1838, promulgó el Decreto 76 en el año de 1839, este Decreto contenía la declaración de los Derechos del Estado y de sus Habitantes la cual fue la primera declaración de su tipo y era una ley constitucional que tuvo vigencia mucho tiempo, y fue innovadora en su época; su característica principal fue que definía las relaciones entre el Estado y los ciudadanos.

Es dentro de esa óptica que en el artículo 4º. de dicha Declaración definía específicamente como la principal función del Gobierno, *“asegurar a todos sus habitantes del goce de sus derechos, entre los cuales se enumeran principalmente la vida, el honor, la propiedad y la facultad de procurarse por medios honestos”*. El artículo 11 de la declaración consagraba la limitación al derecho de propiedad al decir: *“**Toda propiedad**, ya pertenezca a alguna población, corporación o persona, es inviolable; mas el Estado, por causa de interés público, legalmente comprobada, puede exigir el sacrificio de alguna, y en este caso el dueño, antes de que le sea tomada, deberá recibir en oro o plata acuñada, o en bienes equivalentes, a su propia satisfacción, su justo valor...”*

El Acta Constitutiva de la República de Guatemala del 19 de octubre de 1851 mantuvo la visión de protección y función del gobierno en materia de protección de los derechos de los ciudadanos y reconoció lo establecido en la Declaración de 1839.

1.4. Ley Constitutiva de la República de Guatemala de 1879

La Ley Constitutiva de la República de Guatemala de 1879, tuvo vigencia hasta 1944, solo suspendida por un breve período de tiempo en 1921 y objeto de muchas reformas. Continúa en su artículo 28, en correspondencia con lo expuesto en el artículo 4º de la Declaración de 1839 el respeto a la inviolabilidad de la propiedad; además mantiene los conceptos de la expropiación *“solo por causa de interés público legalmente comprobado”* y el de la *“previa indemnización en moneda efectiva por un justo valor”*.

1.5. Constitución Política de la República Federal de C. A. (1921)

En 1921, se decretó la Constitución Política de la República Federal de Centro América, la cual estuvo vigente hasta 1923, cuando fue adoptada otra vez, pero con reformas, la Ley Constitutiva de 1879. En esta Constitución se normaba en el artículo 32 lo siguiente: *"La Constitución garantiza a los habitantes de la República la vida, la honra, la seguridad individual, la libertad, la propiedad, la igualdad ante la ley..."*

1.6. Reformas a la Constitución de 1879, Decretadas en 1927

Esta fue la primera reforma que se le hizo a la Constitución de 1879 y el artículo 28 que contenía lo referente a la propiedad, quedó de la manera siguiente: *"La propiedad es inviolable, y no será objeto de confiscación. Sólo por causa de utilidad y necesidad pública, legalmente comprobadas, procederá decretar su expropiación; pero el dueño recibirá su justo valor en moneda efectiva, antes de que la propiedad sea ocupada. En estado de guerra, la indemnización puede no ser previa.*

1.7. Constitución de la República de 1945

En 1945, después de la Revolución de 1944, se promulgó una nueva Constitución. Ésta era más sistemática y ordenada. En cuanto al derecho de propiedad, quedó regulada en el **artículo 90** en donde se preserva la norma garantizando el derecho de la propiedad privada sin embargo reconoce la preeminencia de la función social. Pese al poderío que en materia de propiedad le daba al Estado, incluyó una limitante ya que se excluía del dominio del Estado los excesos de la propiedad individual.

Por su parte, como limitación al derecho de propiedad individual en el artículo 92, dejó plasmado lo referente a la expropiación: *"Por causa de utilidad o necesidad públicas o interés social legalmente comprobado, puede ordenarse la expropiación de la propiedad privada, previa indemnización."*

También se incorporó el dominio del Estado sobre la propiedad como una clara orientación ideológica del gobierno en el poder. El artículo 93, indicaba: *"El dominio directo del Estado sobre sus bienes es inalienable e imprescriptible. Se exceptúan los excesos de la propiedad particular, los derechos adquiridos para los efectos de la titulación, y los bienes muebles, derechos y acciones... Por causa de necesidad o utilidad públicas, o interés social, y en casos de excepción, el Estado puede enajenar sus bienes urbanos o permutar pequeños lotes rústicos en la extensión que señale la ley"*.

1.8. Constitución de la República de 1956

En la Constitución de 1956 la cual surge dentro del marco de una nueva era en materia de los derechos humanos, ya estando en vigencia la Carta de las Naciones Unidas se incorporaron todos aquellos principios universalmente aprobados en la misma.

De hecho se mantiene la misma tónica en cuanto a la protección del derecho de propiedad con las limitaciones que impone la ley, sin embargo el texto legal refleja la ingerencia y un avance significativo en virtud de la vinculación con la Carta de Naciones Unidas principalmente en lo referente a los derechos individuales del hombre.

Además por primera vez el Estado otorga garantía a los elementos inherentes al derecho de propiedad, siendo estos uso, goce y disposición de la cosa. De igual forma, siguiendo la tendencia de la Constitución anterior hace mención que el derecho de propiedad tiene sus límites. Otro tema innovador es el referente a las tierras ociosas que es muestra de la evolución social de la legislación.

Es el artículo 124 el que encierra en su mayoría las innovadoras en materia legal quedó redactado de la manera siguiente: *"Se garantiza la propiedad privada. El Estado debe asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus bienes. El propietario tendrá las obligaciones que la ley establezca. La ley determinará las limitaciones a la propiedad que sean adecuadas para la*

transformación de la tierra ociosa, la protección del patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la Nación. Las tierras ociosas, laborables pero no cultivadas, podrán gravarse o expropiarse... Las tierras ociosas expropiadas deberán adjudicarse en propiedad privada, con el fin de atender el desarrollo agrario del país”.

1.9. Constitución de la República de 1965

La Constitución de 1965 fue innovadora y sentó las bases en materia legislativa influida principalmente por las normas indicadas en el Código Civil Decreto Ley 106. En el artículo 69 de dicha Constitución se refleja dicha tendencia: **“Se garantiza la propiedad privada. El Estado tiene la obligación de asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus bienes. La ley determinará las obligaciones y los derechos del propietario. Por causa de delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes, las multas confiscatorias y las excesivas. Las multas no podrán exceder del valor del impuesto omitido”**. Como se observa, la Constitución de 1965 conservó en materia del derecho de propiedad, la línea de las constituciones que le antecedían, especialmente lo relacionado en el citado Código Civil de 1963.

1.10. Constitución Política de la República de 1985

Es la primera Constitución del régimen civil y democrático, entró en vigencia el **14 de enero de 1986** y es la que sigue vigente en el país. Refleja una orientación más amplia al consagrar el derecho de propiedad. Dicho derecho está contenido en el **artículo 39** que establece lo siguiente: **“Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”**.

La expropiación continúa vigente en el **artículo 40**, que establece: "En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual."

El artículo 41 establece la protección al derecho de propiedad, en la forma siguiente: "*Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido*".

La Constitución actual también otorga protección especial a ciertos derechos de propiedad tomando en cuenta en forma prioritaria la función social de la tierra. Dicha protección se encuentra en el **artículo 67** que establece: "*Las tierras de las cooperativas, comunidades indígenas o cualesquiera otras formas de tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria, así como el patrimonio familiar y vivienda popular, gozarán de protección especial del Estado, de asistencia crediticia y de técnica preferencial, que garanticen su posesión y desarrollo, a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida. Las comunidades indígenas y otras que tengan tierras que históricamente les pertenecen y que tradicionalmente han administrado en forma especial, mantendrán ese sistema*".

Sin perjuicio a que más adelante se trate con profundidad el **artículo 230 de la Constitución**, debemos aquí indicar, someramente que este artículo es novedoso en el tratamiento del registro inmobiliario y que contiene una referencia catastral limitada a uno de los aspectos de este registro ya que le concreta al catastro fiscal.

2. REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN ORDINARIA:

2.1. Código Civil de 1877

Siguiendo la corriente doctrinaria (expuesta anteriormente en el numeral I -

generalidades) que determina que no existe diferencia alguna entre propiedad y dominio, el **Código Civil** de 1877 establece en el artículo 513 lo siguiente: **"La propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que las que fijan las leyes"**. El artículo 514, dispone como efectos del dominio: **"(...) 1°. El derecho que tiene el propietario de usar de la cosa y de hacer suyos los frutos y todo lo accesorio a ella; 2°. El de recogerla, si se halla fuera de su poder; 3°. El de disponer de ella; 4°. El de excluir á otros de la posesión y uso de la cosa"** (sic).

Además, aquel cuerpo legal dejaba ya instituidos como modos originarios para adquirir la propiedad las figuras jurídicas de: el dominio, la ocupación, la invención, por accesión y por prescripción positiva. Esto queda reflejado en el texto de los siguientes artículos:

Artículo 516: **"Posesión es la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí..."**

Artículo 629 **"Prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa ó de librarse de una carga ú obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley"**. En este caso la adquisición de las cosas o derechos en virtud de la posesión se consideraba como prescripción positiva o adquisitiva (Usucapión).

Artículo 646 **"La posesión necesaria para prescribir debe ser: 1°. Fundada en justo título: 2°. De buena fe: 3°. Pacífica: 4°. Continua: 5°. Pública"**. Como se puede apreciar, estos requisitos aún se exigen en nuestro ordenamiento civil actual. Lo que si variaba era el tiempo de prescripción, siendo ésta, para los bienes inmuebles, de cinco años entre presentes, diez años entre ausentes, y en el caso de terrenos baldíos de veinte años, ya que estos se consideraban como propiedad del Estado.

2.2. Código Civil de 1933

El Código Civil de 1933 dio un aporte importante para establecer la diferencia entre la propiedad y la posesión, dejando implícito en el derecho de propiedad a la

posesión, con lo cual se evidencia la amplitud de contenido de la propiedad sobre la posesión; lo anterior queda de manifiesto en los artículos 387 y 388 respectivamente: *"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin más limitaciones que las que fijen las leyes"*; *"La propiedad es inviolable y comprende los derechos de posesión, accesión, transformación, enajenación, reivindicación e indemnización."*

En cuanto a la posesión, el artículo 479 de este Código normaba que: *"Posesión es la tenencia o goce de un bien con el ánimo de conservarlo para sí. Hay posesión natural por la mera aprehensión de la cosa, y la hay civil por ministerio de la ley, aún sin dicha aprehensión"*. Se requería para que la posesión fuera legítima, que ésta debía adquirirse de buena fe, y ser continua, pacífica, pública y con intención de tener la cosa como suya propia. Además se presumía que todo poseedor poseía para sí y de buena fe mientras no se probaba lo contrario.

2.3. Código Civil, Decreto Ley 106

Es el Código Civil vigente; se expuso anteriormente en los apartados relativos a propiedad y posesión lo que el actual Código Civil establece acerca de estos conceptos y sus respectivos efectos. Queda exponer ahora acerca de uno de los modos para adquirir el dominio, la usucapión.

La Usucapión:

La usucapión es también conocida como prescripción adquisitiva. Es la adquisición de un derecho (en este caso el derecho de propiedad) por el transcurso del tiempo. Pero el transcurso del tiempo no es el único requisito para que opere la prescripción adquisitiva o usucapión; también deben reunirse otros requisitos tales como que se encuentre fundada en justo título, y que dicha posesión se de con buena fe.

Preceptúa el artículo 620 del Código Civil que: *"Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en ley"*. Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás

condiciones señaladas en el **artículo 620**, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad. El **artículo 634 del Código Civil** establece que: *"(...) la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad"*.

El **artículo 636 del Código Civil** fija límites para la titulación supletoria, al establecer ciertas normas imperativas prohibitivas:

"Los inmuebles situados dentro de las reservas del Estado no pueden titularse supletoriamente."

"Tampoco pueden titularse los excesos de las propiedades raíces, los que se adquieren según lo dispuesto por las leyes administrativas de la materia".

El dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción, por el transcurso de diez años. La prescripción una vez perfeccionada, produce el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente.

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

La titulación supletoria surgió por la necesidad existente y la realidad social de los guatemaltecos que no tienen títulos de propiedad que ampare la posesión de sus bienes inmuebles.

El artículo primero de esta ley establece: *"El poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el Juez de Primera Instancia del Ramo civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un periodo no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos"*.

En Guatemala, muchas personas poseían bienes inmuebles, pero no tenían un título de ellos inscribible en el Registro de la Propiedad; tal posesión si reunía los requisitos establecidos para adquirir el dominio de esa propiedad mediante prescripción adquisitiva podría legalizarse y documentarse para conformar un título inscribible en el Registro de la Propiedad. Las diligencias de titulación supletoria no se podían llevar acabo para todo tipo de poseedores, y la ley prohibió la titulación supletoria para todos aquellos bienes con una extensión mayor a una caballería¹¹, y para los excesos de propiedades rústicas y urbanas. Es condición necesaria para que opere la titulación supletoria, que el bien inmueble objeto de posesión no se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad.

Estas diligencias se inician con un escrito inicial de titulación supletoria que se presenta ante el juez competente, quien resuelve: **a)** poner en conocimiento de la comunidad esta solicitud publicándola en el Diario Oficial por tres veces durante un mes; **b)** oír las declaraciones testimoniales de personas propietarias de bienes registrados en la jurisdicción; **c)** citar al Ministerio Público y **d)** solicitar a la municipalidad de la jurisdicción del inmueble rendir un informe dentro de quince días para comprobar los requisitos establecidos para la adquisición del inmueble por usucapión.

Cualquier persona puede oponerse a las diligencias de titulación supletoria, lo cual se resolverá por la vía ordinaria, suspendiéndose las diligencias. Concluidas las diligencias, el juez dará audiencia por ocho días al Ministerio Público, y con su contestación o sin ella, aprueba o imprueba la titulación supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación.

Se puede solicitar la acción de nulidad de las diligencias de titulación supletoria, cuando las mismas no hayan reunido los requisitos establecidos por las leyes, se haya violado la ley, o se haya pretendido la titulación supletoria de un bien del que se prohíba su titulación supletoria.

¹¹ Una caballería equivale a 64 manzanas, de 10,000 varas² cada una, o sea a 640,000 varas². Una caballería equivale a su vez a 447,157 mts.²

Pasados diez años sin accionarse en contra del titular supletorio, este deviene sólido y legítimo para acreditar la propiedad del inmueble.

III. Acuerdos de paz y la tutela de la propiedad:

Se estima conveniente terminar este primer capítulo sobre la propiedad, dominio, posesión y tenencia de los bienes. Inmuebles, haciendo una referencia de las innovaciones que se presentan en nuestro país al terminar el conflicto armado que durante mas de 36 años se dio en Guatemala y del que afloraron muchas deficiencias de nuestra organización social y, por que ocultarla, la necesidad de revisar en cierta medida el concepto tradicional de la propiedad inmueble tratando de guiarlo hacia un fundamento social, económico, histórico y de beneficio colectivo y no necesariamente individual.

Los Acuerdos de Paz fueron firmados por representantes del Gobierno de la República y de la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca en 1996; mediante ellos se culminó el histórico proceso de negociación para la búsqueda de la Paz por medios políticos y que dejaron constancia de los esfuerzos nacionales e internacionales por alcanzar la paz en nuestro país, constituyen un marco que busca sentar las bases o pilares fundamentales para darle solidez al proceso democrático en Guatemala; por eso es necesario incluir en este trabajo los aspectos que en dichos acuerdos se establecen para lograr la seguridad y certeza jurídica sobre la tierra. La importancia de estos dos aspectos reside en el hecho de que ambos son elementos clave para promover la confianza y contribuir a la gobernabilidad y el Estado de Derecho, procurando dotar de tierra a la mayor parte de guatemaltecos.

En virtud de esa circunstancia en el Acuerdo Sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria se plantea una estrategia general para proteger la propiedad de la tierra.

En el apartado del Marco Legal y seguridad jurídica, en el numeral 37, se definen las acciones a emprender para garantizar un marco legal e institucionalidad adecuado:

Son dos áreas las fundamentales: la primera, para una reforma legal que de seguridad y certeza jurídica a la propiedad y la segunda para el fortalecimiento y coordinación de la institucionalidad de la propiedad.

Con respecto al primer eje de la reforma legal, el Acuerdo en su numeral 37 establece.

- a. Promover una reforma legal que establezca un marco jurídico seguro, simple y accesible a toda la población en relación a la tenencia de la tierra. Dicha reforma deberá simplificar los procedimientos de titulación y registro del derecho de propiedad y demás derechos reales, así como simplificar los trámites y procedimientos administrativos y judiciales.
- b. Promover la creación de una jurisdicción agraria y ambiental dentro del Organismo Judicial mediante la emisión de la ley correspondiente por el Congreso de la República.
- c. Promover una revisión y adecuación de la legislación sobre tierras ociosas de manera que cumpla con lo estipulado en la Constitución y regular, incluyendo incentivos y sanciones, la sub utilización de las tierras y su uso incompatible con la utilización sostenible de los recursos naturales y la preservación del ambiente.
- d. Proteger las tierras ejidales y municipales, en particular, limitando estrictamente y de manera pormenorizada, los casos en que se puedan enajenar o entregar por cualquier título a particulares.
- e. En cuanto a tierras comunales, normar la participación de las comunidades para asegurar que sean éstas las que tomen las decisiones referentes a sus tierras.

El segundo eje se refiere a la institucionalidad del derecho de propiedad en general; ésta, sin embargo, vista como un todo orgánico coordinado para el control, actualización, protección y coordinación de los temas relativos a la propiedad. Dentro de la institucionalidad está contemplado literalmente lo siguiente:

“Para 1997, haber puesto en marcha una Dependencia Presidencial de Asistencia Legal y Resolución de Conflictos sobre la Tierra con cobertura nacional y con funciones de asesoría y asistencia legal a los campesinos y trabajadores agrícolas para hacer valer plenamente sus derechos, y, entre otras, las siguientes:

- a. Asesorar y dar asistencia legal a los campesinos y trabajadores agrícolas y/o sus organizaciones cuando así lo soliciten.
- b. Intervenir en controversias sobre tierras, a solicitud de parte, para lograr soluciones justas y expeditas.
- c. En el caso de litigios judiciales, otorgar asesoría y asistencia legal gratuita a los campesinos y/o sus organizaciones, que lo soliciten.
- d. Recibir denuncias sobre abusos que se cometan en contra de las comunidades, de las organizaciones campesinas y de los campesinos individuales y hacerlas del conocimiento de la Procuraduría de los Derechos Humanos y/o de cualquier otro mecanismo de verificación nacional o internacional.”¹²

El otro eje para el fortalecimiento de la propiedad lo constituye la reforma legal en materia de propiedad; es así como en la literal G), numeral 38 del mismo Acuerdo, se propone lo referente a la creación del **Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro**.

¹² FONAPAZ, Comunidad Económica Europea, *Los Acuerdos de Paz*; Pág. 83-84.

“Con base en lo dispuesto en el numeral 37, el Gobierno se compromete a promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria.

Asimismo, el Gobierno se compromete a iniciar, a más tardar en enero de 1997, el proceso de levantamiento de información catastral y saneamiento de la información registro-catastral, empezando por zonas prioritarias, particularmente para la aplicación del numeral 34 sobre acceso a tierras y otros recursos productivos”.

Hacemos la anterior explicación, con la advertencia de que en este trabajo únicamente buscamos presentar los instrumentos que, según nuestro criterio, le darán la certeza y seguridad jurídica a la propiedad, dominio, posesión y tenencia de la tierra como son un buen Registro de la Propiedad con una base real de Catastro.

CAPÍTULO II

EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA

Generalidades

La intención de este capítulo es dejar evidencia de cómo la demanda de la población, en cuanto a la necesidad de proteger su propiedad inmueble, ha dado como resultado la evolución de la institucionalidad de la propiedad, así como del sustento normativo del derecho inmobiliario y registral y su propia evolución catastral con la modificación de los artículos 1130 y 1131 del Código Civil.

Dentro de esa dinámica jurídica, registral e inmobiliaria, en la actualidad se requiere la existencia de un catastro como institución auxiliar del Registro de la Propiedad, para garantizar con sustento técnico y físico las inscripciones registrales; esta necesidad han surgido en virtud de algunas limitaciones que tiene el desempeño del Registro de la Propiedad para garantizar la seguridad y certeza jurídica registral, por lo tanto se tratará de describir cómo se visualizan esas limitaciones.

Los aspectos teóricos que se tomarán como base para el desarrollo de este capítulo son trabajos preparados por el autor de esta tesis, consistentes en ponencias presentadas en Congresos Jurídicos y Notariales, nacionales e internacionales. Además, se citan las monografías de los Notarios Jorge Rolando Barrios¹³, Pedro Francisco Guzmán Escobar¹⁴ y Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo¹⁵, que se refieren a la reseña histórica de la creación del Registro de la Propiedad en Guatemala y su evolución.

Asimismo, de la información obtenida se hará una síntesis del desarrollo del Registro en cuanto a sus actividades y funciones enmarcadas en los distintos cuerpos

¹³ Barrios, Jorge Rolando. El Nuevo Proceso Registral en Guatemala. Registro General de Guatemala

¹⁴ Guzmán Escobar, Pedro Francisco. Presentación realizada en la jornada del 26 de octubre de 2002, dentro del Diplomado de Derecho Notarial y Registral, Sección Quetzaltenango.

¹⁵ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso. Tesis Aspectos Fundamentales de los Registros en Guatemala.

legales que desde su creación se han emitido. En ese orden de ideas, por medio del análisis de las funciones del Registro, a la luz de cada una de las leyes que las han regulado, se hará mención a la evolución sufrida por esa institución especialmente a aquélla vinculada con el Registro de la Propiedad Inmueble, ya que en armonía con el objeto del presente trabajo, es determinante establecer claramente cuál ha sido el proceso de inscripción de la propiedad inmueble en Guatemala.

I. Desarrollo histórico del Registro General de la Propiedad

El Registro de la Propiedad moderno tiene sus orígenes en el Derecho Medieval Alemán.¹⁶ La transmisión de la propiedad era un acto de jurisdicción voluntaria, en que las partes declaraban la misma ante un juez. Aproximadamente, en los Siglos IX y X, nace el concepto de un registro con carácter público, en la época Feudal. Los dominios útiles sobre los bienes que tenían los vasallos, eran inscritos en libros especiales, llamados Libros del País o del Señorío.¹⁷

1. EPOCA COLONIAL

En lo que respecta a la historia del Registro de la Propiedad en Guatemala, el antecedente remoto más importante data de más de tres siglos atrás. Ya en la época colonial, el 31 de enero de 1768, el Rey Carlos III de España publicó una ley por medio de la cual se modificó todo el sistema registral que en esa época imperaba en las regiones americanas sometidas a la colonización¹⁸. Por medio de la referida ley, el Rey mandó a que los diferentes pueblos se reunieran y conformaran un solo registro de hipotecas, el cual sería común a todos los pueblos.

Dentro de las disposiciones contenidas en el citado cuerpo legal, se regularon

¹⁶ González Cuevas, José Angel Donald. Proyecto del Reglamento del Registro General de la Propiedad. Tesis, Universidad Francisco Marroquín, 1986, páginas . 24 a 32.

¹⁷ González Cuevas, José Angel Donald. Ob. Cit, p.27.

¹⁸ Guzmán Escobar, Ob. Cit. Pág. 4

asuntos relativos al sistema registral que se utilizaría, las formalidades prescritas para cada inscripción y los actos que serían objeto de inscripción.

Entre las normas que trascienden y conforman antecedentes del sistema y de los principios del Registro General de la Propiedad de Guatemala, se estableció que el sistema de anotar las inscripciones y llevar un registro de las mismas sería por medio de libros. Asimismo, se ordenó que en el registro se debía tomar razón de los documentos que tuvieran relación con bienes gravados con alguna carga; fianzas en que se hipotecaran bienes; escrituras de mayorazgos y de obras caritativas; y, en general, todos aquellos actos que llevaran implícito gravámenes hipotecarios o de cualquier otra índole. Además, se instituyó la obligatoriedad de inscribir todos aquellos derechos reales sobre bienes inmuebles, penando la omisión de esta obligación, vedándole a estos títulos tener fe en juicios.

En tal sentido, el derecho registral en Guatemala, marca la pauta de cuál sería el sistema de registro que adoptaría y delimita un avance significativo en materia registral, pues se empieza a controlar los actos y contratos relativos a derechos reales, y la idea de inscribirlos iba enfocada a proteger los derechos de los terceros, controlando, avalando y registrando toda actividad relativa a gravámenes de bienes inmuebles; sobre todo por la obligación de inscripción y la sanción que se imponía a quien no cumpliera con hacerlo.

Lo significativo de esa ley es que regula aspectos muy importantes como:

- a. lo relativo al riguroso orden cronológico en que debían hacerse las inscripciones
- b. se enumeraron los documentos sujetos a registro
- c. establecen las formalidades que debían tomarse en cuenta para efectuar una inscripción;
- d. los honorarios de los registradores incluyendo la fianza que debían prestar para poder ejercer el cargo;
- e. las responsabilidades de los registradores; y

- f. las formalidades y medidas de seguridad que debían tomarse para custodiar los libros, entre otros.¹⁹

De las disposiciones previstas en esa ley, se desprende también aquella que regulaba el deber notarial de advertir a los otorgantes de las obligaciones posteriores a la autorización de una escritura pública, entre ellas la obligación de presentarla a los Registros para su inscripción, norma que hoy en día sigue vigente y se encuentra contenida en la legislación notarial y civil de nuestro país.

Como secuela de la normativa registral emitida en esa época, queda en Guatemala instaurado el primer antecedente físico del Registro de la Propiedad, siendo éste el Registro de Hipotecas al que se le denominó "Oficio de Hipotecas"; de hecho *"El primer asiento en los libros de nuestro antiguo oficio de hipotecas tiene fecha 24 de abril de 1777"*.²⁰

Por Real Cédula del año 1778, se amplió la ley de 1768, y en esta última se reguló la obligación de inscribir en el "Oficio de Hipotecas" todas aquellas escrituras en las que se constituyeran hipotecas expresas y especiales. Asimismo, se establecieron los actos que debían ser inscritos en ese registro, entre los que figuraban los censos, sus redenciones, los vínculos, mayorazgos y patronatos, fianzas, cartas de pago, empeños, desempeños, obligaciones, traspasos de bienes raíces, censos, juros y todo aquel documento en el que se constituyera hipoteca, cartas de dote, donaciones o posesiones de herencia o posesión de bienes en virtud de sentencia.

Con la ampliación de la regulación registral imperante, se aumentan las formalidades y requisitos para llevar a cabo la actividad registral; sin embargo, los actos sujetos a registro seguían siendo los relativos a hipotecas y demás derechos reales que pesaban sobre bienes inmuebles.

¹⁹ Ibidem Pág. 4

²⁰ Carrillo Castillo Alfonso; El Registro de la Propiedad. Características y Modernización, VI Jornada de derecho Notarial del Norte, Centroamericana y el Caribe, Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, 25 de mayo de 1,991; página 6.

En 1783, por Real Cédula, el Rey ordenó que se estableciera un "Oficio de Hipotecas" en cada una de los pueblos que conformaran la jurisdicción registral del Oficio de Hipotecas, siendo éstas independientes unas de otras, por lo que se empieza a descentralizar y desconcentrar el Oficio de Hipotecas. En 1802, se complementó la ley anterior, y se establecieron las formalidades necesarias para llevar a cabo la creación de los oficios de hipotecas y asimismo, normar, regular y fiscalizar las funciones de los anotadores.²¹

De lo anterior es innegable que la normativa que aplicaba a los Oficios de Hipotecas estaba adaptada a la realidad social y necesidades de la época, siendo ésta de efectivo cumplimiento; sin embargo, no obstante que en este registro se inscribían los derechos reales que recaían sobre bienes, en ningún momento trató de normar lo relativo a la inscripción de los bienes sobre los cuales recaían esos derechos reales. Esto representaba un problema de certeza jurídica, tanto para los propietarios de los bienes como a terceros o acreedores, pues si bien constaba la inscripción de las hipotecas y gravámenes, en ningún momento se tenía la información certera o se constataba la existencia física del bien sobre el cual recaían las mismas.

En vista del problema de la omisión relacionada en el párrafo anterior el Gobierno de la República le encargó al jurisconsulto don Manuel Ubico, elaborar un proyecto de ley hipotecaria basada en principios de legislación moderna. Ubico formuló el proyecto solicitado, el cual estaba basado en la ley vigente en España. Dicha propuesta fue presentada a la Comisión encargada de redactar el Código Civil, la cual calificó la propuesta y la integró al Código Civil contenido en el Decreto Gubernativo 176 que comenzó a regir el 15 de septiembre de 1877.

Es importante hacer mención que antes de la entrada en vigencia del Decreto 176, en el Decreto 175, dictado por el General Justo Rufino Barrios, se estableció la creación y organizaron de tres registros, los cuales se encontraban ubicados en la ciudad capital, en Jutiapa y en Quetzaltenango. A cada uno de ellos se les asignó los departamentos sobre los cuales tendrían jurisdicción.

²¹ Carrillo Castillo, Ob. Cit. Pág. 7.

La creación de únicamente 3 registros, denota el sistema para el establecimiento de registros adoptado por Guatemala, consistente en el Sistema Concentrativo que "...consiste en establecer los registros en las ciudades cabezas de distrito, capitales o cabeceras departamentales" ²²

Paralelamente a la emisión del Decreto 175, se emitió el primer Reglamento del Registro en el que se normó el rayado de libros, la obligación de firma y autorización del Juez y del Registrador y lo referente a la foliación de los libros. Se introdujo que la técnica para la inscripción sería por folio real, la cual fue tomada "de la Ley Hipotecaria Española de fecha 8 de febrero de 1861. ...que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada"²³ en la que las inscripciones, anotaciones y asientos se asentarían atendiendo a un sistema de tracto sucesivo, cumpliendo y atendiendo a un riguroso orden cronológico, para lo cual los libros tendrían un margen suficiente para anotar cualquier razón de suspensión o cualesquiera otra anotación que pudiere sufrir el bien o derecho objeto de la inscripción.

Creado el reglamento y las normas referentes al Registro y habiendo entrado en vigencia el Código Civil contenido en el Decreto Gubernativo 176 inició sus labores el Registro de la Propiedad en Guatemala. "El Registro quedó definitivamente abierto al público el 17 de septiembre de 1877, siendo Registrador de la capital el ilustre jurisconsulto don Enrique Martínez Sobral."²⁴

Una vez instaurado el Registro y prestando su servicio, empezaron a presentarse algunas limitantes, una de ellas la centralización de la labor registral razón por la cual el proceso de descentralización fue una tarea que se inició en 1892, cuando se aumentó el número de sedes del Registro, al autorizarse la creación del Registro de San Marcos con jurisdicción en la cabecera de ese departamento. En 1892 se creó el Registro de Retalhuleu abarcando su jurisdicción

²² Escobar Díaz, Hermenegildo. Registro de la Propiedad, Análisis - Práctica - Legislación - Arancel - Reglamento; Guatemala, Editorial Ediciones Especiales, 1999; Pág. 15.

²³ Idem Pág. 19.

²⁴ Carrillo Castillo Ob. Cit. Pág. 8.

en ese departamento y en el de Suchitepéquez. En 1897 se redujo la jurisdicción registral a tres Registros: en la capital, en Jalapa y en Quetzaltenango. En 1898, se dictaron acuerdos mediante los cuales el Registro de la Propiedad Inmueble de la República quedaba dividido en seis secciones o Registros: Primer Registro de la Propiedad: ubicado en la capital, su jurisdicción abarcaba los departamentos de Guatemala, Amatitlán, Sacatepéquez, Chimaltenango y Santa Rosa; segundo Registro: ubicado en Quetzaltenango con jurisdicción en los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá y Quiché; tercer Registro, ubicado en Jalapa, tenía jurisdicción en Jalapa y Jutiapa; cuarto Registro con ubicación en Zacapa, su jurisdicción abarcaba los departamentos de Zacapa, Chiquimula e Izabal; quinto Registro ubicado en Cobán, y tenía jurisdicción en los departamentos de Alta Verapaz, Petén y Baja Verapaz y el sexto Registro ubicado en San Marcos con jurisdicción en ese mismo departamento.

Hoy en día, a más de ciento veinte años de la creación del Registro de la Propiedad, existen en Guatemala, dos registros: El Registro General de la Propiedad de la Zona Central ubicado en la ciudad capital, cuya jurisdicción abarca los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Escuintla, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz, Petén, Baja Verapaz y El Progreso; y el Segundo Registro ubicado en Quetzaltenango, cuya jurisdicción comprende los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos. La organización de dichas registros se encuentra normado por los Acuerdos Gubernativos de 1934.

El 13 de mayo de 1933 la Asamblea Legislativa emitió un nuevo Código Civil contenido en el Decreto Legislativo 1932 que entró en vigencia el 30 de junio de 1933 y que reguló el Registro de la Propiedad en el Capítulo VII (Artículos 1076 al 1192), conservando en su mayoría la Organización vigente a esa fecha.

En 1963 se emitió el Decreto Ley 106 con fecha 14 de septiembre de ese mismo año que es el actual Código Civil vigente a partir del 1 de julio de 1964 y que regula al Registro de la Propiedad en el Libro IV y que a su vez sufrió las reformas contenidas en el Decreto Ley 218-64, vigente a partir del 9 de julio de 1964, 124-85, 53-99, y 33-2000 del Congreso de la República de Guatemala, que se analizan a fondo en el punto 3.2 del capítulo II de este trabajo de investigación.

2. ASPECTO REGLAMENTARIO.

El Reglamento del Registro emitido en 1878 estuvo vigente por mucho tiempo, y se considera de gran valor ya que el mismo contenía no solo los preceptos y pilares fundamentales en los que esta institución descansaba, sino que regulaba la estructuración y funcionamiento del mismo. Y no fue hasta en 1987 cuando el mismo fue derogado y sustituido por el Acuerdo Gubernativo 359-87 emitido por el Presidente de la República con fecha 13 de mayo de 1987, empezando su vigencia el 12 de junio del mismo año.

El 27 de enero de 2005, fue emitido el actual Reglamento de los Registros de la Propiedad contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005 emitido el 27 de enero de 2005, el cual derogó expresamente el Reglamento contenido en el Acuerdo Gubernativo 359-87 relacionado.

Actualmente, la tecnología y los avances científicos han llegado a las técnicas registrales. El registro de la Propiedad, cuenta con un sistema de registro electrónico, el cual dejó atrás el uso de aquellos grandes y pesados libros que se utilizaron hasta el 14 de agosto de 1997, fecha en que entró en vigencia este sistema digital. Sin embargo, no obstante no contar con libros físicos, las inscripciones siguen haciéndose en base al folio real, contenidas en los libros electrónicos.

II. Normativa Ordinaria referente al Registro General de la Propiedad

1. DECRETO GUBERNATIVO 176 DE 1877:

Por Decreto Gubernativo número 176 del año 1877, el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala en ese entonces, decretó el Código Civil y de Procedimientos que empezarian a regir en Guatemala a partir del quince de septiembre de 1877.

En esta normativa se establecen preceptos que regulaban lo relativo al Registro de la Propiedad. Para objeto de estudio y análisis del Código Civil, contenido en el Decreto Gubernativo 176, es importante hacer énfasis al significado que el mismo da a términos relacionados con los bienes, la propiedad y el Registro de la Propiedad, de los que ya hicimos alguna referencia en el capítulo I de esta investigación y que juzgamos necesario insistir en el presente capítulo.

Al tenor de dicha ley, la propiedad o dominio se entendía como el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes. La posesión se define como la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí. La ocupación se entiende como la forma por la cual se adquiere el dominio de las cosas que son de ninguno. Se llama accesión el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble nos da sobre todo lo que esta produce, sobre sus mejoras y sobre lo que se le une por obra de la naturaleza o por mano del hombre o por ambas cosas juntamente. y finalmente la enajenación, es decir la forma en que se transfiere a otro el dominio de una cosa. Respecto a la normativa contenida en el Código Civil referente al Registro de la Propiedad es importante hacer referencia a los preceptos que a continuación se mencionan.

1.1. Registro:

El artículo 26 del Decreto Gubernativo 176 citado establecía que las inscripciones se harían tomando como referencia la propiedad, proporcionándole un número a la primera inscripción, el cual se conservaría, aunque la propiedad fuera objeto de varias anotaciones o inscripciones. De lo anterior puede deducirse que el sistema de inscripción del Registro era el de folio real, ya que a cada bien se le asignaba un número que quedaría igual no importando si este era objeto de enajenación o transmisión a otro propietario. La inscripción se hacía en base al bien y no al propietario.

Conforme a dicha ley se inician las primeras inscripciones de bienes, de manera, que, para poder anotar algún derecho real que los afectara, era necesario que estuvieran inscritos. Esto constituyó un avance en las normas registrales pues, a diferencia de los preceptos anteriores, a partir de ellas se tomaba como base para las demás anotaciones, la inscripción del bien, denominada primera inscripción.

Respecto de la función de control sobre el desempeño del Registro se establecía que estaba bajo la inspección del Juez de Primera Instancia, y en caso de anomalías podría intervenir el Presidente del Tribunal Supremo de Justicia.

1.2. De los Registradores

Este código contempló lo relativo a los registradores, su nombramiento, honorarios y al registrador sustituto. El Juez de Primera Instancia del departamento era el encargado de darle posesión al registrador, quien recibía el cargo por medio de inventario. Los registradores estaban facultados para nombrar un sustituto, quien ejercería sus funciones en caso de enfermedad o ausencia del propietario. Respecto a los honorarios, el registrador tenía que cobrar directamente al interesado de la inscripción en base a un arancel que estaba contemplado en la misma ley.

En el capítulo que regula lo relativo al Registro, en ningún artículo se establecían preceptos como: qué era el Registro de la Propiedad, qué documentos eran susceptibles de registro, qué sistema registral utiliza el registro, entre otros.

No se indican cuáles eran los documentos inscribibles; no obstante, atendiendo al arancel, sobre la base del cual debía cobrar sus honorarios el registrador, se mencionan una serie de actos inscribibles; puede asumirse que los allí mencionados son los actos susceptibles de inscripción.

Respecto a la forma en que se realizarían las inscripciones, el artículo 26 de la citada ley establecía que se le asignaría un número a cada primera inscripción, que es invariable en las siguientes enajenaciones o transmisiones, por lo que puede asumirse que hacía referencia en forma indirecta al sistema o técnica registral de folio real

Finalmente, respecto al Registrador, únicamente se menciona lo relativo a asumir el cargo, sus honorarios y la facultad de nombrar al Registrador Sustituto. Sin embargo, no establece los requisitos necesarios para ser Registrador ni la duración del cargo, entre otros.

En relación a los avances del derecho registral, se puede hacer referencia que ya en este código se norma lo relativo a las primeras inscripciones, las cuales consistían en inscribir los bienes que posteriormente podrían ser objeto de alguna transacción enajenación o de cargar algún derecho real. La función del Registro está restringida a inscribir ciertos contratos en base a documentos que se presenten para su inscripción; no obstante, respecto a los primeros registros, en ningún momento se verificaban los datos de los bienes que contenían los documentos a inscribir, por lo que puede afirmarse que en ningún momento esa inscripción estaba fundada ni constituía un catastro ni ejercía tampoco una función catastral.

2. DECRETO 921 DE 1932

En 1932, el Organismo Ejecutivo promulgó un nuevo Código Civil, contenido en el Decreto número 921, que derogó todo el Código Civil anterior.

Referente a la terminología empleada en este nuevo cuerpo legal, se puede establecer que la misma queda prácticamente equivalente al código anterior.

Dentro de los avances de la legislación registral con la entrada en vigencia del nuevo Código Civil, aparecen reguladas figuras como: a) La indicación y enumeración de los libros que tienen que llevarse en el Registro; b) Se da un concepto de lo que es el Registro de la Propiedad; c) Se establecen los requisitos para ser Registrador, así como lo relativo a prestar garantía para poder asumir el cargo; d) se establece que el Juez de Primera Instancia está facultado para conocer de aquellas demandas presentadas en contra del registro, estableciéndose asimismo, la responsabilidad del Registrador, si éste fuere responsable; e) introduce figuras como el usufructo, uso y habitación; f) se enumeran los documentos que son susceptibles de inscripción; g) se establece y norma la forma de realizar las inscripciones, entre otras.

En cuanto a los libros que debían llevarse en el Registro, obligatoriamente, se indican los siguientes:

- a. De entrega de documentos;
- b. De diario o de asientos;
- c. De inscripciones;
- d. Prenda agraria;
- e. De inscripciones especiales;
- f. Registro de testamentos;
- g. De cuadros estadísticos;
- h. De índices;

En esta forma el Registro va ampliando su campo de acción, pues empieza a concentrar en su función, los actos y hechos relativos a la propiedad, como lo es el registro de testamentos, por ejemplo.

En cuanto al concepto de Registro de la Propiedad, el artículo 1076 dice que es: Una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, cancelación y

la publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales...". En esta norma está expresada la naturaleza, objetivo y función del Registro, su carácter institucional y su función tendiente al resguardo de la seguridad jurídica en lo que a la propiedad se refiere.

Entre los requisitos para ser Registrador, la ley estableció que para optar al cargo se debía ser guatemalteco de origen y Abogado de los Tribunales de la República. Se establecía también la incompatibilidad con cualquier otro cargo público y con la profesión de Abogado y Notario.

Sobre los documentos susceptibles de inscripción, en el artículo 1093 del Decreto 921 se indican los documentos que deben ser registrados, para su valor legal y acreditables ante los tribunales de Justicia. Todos los documentos inscribibles son los que contienen cualquier clase de contratos, actuaciones o transacciones que afectan el derecho de propiedad.

De lo anterior se infiere que la función del Registro de la Propiedad comprendía el control de la propiedad, derechos reales constituidos sobre la misma y cualquier anotación que la afectara. Las inscripciones se realizaban en base al documento en que constara la ubicación, medidas, colindancias y linderos de un bien. Es importante resaltar que, no obstante establecer formalidades para llevar a cabo las inscripciones, en ningún momento esta información era corroborada o respaldada por algún sistema que certificara que la información que constaba en los documentos a inscribir realmente existía o estuviera físicamente respaldada. (Precaridad Catastral)

3. DECRETO LEY 106

Bajo el régimen del gobierno presidido por el Coronel Enrique Peralta Azurdia, se emitió el Código Civil contenido en el Decreto Ley 106, el cual entró en vigor el 1 de julio de 1964. La finalidad de crear una nueva legislación civil aliviaba la necesidad de actualizar y adaptar la normativa a la evolución de la sociedad guatemalteca.

Entre las disposiciones contempladas en esta nueva ley, se encuentran todas las disposiciones legales aplicables al Registro de la Propiedad, las cuales están contenidas en el Libro Cuarto del citado cuerpo legal.

Referente a los términos utilizados para normar la legislación registral en este nuevo código, y al confrontarlo con los contenidos en las leyes ya analizadas, resulta que no se encuentran diferencias de fondo, a excepción del concepto de posesión, al cual lo identifica como un derecho y no como un estado o circunstancia de la persona como lo percibía la ley anterior.

Entre las figuras que se regularon por primera vez o que se amplió o modificó su regulación se encuentran:

- Respecto a la concepción que se tenía del Registro de la Propiedad, éste la modifica en el sentido que se da una ampliación de competencia, ya que incluye los términos de bienes muebles e inmuebles en sí y no solo a los derechos reales que recaen sobre los mismos.²⁵
- En cuanto a los funcionarios del Registro, esta ley además de regular la figura del registrador sustituto, que ya había sido contemplada años atrás, crea la figura de los registradores auxiliares, quienes tienen la función de firmar las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine el Registrador. Si bien es cierto que el Registrador sustituto hace las veces de registrador en su ausencia, los registradores auxiliares cumplen las funciones específicas que el Registrador Titular les asigne. Esta nueva figura es creada como resultado del incremento del trabajo que ingresa al Registro, tanto por el aumento de

²⁵ ARTICULO 1124 del Código Civil preceptúa: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

- habitantes, como por la ampliación de las funciones y atribuciones que al registro competen.²⁶
- Con relación al derecho de propiedad, esta ley contempla situaciones que lo limitan y regula determinados preceptos a los cuales los propietarios deben atender para poder ejercerlo.²⁷

En este código ya se agrega la figura de la usucapión, la cual viene a darle un nuevo sentido a la institución de la posesión, pues, por el transcurso del tiempo y previo a cumplir ciertos requisitos, se puede convertir en propiedad.²⁸

²⁶ ARTICULO 1225 del Código Civil, Reformado por el artículo 1 del Decreto No. 85-97, del Congreso, vigente desde el 01/Noviembre/1997, establece: "Cada registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma. Cada registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad, quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario. Cada registrador auxiliar tendrá las mismas calidades del registrador propietario, estará sujeto a las mismas limitaciones y garantizará las responsabilidades en que pudiese incurrir, con hipoteca o fianza. El registrador propietario fijará el importe de la garantía, conforme al criterio y límites a que se refiere el Artículo 1228 de este Código".

²⁷ARTICULO 1131.- "Toda inscripción expresará: 1.- "Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la república de Guatemala. Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior. 2.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare; 3.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción; 4.- La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste; 5.- Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato. 6.- El juez, funcionario o notario que autorice el título. 7.- La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y 8.- Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro. Los requisitos a que se refiere el inciso 1o., sólo serán necesarios en la primera inscripción. La inscripción de bienes muebles identificables se hará con los requisitos y en la forma establecida en el Artículo 1214 de este Código."

²⁸ ARTICULO 642 del Código Civil regula: Quiénes pueden adquirir por usucapión).- Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título

- En cuanto a las inscripciones, se legisla el procedimiento, para enmendar las inscripciones en las que se haya incurrido en error.²⁹

3.1. Debilidad Catastral

Es importante mencionar que, no obstante los avances alcanzados y la ampliación de las funciones del registro, al igual que en las legislaciones que antecedieron al Decreto 106, dentro de los requisitos para llevar a cabo las inscripciones, no se previó lo relativo a corroborar la información contenida en los títulos con la localización y realidad física del inmueble.

Esta comprobación se puede lograr si se tiene un sustento o referencia técnica por medio de la aplicación del sistema geodésico el cual funciona cuando los inmuebles se localizan con relación a otro (s) objeto (s) cuya posición terrena sea previamente conocida o determinada. Esta fusión entre el sustento jurídico y el técnico se fue dando progresivamente con las reformas legislativas tal y como se expone a continuación. En el capítulo III de este trabajo se irán dando las definiciones de algunos conceptos relacionados con el Catastro.

3.2. Atisbos Catastrales

La limitante referida en el numeral anterior se ha intentado superar con las reformas al **artículo 1131** del Decreto Ley 106, Código Civil en donde se trata de incluir, en la inscripción registral el mayor número de datos que puedan individualizar el inmueble y describir su ubicación. Estas reformas se han dado por medio de los siguientes Decretos:

²⁹Artículos 1242 al 1250 del Código Civil regulan el procedimiento de correcciones, rectificaciones u omisiones cometidos en los libros del Registro.

- El Decreto Ley 218 del 9 de junio de 1964, en el artículo 83³⁰ por el cual se reforma el artículo 1131 define lo que toda inscripción deberá expresar, fundamentalmente requiere algunas bases catastrales que consisten en describir si la finca es rústica o urbana, su situación, municipio, departamento, linderos, medida superficial, según el sistema métrico decimal, su nombre y número si constare. Debe indicarse la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba, su valor si constare y la extensión, condiciones, y la naturaleza del acto o contrato y la fecha y lugar de éste.

Así también impuso la obligación de expresar los datos de información general de los otorgantes del acto o contrato y la autoridad o funcionario que lo autoriza.

- El Decreto 124-85 de fecha 29 de noviembre de 1985, en el artículo 5³¹ adicionó, dentro de los requisitos de la inscripción, la ubicación, área,

³⁰ El artículo 83 del Decreto Ley 218 establece: ARTICULO 83.- El artículo 1131 queda así: "Artículo 1131.- Toda inscripción expresará: 1.- Si la finca es rústica o urbana, su situación, municipio, departamento, linderos, medida superficial, según el sistema métrico decimal, su nombre y número si constare. 2.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derecho que se inscriba y un valor si constare. 3.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción. 4.- La naturaleza del acto o contrato y la fecha y lugar de éste. 5.- Los nombres y apellidos paterno y materno, si los tuvieren de las personas otorgantes del acto o contrato, o la denominación de la persona jurídica que otorgare el acto o contrato a cuyo favor deba hacerse la inscripción. 6.- El juez, funcionario o notario que autorice el título; y 7.- La fecha de la entrega del título en el registro con expresión de la hora. Los requisitos a que se refiere el inciso 1 sólo serán necesarios en la primera inscripción. La inscripción de bienes muebles identificables se hará con los requisitos que establezca el reglamento del registro".

³¹ El artículo 5. del Decreto 124-85 preceptúa: ARTICULO 5.- El Artículo 1131, queda así: "Artículo 1131.- Toda inscripción expresará: 1o. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación, indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos, medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección, si los tuviere; 2o. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare; 3o. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción; 4o. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste. 5o. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato. 6o. El juez, funcionario o notario que autorice el título. 7o. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y 8o. Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro. Los requisitos a que se refiere el inciso 1o., sólo serán necesarios en la primera inscripción. La inscripción de bienes muebles identificables se hará con los requisitos y en la forma establecida en el Artículo 1214 de este Código."

rumbos, medidas lineales y colindancias (base catastral). Asimismo agregó, un numeral conforme el cual se debía consignar el número que le correspondía a la inscripción según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivaría. Otro aspecto importante fue el requisito autenticador de la firma del registrador, sello de éste y el sello del Registro.

Se infiere de lo anterior que fueron aspectos encaminados a fortalecer la seguridad de las inscripciones ya que exigían una mayor descripción del bien así como la autorización de la inscripción por parte del registrador y el sello del Registro.

- Decreto 53-99 De fecha 30 de noviembre de 1999. El artículo 1 de esta ley hace valiosos aportes; introduce al artículo una serie de datos para identificar de una forma más precisa el inmueble, de tal suerte que este artículo en su numeral I requiere que conste en la inscripción, los rumbos o azimuts;³² o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas; así también regula que los planos del bien podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos o ingenieros agrónomos, colegiados activos en la República de Guatemala. Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados en los casos de titulación supletoria y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas de un mil metros cuadrados. La exigencia de planos fue criticada con mucha energía por los abogados del interior del país lo que dio lugar a la ley que se comenta a continuación.

³² **AZIMUT:** Angulo que con el meridiano forma el círculo vertical que pasa por un punto de la esfera celeste o del globo terráqueo. Diccionario de la Real Academia Española.

- Decreto 33-2000 Este Decreto en su artículo 1.³³ introduce reformas al artículo 1131, inciso 1 en su segundo párrafo, agregando lo referente a los inmuebles que se exceptúan de la obligación de adjuntar los planos específicamente a las fincas urbanas, con lo cual se busca facilitar la inscripción registral en el caso en que se carezca de recursos.

Esta reforma frena un avance catastral que se había logrado con el Decreto 53-99 antes citado.

El resto del artículo no ha sufrido modificaciones significativas.

III. Funciones del Registro General de la Propiedad protegiendo la seguridad jurídica de la propiedad

En un sentido amplio, la principal función del Registro de la Propiedad es la de dar seguridad al tráfico inmobiliario consolidándola a través de los asientos, anotaciones e inscripciones que realiza. De hecho, el Registro de la Propiedad es definido como *"una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan"*.³⁴

³³ El artículo 1. del Decreto 33-2000 establece: ARTICULO 1.- Se reforma el numeral 1o. del Artículo 1131 del Código Civil, Decreto-Ley 106, reformado por el Artículo 5 del Decreto-Ley 124-85, ambos del Jefe de Estado y el Artículo 1 del Decreto Número 53-99 del Congreso de la República, el cual queda así: "1o. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la república de Guatemala. Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior".

³⁴ Escobar Díaz, Hermenegildo Ob. Cit. Pág. 1.



El autor de este trabajo agregaría: es un Registro de Derechos.

Para proporcionar esa seguridad, el registro se basa en una serie de principios registrales, encaminados a lograr la seguridad del tráfico inmobiliario, y cuyo cumplimiento y observancia logran que las funciones que realiza, alcancen tal objetivo. Entre esos principios se encuentran: publicidad, determinación, especialidad, fe pública registral, prioridad, tracto sucesivo, legalidad y el principio de inoponibilidad.

Para ampliar lo relativo a la función del Registro respecto a la protección de la propiedad, se hará una breve reseña de cada uno de los citados principios registrales con énfasis en la relación de cada uno de éstos con la función del Registro ya mencionada.

Principio de Publicidad: Este principio tiene por finalidad hacer públicos los bienes y derechos reales inscritos, concibiéndose que lo inscrito en el Registro es de conocimiento de todos, por lo que nadie puede alegar ignorancia al respecto, incidiendo de esta forma la existencia legal de los hechos y actos jurídicos. Asimismo, por medio de éste, se pretende evitar la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros. Por otro lado, se debe tomar en cuenta que nuestra propia legislación establece que los títulos que deban inscribirse en el Registro, surtirán efectos contra terceros, una vez hayan sido inscritos. Este principio provee entonces la seguridad a las personas de poder tomar en cuenta las anotaciones registrales para tener conocimiento del estado jurídico de determinado bien. En conclusión, el principio de publicidad proporciona seguridad en cuanto da a conocer el estado de los bienes registrados, y asegura que toda inscripción sea realizada, condicionando la efectividad de los títulos, a su inscripción en el registro.

Este principio se deduce del artículo 1129 del Código Civil, el que regula lo referente a condicionar a los títulos objeto de inscripción de no ser admitidos en los tribunales ni oficinas públicas, sin cumplir con tal precepto.

Principio de determinación: Consiste en que las personas pueden estar seguras, que lo inscrito es la concreta naturaleza y extensión de las fincas y sus derechos reales. Se proporciona seguridad, en cuanto a que lo que aparezca inscrito y anotado realmente refleja el estado de un bien. No obstante, que su finalidad es la de coadyuvar con la seguridad que el Registro proporciona, la misma se ve reducida y dubitable, ya que la información allí representada en ningún momento fue objeto de cotejo o confrontación con la situación física del bien, que es materia catastral como se explica más adelante.

Respecto a este principio, varios artículos del Código Civil, contienen en sí, disposiciones que van ligadas al mismo. Podemos mencionar los siguientes: 1130, 1136, 1137, 1138, 1148³⁵ del Código Civil, entre otros. Los artículos aquí citados guardan en común la obligatoriedad de inscribir todo aquél documento que esté relacionado con algún bien, ya sea respecto a gravámenes, limitaciones, hipotecas, servidumbres, cancelaciones, entre otros. El Código Civil regula a lo largo del capítulo

³⁵ ARTICULO 1130.- Modificado por el Artículo 4 del Decreto-Ley No. 124-85, vigente desde el 10/12/1985, el cual queda así: "La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos: 1o.- En virtud de resolución judicial firme; 2o.- A la presentación de testimonio de escritura pública: a) Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original; y b) Cuando el propietario solicite que se consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral; 3o.- En los demás casos que expresamente autorice la ley."

ARTICULO 1136.- Artículo 85 del Decreto-Ley número 218.- "Las inscripciones hipotecarias y prendarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo. "

ARTICULO 1137.- "Las servidumbres se harán constar en la inscripción de la propiedad, tanto del predio dominante como del predio sirviente; pero si fueren constituidas con el carácter de uso público y a favor de pueblos, ciudades o municipios, sólo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado."

ARTICULO 1138.- "El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias que afecten los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, al ser presentada la escritura pública respectiva o la resolución judicial que lo ordene."

ARTICULO 1148.- "Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro."

que se refiere al Registro de la Propiedad, una serie de actos, documentos y títulos, para así cumplir con lo que el principio de determinación establece.

Principio de especialidad: Este va íntimamente relacionado con la técnica registral de folio real, el cual proporciona a cada bien (finca) un folio, en el que se asentarán todas las inscripciones y anotaciones relativas al mismo. Es decir, las personas pueden visualizar la situación de un bien basándose en el mismo, en el cual las anotaciones se van asentando correlativa y cronológicamente. Además, se brinda seguridad en cuanto a que todo lo relativo a un bien se encuentra en un mismo folio, y sujeto a un riguroso orden de anotación.

Principio de fe pública: El principio de fe pública registral, constituye prácticamente la razón de ser del Registro respecto a su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario. Sobre su base, se tiene la certeza que lo inscrito y contenido en el Registro de la Propiedad es cierto, por lo que la información tendrá todos sus efectos ante y contra terceros.

Comprende también la obligación del Registro de llevar los libros legalmente, cumpliendo con toda estipulación contenida en ley, por lo que harán fe únicamente aquellas anotaciones que se asienten en libros llevados legalmente.

De lo anterior es evidente que la fe pública registral no se circunscribe únicamente a anotar, sino que a la obligación y responsabilidad del Registrador de hacer las anotaciones en libros llevados conforme a la ley.

Principio de Prioridad: Este principio se expresa popularmente con la máxima "Primero en tiempo, primero en derecho". Como ya se mencionó antes, los documentos inscribibles surten efectos desde su inscripción, por lo que si el mismo hace referencia a derechos, los mismos se podrán ejercitar desde su inscripción. En base al derecho de prioridad, inscrito un título, este prevalecerá sobre los demás, aunque los mismos daten de fechas anteriores, es decir, los derechos son asegurados una vez hayan sido inscritos.

Principio de tracto sucesivo: Este principio tiene relación con la técnica registral de folio real, ya que cada finca tiene un folio; todas las anotaciones, después de la primera inscripción, se asentarán en el mismo, atendiendo un riguroso orden cronológico. Por medio de este principio se logra mantener enlace y continuidad entre uno y otro asiento de determinada finca. Este principio va relacionado con el de prioridad, el que se ha desarrollado anteriormente, y con el que juntamente garantizan a las personas el derecho de "primero en tiempo, primero en derecho."

Principio de legalidad: Éste se refiere al examen al que el Registrador de la Propiedad debe someter los títulos que van a ser inscritos en el Registro, en el que se verifica que los mismo cumplen con todos los requisitos formales necesarios para su inscripción. Este examen garantiza a las personas que en ningún momento se va a realizar la inscripción o asentar determinada anotación en base a títulos que no sean legalmente aceptables o que no cumplan con las formalidades exigidas por la ley.

Este principio va asimismo relacionado con la fe pública registral, toda vez que con la actividad calificadora y el principio de legalidad, se presume que las anotaciones se han hecho válidamente.

Principio de Inoponibilidad: En virtud de este principio, únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.

Después de ser analizados los principios en los que se fundamenta el derecho registral, se puede establecer que todos llevan inherente la función de proveer de seguridad a las personas respecto a sus bienes. Es así como la función registral de proporcionar seguridad al tráfico de los bienes se ve fundada en los principios mencionados.

La seguridad que el Registro proporciona a las personas en cuanto a los bienes y su tráfico aparecen asimismo evidenciada en todas las normas que regulan su funcionamiento. El capítulo contenido en el Código Civil que regula lo relativo al Registro de la Propiedad contiene una serie de normas que, a la luz de los principios registrales y la función del Registro, cumplen con tales postulados, pudiendo entonces

afirmarse que la función primordial del Registro es dotar de seguridad y certeza jurídica el tráfico de los bienes.

Por medio de los principios registrales se establece los fines de la deontología registral y son parámetros del desempeño del mismo, marcando las líneas generales de acción que son el horizonte que deben cumplir los registros en su protección de seguridad y certeza jurídica.

IV. Los efectos del registro

La inscripción en el Registro de la Propiedad produce una serie de efectos para él, los propietarios, los terceros, cualquier interesado y la sociedad en sí.

Los efectos derivados de una inscripción son los siguientes:

- a. Da publicidad a los actos inscritos con la inscripción del documento o título; el derecho que el mismo incorpore será de conocimiento de las personas en general, ya que en base a la publicidad del Registro de la Propiedad, lo allí inscrito se presume conocido por todos.
- b. En los tribunales y cualquier oficina pública, sólo serán aceptados los títulos inscribibles que hayan cumplido con tal requisito.

Lo anterior, se puede afirmar que va relacionado con lo relativo a la publicidad de los actos y los derechos de los terceros de conocer lo inscrito en el Registro.

- c. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto:

- Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el

Registro;

- Cuando se ejercita una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y
- Cuando tratándose de una acción revocatoria de las mencionadas en el literal anterior, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito.

- d. El título inscrito tiene efectos contra terceros y garantiza derechos de los terceros. Entre las funciones del Registro de la Propiedad, como se ha mencionado, está la de velar por la seguridad del tráfico de los bienes, y en base a ello, es que a partir de la inscripción será cuándo los títulos tengan efectos contra terceros. Este efecto de la inscripción busca resguardar la seguridad jurídica de los propietarios y de los terceros, pues sin la inscripción del título, el mismo no puede surtir efectos.
- e. Efecto probatorio: El efecto probatorio a que se hace referencia en este inciso deviene de los principios de fe pública registral, legalidad y de determinación. Lo anterior en virtud que, lo que aparece inscrito en el Registro se presume que es lo que verdaderamente representa el título, y lo que aparece allí es lo que hay respecto a determinado bien. Asimismo, este efecto se refiere a que en base al principio de legalidad en el que se basa el Registro, las anotaciones e inscripciones se han hecho conforme a derecho y en libros llevados conforme a la ley.
- f. Otorga presunción de legitimación, o sea, que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.
- g. Lo inscrito surte efectos desde el momento de su inscripción: Este efecto va íntimamente ligado con el principio de prioridad registral, el que establece la prioridad; el título que se inscriba de primero le asiste el derecho, no obstante la fecha de su creación. Es decir, ya que los efectos del registro surten a partir de su inscripción, el título inscrito de primero prevalecerá sobre otros anteriores,

tomando en cuenta únicamente la fecha de inscripción.

- h. El orden con que consten las inscripciones determinará el orden de derechos. En base al numeral anterior, se desprende el efecto del orden de las inscripciones. Como ya se mencionó anteriormente, el Registro anotará todas las inscripciones de un bien en un estricto orden cronológico, basado en el principio de tracto sucesivo, por lo que, a la hora de existir varias acreedorías o títulos que recaigan sobre un mismo bien, tendrá derecho preferente sobre éste la primera inscripción, en su defecto, la segunda y así sucesivamente.
- i. La inscripción produce efectos registrales declarativos no constitutivos, ya que el derecho nace extraregistrarmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.
- j. Constituye prueba material del estado legal que conserva el inmueble, ya que en la inscripción se reflejan las mutaciones en concepto de dominio o de cualquier otro derecho real sobre los mismos.

V. Esfuerzo por superar las limitaciones del Registro General de la Propiedad

Descritas las funciones y los efectos de la actividad registral, se estima prudente connotar en la última parte de este capítulo, los esfuerzos que se han hecho en los últimos veinte años, en nuestro país, por superar las limitantes del Registro General de la Propiedad, para garantizar la seguridad y certeza jurídica de la propiedad.

Estos esfuerzos datan de algunos años, teniendo entre estas acciones la conformación de la Comisión Nacional de Reforma Registral la cual fue dictando varios Acuerdos que lamentablemente ya no están vigentes.³⁶

No obstante, es conveniente recordar el objetivo de esta Comisión regulado en el Acuerdo Gubernativo 239-91 de fecha 17 de mayo de 1991 en su artículo 5: "el mejoramiento y modernización de los servicios prestados por los Registro Públicos en todos los departamentos de la Republica".³⁷

Paso importante que impulso esta Comisión fue en el sentido de localizar y ubicar el inmueble y establecer sus medidas exactas mediante las reformas al artículo 1131 del Código Civil en los años 1985, 1999 y 2000 antes relacionadas.

Otro avance se dio al dictarse el Acuerdo Gubernativo número 307-97, que conforma la Comisión Institucional para el desarrollo y fortalecimiento de propiedad de la tierra, la cual contó con la Unidad Técnico Jurídica que surge a la luz de los Acuerdos de Paz. Es éste antecedente el que dio origen a las iniciativas para conformar un Sistema Nacional de Registro Catastral.

³⁶ La Comisión Nacional de Reforma Registral fue creada mediante Acuerdo Gubernativo No. 239-91, que en su segundo considerando expresó: "Que a fin de promover e impulsar la reorganización del Registro General de la Propiedad sobre bases técnicas, abarcando los aspectos catastrales y de dominio requeridos por la Constitución Política de la República, es conveniente crear la Comisión Nacional de Reforma Registral recomendada por el XII Congreso jurídico realizado por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala en el mes de enero de 1987.

³⁷ **ARTICULO 5°.** La Comisión tendrá como objetivo básico el mejoramiento y modernización de los servicios prestado por los Registro Públicos en todos los departamentos de la República, y para ello deberá: 1. Reunir todos los estudios y propuestas para modernizar los Registro de la República. 2. Unificar criterios que tiendan a facilitar los trámites a los usuarios, agilizar las labores registrales, mejorar los procedimientos de inscripción y tecnificar las labores operativas con los equipos más modernos de que se disponga. 3. Proponer los sistemas y procedimientos necesarios para modernizar los Registros y velar por su ejecución.

ARTICULO 8°. La Comisión tendrá las funciones generales siguientes: 1. Formular los programas de reforma de los Registros Públicos y velar por su ejecución. 2. Supervisar la utilización de los fondos específicos asignados a la Reforma Registral, aprobando los gastos y las inversiones que se estimen adecuadas. Los gastos e inversiones que se hagan necesarios se efectuarán conforme el régimen vigente en el Registro de la Propiedad. 3. Prepara, en un plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de instalación de la Comisión, los proyectos de ley y reglamentos necesarios para el cumplimiento de los fines del presente acuerdo. 4. Proponer los reglamentos internos que requieran el funcionamiento de la Comisión y los Registros que se incorporen al sistema de Registros Públicos.

Se puede observar que persisten ciertas limitaciones que pudieran ser superadas con la coordinación del Registro y el Catastro; sirva esta investigación como una aproximación a la problemática registral en nuestro país.

VI. Problemas del Registro de la Propiedad por carecer de una base o complemento catastral.

Los problemas de carácter general de los sistemas de Registro de la Propiedad en América Latina y el Caribe fueron analizados en la Tercera Cumbre de Registradores de la Propiedad de las Américas en abril de 2001, con las siguientes conclusiones:

1. *“La insuficiencia y el desorden de la información sobre derechos de propiedad y características de la tierra determinan que no existan bases de información adecuadas para la gestión de los recursos y la buena administración.*
2. *La persistente inseguridad de los derechos de propiedad de los indígenas carece de una atención y solución sistemáticas, lo que con frecuencia da lugar a conflictos violentos.*
3. *La propiedad informal rural sigue representando más del 50% en muchos países y alcanza al 90% o más en varios, como Haití, donde el 97% de las propiedades rurales no tienen derechos formales, cifra que en Guatemala alcanza al 95%.”*

EJEMPLOS DE PAÍSES	CANTIDAD DE PROPIEDADES
Perú	1,6 millones (urbano)
Colombia	3,1 millones (total)
Haití	350.000 (urbano)
Guatemala	450.000 (Ciudad de Guatemala)

Fuentes: La información sobre parcelas fue obtenida a través de correspondencia informal del Departamento de Información de los Estados Unidos -USAID-, el Instituto Latinoamericano de Derecho -ILD- y el Banco Interamericano de Desarrollo -BID-.

No existe una fuente completa y sistemática de datos sobre el número de propiedades documentadas informalmente. Estas cifras probablemente subestimen la magnitud de la propiedad informal.

De forma particular, en cuanto a las limitaciones o problemas identificados en el Registro de la Propiedad de Guatemala y que están íntimamente ligados a la inexistencia de un catastro que se desempeña paralelamente al Registro de la Propiedad se reflejan en algunos casos descritos en el capítulo V de esta tesis y dentro de las limitaciones comunes pueden mencionarse las siguientes:

1. La inscripción de derechos reales sobre bienes inmuebles inexistentes.
2. El traslape de inscripciones registrales en virtud de no contar con un sustento técnicamente realizado donde se pueda confirmar la existencia física del inmueble.
3. Falta de actualización de las inscripciones registrales; en el sentido de que algunas inscripciones no contienen los requisitos exigidos posteriormente por el Código Civil respecto de la determinación de las colindancias o en su caso el acompañamiento del plano respectivo; incluso en otros casos existen inscripciones que ubican el inmueble en jurisdicciones municipales modificadas.
4. Existen inscripciones de inmuebles con medidas e incluso colindancias que no corresponden con en su existencia física.
5. La existencia de la duplicidad de folios reales; es decir que se crean dos o más folios para un mismo inmueble.

6. A criterio de la Unidad Técnico Jurídica, dentro de las limitaciones del Registro de la Propiedad que evidencian la necesidad de la implementación de un catastro nacional, puede mencionarse:
- a. La inmensa dificultad para ubicar físicamente las fincas donde el Registro protege los derechos de propiedad.
 - b. El rompimiento del tracto registral, lo cual aunado a la movilidad en la forma y tamaño de las fincas hace que la regularización de la tenencia de la tierra y la seguridad jurídica de terceros sea casi imposible. Únicamente con base catastral puede resolverse este problema de magnitud nacional.
 - c. El registro inscribe derechos sobre terrenos que desconoce. El notario no da fe pública del lugar donde está el terreno. A veces se repiten áreas de los primeros años del registro con medidas ya inexplicables.
 - d. Al desconocer el Registro la localización y ubicación física donde se inscriben derechos, incluso de dos bienes contiguos, el titular puede ser objeto de estafa.
 - e. Un gran problema del registro es la forma en que se disminuye el área de las fincas cuando se desmembran parcelas de la misma. El método es manual e individual, lo cual se presta a inseguridad de la nueva inscripción.
 - f. Muchas veces se encuentran inscripciones que señalan que la ubicación de la finca está en un lugar que pertenece a un municipio diferente.

Los problemas de carácter general y particular identificados en el Registro de la Propiedad, tienen un origen de carácter técnico; es la falta del soporte técnico del

aspecto jurídico que es la materia del Registro de la Propiedad. Dicho soporte técnico lo debe dar el Catastro.

Por ello se concluye que un Catastro como instancia auxiliar del Registro de la Propiedad puede contribuir acertadamente en el fortalecimiento de la seguridad y certeza jurídica así como en el cumplimiento de los principios registrales y deontológico referidos con anterioridad. El tema del catastro se tratará el capítulo siguiente en donde se describirán elementos teóricos, conceptuales, su aplicación, sus funciones y las ventajas para el sistema registral.

CAPÍTULO III

EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Generalidades

Haremos ahora un análisis de lo que es el catastro, su importancia, características, función y ventajas; luego de establecer esos temas se abordará lo referente a su proceso de institucionalización en Guatemala, las etapas que se cubrieron, los sectores involucrados y las limitaciones para su aprobación. Así mismo, se plantearán las ventajas que traería el catastro, para el fortalecimiento de la seguridad jurídica de la propiedad y para tener una fuente de información veraz, sobre la ubicación de los bienes inmuebles registrados.

En todo caso, será importante definir el ámbito jurídico de su competencia, teniendo claro que la institución que certifica la propiedad formal es el Registro General de la Propiedad y que el Catastro se constituye en un auxiliar para aquel, brindándole información referente a las características físicas y ubicación de los bienes registrados; es decir el Registro de la Propiedad es el referente formal, y el registro catastral el referente real y material.

El tema del Registro Catastral, es álgido, lo que se ha evidenciado en la discusión que ha generado las diversas iniciativas de ley que, a finales de 2003, alcanzan ya siete propuestas. Por tal motivo, es necesario dejar bien definidos los parámetros de acción del catastro y velar por que el mismo no se constituya en una institución que represente intereses particulares, sino se conciba como una herramienta útil para la seguridad y certeza jurídica de la propiedad, así como para la planificación del desarrollo del país.

I. Aspectos Conceptuales del Catastro

En términos generales el catastro es *“.. un conjunto de documentos que proporcionan la descripción física, económica y jurídica de las propiedades*

raíces de un determinado territorio” ³⁸ sin embargo por su amplitud se le han dado varias aplicaciones y de eso surgen otras definiciones que están determinadas por los fines para los cuales se requiera su existencia.

Por lo tanto se considera necesario definir las connotaciones que el término catastro tiene, ya que la existencia de una diversidad de aplicaciones, ha creado confusiones en cuanto a sus verdaderos alcances y en cierto modo ha tergiversado su concepción moderna, la cual debe ser acorde con la realidad geográfica y dominical de un país. Retomando un texto realizado hace algunos años por el autor de esta tesis, ³⁹ se exponen a continuación las aplicaciones diversas de catastro:

- El "Catastro Jurídico", o "Catastro Legal" describe el establecimiento de un censo o registro de la propiedad inmueble que persigue no sólo la identificación precisa del bien y de los propietarios sino lograr una estricta vinculación entre ambos. La integración de esfuerzos catastrales y registrales constituye el Sistema de Control Inmobiliario de un país, que tiene por objeto la garantía plena del derecho de propiedad, de conformidad con las normas legales establecidas; su aplicación estricta da por resultado una eficaz depuración (saneamiento) del régimen territorial.
- El catastro fiscal, es el que tiene como fin definir un censo de la propiedad inmueble de un territorio determinado y establecer el valor imponible o declarado para cada inmueble. Lo que aporta la obtención de esta información son insumos para determinar la recolección del impuesto territorial que debe tributarse conforme al valor de los bienes inmuebles. La Constitución Política de la República de Guatemala, hace referencia al Registro de la Propiedad y al Catastro Fiscal en su artículo 230, como parte del sistema Registral Inmobiliario.

³⁸ Rivera Estupiniani; Rafael Eduardo; Algunas consideraciones sobre el régimen catastral. Tesis doctoral; Universidad de El Salvador; facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales; San Salvador, El Salvador; Julio de 1971; página 16.

³⁹ Carrillo Castillo, Alfonso El Registro de la Propiedad. Características y Modernización. VI Jornada de derecho Notarial del Norte, Centroamericana y el Caribe, Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, 25 de mayo de 1991.

- El catastro económico se constituye por medio del inventario o identificación y representación gráfica de los recursos naturales de un país o territorio determinado. Su principal aporte es constituirse en una herramienta útil para la planificación y desarrollo racional de los recursos económicos y naturales de un país.

- El catastro multifinanciarario. Este es el de mayor envergadura y el que aporta mayores beneficios, ya que constituye la combinación de las formas de catastro antes enumeradas (jurídico, fiscal y económico) por medio del cual se logra la simultánea utilización de esas diferentes aplicaciones. El catastro multifinanciarario por su naturaleza tiene la calidad de entidad centralizadora de todos los aspectos relativos a las características físicas de los bienes inmuebles.

Es de tener presente que el catastro multifinanciarario representa para el país una fuerte erogación de dinero por la necesidad de recursos humanos de toda naturaleza, equipo, tiempo, y demás que requerirá. Por esa razón la implementación del catastro multifinanciarario es lenta y sus logros se van viendo poco a poco, lo que podría hacer desmayar los esfuerzos de sus impulsores.

No siendo el objetivo de esta investigación ahondar en estos aspectos, dejamos hasta aquí la referencia a los múltiples fines de este censo estableciendo el criterio de que el catastro multifinanciarario es el inventario físico y gráfico de los bienes inmuebles y de la riqueza territorial de un país, el cual se constituye en herramienta útil, en virtud de que son varios los ámbitos para los que se destina la información obtenida; además contribuye al fortalecimiento de la seguridad jurídica de la propiedad y se constituye en un aporte para la planificación del desarrollo y para el proceso de toma de decisiones y la orientación que deben tener las políticas públicas a emprender en un Estado.

De conformidad con el objetivo que se le quiera dar al Catastro así será la

metodología utilizada y la importancia que se le otorgará a cada dato que conformará el registro catastral; este enfoque estará determinado atendiendo a las demandas que la información catastral busque satisfacer.

Con base en lo apuntado en este trabajo nos atrevemos a indicar que el catastro es un proceso técnico para la obtención y mantenimiento de la información física y legal de un área determinada del territorio (municipal, departamental o nacional) representado en forma gráfica y descriptiva.

II. Importancia y características del Registro Catastral

Definidas cuáles son las diversas formas o clases de catastro, y al tenor de lo revisado, se puede establecer que el tipo de catastro que más ventajas ofrece es el de carácter multifinalitario, ya que permite un uso más eficiente de los recursos invertidos en la implementación catastral, contribuye de forma multidisciplinaria a la seguridad y certeza jurídica y constituye un verdadero aporte a la planificación del desarrollo en virtud de la información real y física general que aporta respecto de los inmuebles ubicados en el territorio nacional.

Se puede resumir que la visión que se debe tener es, que el registro catastral esté enfocado a cumplir una función de múltiples usos, porque su función sería aprovechada en diversos fines; no obstante, en esta investigación, lo que se ponderará será el aporte que brindaría en el área jurídica registral, insistiendo que, el levantamiento catastral con esa orientación, es más eficiente y eficaz, pues con la inversión en un solo proceso da frutos o provecho a varias áreas temáticas.

Para que pueda constituirse en un registro auxiliar del Registro de la Propiedad o en coordinación con el mismo se estima que dentro de las principales **características** o particularidades mínimas que debe tener un catastro están las siguientes:

- a. Debe definir una correcta vinculación de los títulos de propiedad con el bien inmueble del cual se acredita la propiedad. Es decir lograr una

identificación precisa entre el bien físico, los propietarios y la situación legal del inmueble.

- b. Estar en capacidad de fijar las relaciones geométricas de los inmuebles entre sí y determinar sus posiciones con respecto al territorio nacional para lo cual se deben realizar levantamientos cartográficos de alta precisión, así como mediciones técnicamente ejecutadas.
- c. Debe ser un registro inmobiliario que a base de mapas e índices auxiliares, brinde a la institución registral de la propiedad la exacta y precisa localización de un inmueble, su medida o extensión y linderos exactos y constituirse en el más eficiente auxiliar del Registro público de inmuebles para brindar la garantía de la propiedad inmobiliaria.
- d. Estar en constante evolución o actualización para responder a los cambios de las relaciones entre las personas (que ejercen la propiedad o dominio, uso, goce y disfrute) y los bienes inmuebles que pueden sufrir desmembraciones o accesiones, etc. que modifiquen su extensión.

Es importante hacer ver las **ventajas** que aporta la existencia del catastro al fortalecimiento del sistema inmobiliario registral guatemalteco; a este respecto, con la implementación del catastro, se podrá verificar la siguiente información:

- a. Que el inmueble efectivamente existe y su exacta ubicación y dirección.
- b. La superficie y linderos reales y correctos del predio.
- c. Con el número de identificación proporcionado por la Municipalidad jurisdiccional, se podrá verificar la autenticidad de los impuestos que gravan al acto o contrato respaldando la gestión tributaria del Municipio.

En suma, se tiene una descripción exacta de la propiedad, en donde se identifican las características físicas del inmueble, basadas en operaciones topográficas y fotométricas, que le dan certeza y garantía tanto al propietario, como a las instituciones registrales y a la población en general.

Además otras ventajas que aporta para el desarrollo social inmobiliario de un país están las siguientes:

- Por medio de la existencia de un catastro se puede establecer, mantener, actualizar y administrar la información catastral de un territorio determinado. Con esa información se puede realizar la investigación y confrontación de derechos de propiedad, así como la producción de los mapas y registros catastrales correspondientes;
- Por medio de los registros catastrales se puede realizar un análisis referente a la tenencia de la tierra, así como emitir opinión técnica en los asuntos relacionados con las delimitaciones intermunicipales e inter departamentales, dentro de las áreas catastradas.

El Reglamento de la Ley del Catastro Nacional de la República de Costa Rica establece en su artículo 22, los alcances que se obtienen de un catastro, los cuales se resumen en:

- a. Configurar una cartografía⁴⁰ actualizada y confiable que permita la realización de estudios de desarrollo; (Catastro económico)
- b. Crear un banco de datos que permita obtener información variada, oportuna y real; (Catastro multifinalitario)
- c. Servir de base para la reestructuración racional del cobro de impuestos y tasas; (Catastro Fiscal) y
- ch. Conciliar y depurar la información del Registro Público, como instrumento que garantice la seguridad inmobiliaria. (Catastro Jurídico o Catastro Legal) *

Los aspectos registrales que se superarían con la existencia y coordinación del Registro de la Propiedad con un Registro Catastral que actué como auxiliar de aquél,

⁴⁰ **CARTOGRAFIA:** (De carta y -grafía). f. Arte de trazar mapas geográficos. f. ciencia que los estudia. Diccionario de la Real Academia Española.

se apuntaron en el apartado V del capítulo II de este trabajo de investigación referente a las limitaciones del Registro General de la Propiedad.

En principio, la existencia de una ficha catastral realizada in situ por un técnico especializado, y con las herramientas adecuadas podrá compaginarse y corroborarse con la inscripción registral, momento en el que el inmueble quedará como un bien catastrado regular, ya que tanto su inscripción registral como su ficha catastral estarán en correspondencia.

Es decir, al realizar el trabajo de levantamientos catastral y cotejo registral se evitarán problemas como la inscripción de derechos reales sobre bienes inmuebles inexistentes o bien el traslape de inscripciones registrales en virtud de no contar con un sustento técnicamente realizado por medio del cual se pueda confirmar la existencia física del inmueble.

A partir del momento en que se inicie el levantamiento catastral,⁴¹ se realizará una actualización de los inmuebles existentes, ya que al tener la ficha realizada y tratar de cotejarla con lo que consta en los libros o en la base de datos electrónica del Registro de la Propiedad se realizará una actualización de las inscripciones registrales; con eso se contribuirá a superar la falta de precisión registral en el sentido de que algunas inscripciones no contienen los datos respecto de la determinación de las colindancias o en su caso el acompañamiento del plano respectivo.

Por aparte se evitará la duplicidad de folios reales, es decir que se hayan creado dos o más folios para un mismo inmueble ya que al actualizar los registros y fichas catastrales automáticamente se eliminará la que no corresponda y en caso de existir conflicto se intentará una conciliación y de no lograrse se remitirá al órgano administrativo o jurisdiccional correspondiente para solventarlo.

⁴¹ Levantamiento Catastral: Es una de las fases técnicas del establecimiento catastral, que consiste en la obtención en el campo de los datos físicos y descriptivos de los predios, y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores, en determinado sector del territorio nacional. Establecimiento catastral: Es el conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas orientadas a obtener la información precisa, gráfica y descriptiva de todos los predios del territorio nacional.

En suma, son estos algunos de los problemas o limitaciones que con la introducción de tecnología, la actualización de los datos registrales y la creación del registro catastral auxiliar, coordinado y paralelo al Registro de la Propiedad es que se logrará superar esas limitaciones registrales que inciden negativamente en la seguridad y certeza jurídica inmobiliaria. En el capítulo IV se definirá con mayor profundidad la coordinación que se propone.

Definidas las características, ventajas e importancia que tiene el catastro en forma general, a continuación se describirá el proceso de implementación del catastro en Guatemala y cuáles serán las funciones que cumplirá para el ordenamiento territorial guatemalteco y su aporte al fortalecimiento de la seguridad jurídica registral.

III. El proceso de implementación del Catastro en Guatemala

1. ANTECEDENTES:

A mediados de 1800, en Guatemala, la función catastral era ejercido por los agrimensores, topógrafos o medidores, quienes daban fe de las medidas de los predios y se tomaba como cierto lo afirmado o certificado por los mismos. Estos informes de medida eran elevados al conocimiento del Presidente de la República para que éste hiciera constar la propiedad del bien. Esta información quedaba registrada además en el oficio de hipotecas el cual había sido creado por Real Cédula en el año de 1783.

Sin embargo, el registro de hipotecas (tal como se mencionó en el capítulo II) adolecía de una limitante, ya que si bien constaba la inscripción de las hipotecas y gravámenes, en ningún momento se tenía la información certera o se constataba la existencia física del bien sobre el cual recaían las mismas. Esta limitante se empezó a superar con la emisión del Código Civil contenido en el Decreto Gubernativo 176 que comenzó a regir el 15 de septiembre de 1877.

A partir de esa época y hasta antes del comienzo de la evolución del Catastro en Guatemala (la cual podríamos fijar a finales de 1980 en adelante), existía una fuerte tendencia de Catastro Fiscal, es decir, con el objeto de la fijación, cobro y percepción del Impuesto Territorial, llamado originalmente del "3 por millar", y posteriormente Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI).

Asimismo, se puede determinar en forma individual el inmueble mediante su descripción técnica geométrica que contiene los linderos, extensión y ubicación en un plano determinado y único dentro de la superficie terrestre. Este plano permite reconocer el objeto, materializarlo y exhibir sus correspondientes derechos.

Con la necesidad de llevar a cabo un proyecto de mapeo tributario y avalúo de inmuebles, el 10 de julio de 1967, el Gobierno de la República de Guatemala suscribió el Convenio de Préstamo ADI-520-L-04 a través del entonces Ministerio de Hacienda y Crédito Público con el Gobierno de los Estados Unidos de América. Este consistía en un programa de tres años, y se limitaría a un área de la costa sur del país de aproximadamente doce mil kilómetros cuadrados y otras poblaciones principales y cabeceras municipales del país.

El 29 de mayo de 1968 fue aprobado y ratificado este convenio a través del decreto número 1754 del Congreso de la República y fue puesto en vigor por el Organismo

Ejecutivo el 8 de junio del citado año.⁴²El 8 de octubre de 1971, por Acuerdo Gubernativo⁴³, se otorga al Ministerio de Hacienda y Crédito Público la facultad para

⁴²Decreto Número 1754. El Congreso de la República de Guatemala. **CONSIDERANDO:** Que el Organismo Ejecutivo suscribió un Convenio de Préstamo por la suma de dos millones doscientos mil dólares (\$2.200,000.00) con la Agencia para el Desarrollo Internacional, el 10 de julio de 1967, para ayudar al financiamiento de mejoras en la administración e implementación del impuesto territorial. **CONSIDERANDO:** Que la realización del programa por financiarse con el préstamo aludido, contribuirá notablemente a la racionalización del sistema impositivo, beneficiando tanto al Estado como a los contribuyentes. **CONSIDERANDO:** Que en atención a lo prescrito por el artículo 123 del Decreto del Congreso 215, la Junta Monetaria se pronunció en favor a la contratación del préstamo indicado, y que se cumplió con el artículo 213 de la Constitución al recabarse la opinión del Consejo de Estado, **POR TANTO,** En uso de las atribuciones que establecen los incisos 1º, 10 y 13 del artículo 170 de la Constitución de la República, **DECRETA: Artículo 1º** -Se autoriza al Organismo Ejecutivo para negociar un empréstito con la Agencia para el Desarrollo Internacional, por una suma equivalente a dos millones doscientos mil dólares (\$2.200,000.00), a cuarenta años plazo con un período de gracia de diez años y con una tasa de interés del uno por ciento (1%) anual, durante los primeros diez años, y del dos y medio por ciento (2 1/2 %) anual, durante los últimos treinta años. **Artículo 2º** -Se aprueban las bases del empréstito a que se refiere el artículo anterior, así como el Convenio del mismo, suscrito por el Organismo Ejecutivo con la Agencia para el Desarrollo Internacional, el 10 de

levantar el catastro fiscal de inmuebles, individualizándolos e inventariándolos en mapas y la valuación en masa de los bienes inmuebles existentes dentro del área convenida del territorio nacional por conducto del proyecto de mapeo tributario y avalúo de bienes inmuebles.

Sobre la base de los Acuerdos Gubernativos de 1972 (16 de febrero y 29 de diciembre), se prorrogó el funcionamiento del proyecto de mapeo tributario hasta el 28 de diciembre de 1978. En esta misma fecha se canceló el citado proyecto y nace a la vida jurídica la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) del Ministerio de Finanzas Públicas.

julio de 1967. **Artículo 3°** -Los fondos provenientes de este empréstito, serán destinados exclusivamente a financiar la ejecución de un programa de mejoras en la administración e implementación del impuesto territorial, de acuerdo con el plan preparado por los ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comunicaciones y Obras Públicas. **Artículo 4°**. Las amortizaciones del préstamo y sus intereses se pagarán por medio de asignaciones presupuestarias, que el Ejecutivo por conducto del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, fijará en cada ejercicio fiscal, en el Presupuesto General de Gastos del Estado, hasta la completa cancelación de la deuda. **Artículo 5°** -El presente decreto fue aprobado por más de las dos terceras partes del total de diputados que integran el Congreso, y entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial. Pase al Organismo Ejecutivo para su publicación y cumplimiento. Dado en el Palacio del Organismo Legislativo: en la ciudad de Guatemala, a los veintinueve días del mes de mayo de mil novecientos sesenta y ocho.

⁴³ **REPUBLICA DE GUATEMALA**. Palacio Nacional: Guatemala, 8 de octubre de 1971. El Presidente de la República, **CONSIDERANDO**: Que como consecuencia de la emisión del Decreto número 1754 del Congreso de la República, en vigor desde el once (11) de junio de mil novecientos sesenta y ocho (1968), se aprobaron las bases del empréstito y el Convenio de Préstamo AID 520-L-014, suscrito el 10 de julio de 1967 entre el Organismo Ejecutivo y la Agencia para el Desarrollo Internacional; **CONSIDERANDO**: Que por el Convenio de Préstamo anteriormente relacionado, se ha realizado al empréstito de los fondos destinados al Proyecto de Mapeo Tributario y Avalúo de Bienes Inmuebles, que constituye la base para la determinación del avalúo de los bienes raíces del Sector Privado, comprendidos dentro del área a que el Convenio se refiere; y, asimismo, determina los procedimientos y normas de imposición correspondientes, **POR TANTO**, En uso de las facultades que le confiere el Artículo 189, inciso 4° de la Constitución de la República, **ACUERDA**: **Artículo 1°**-El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por conducto del Proyecto de Mapeo Tributario y Avalúo de Bienes Inmuebles o de la Dependencia que sustituya a dicho Proyecto, **procederá a levantar de conjunto el Catastro Fiscal de Inmuebles** individualizando e inventariando en mapas y registros catastrales las propiedades existentes, así como a la valuación en masa de los bienes raíces existentes dentro del área convenida de la República para nivelar, usando criterios justos y equitativos, los valores del capital de imposición respectivo. **Artículo 2°** -Los avalúos, mapas catastrales, registros catastrales y demás elementos de valuación en masa y control catastral, elaborados por el Proyecto de Mapeo Tributario y Avalúo de Inmuebles o por la Dependencia que sustituya a dicho Proyecto, constituyen la base para fijar los valores del capital de imposición de los inmuebles inventariados y establecer los controles de fiscalización para la recaudación del impuesto territorial, debiéndose aprobar previamente por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público los procedimientos de operación. **Artículo 3°**-El Ministerio de Hacienda y Crédito Público resolverá todas las dudas que se susciten en la aplicación del presente Acuerdo. **Artículo 4°** -Este Acuerdo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial. Comuníquese.

El DICABI se desarrolló como una dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas, comprendida dentro de la administración específica del Ministerio. Según el Artículo 3 del Acuerdo de Creación, las facultades que se le atribuyeron al DICABI fueron de planificar, organizar y controlar la ejecución de los planes o programas de trabajo que se adopten de acuerdo a la política del Ministerio de Finanzas Públicas, en relación con el levantamiento catastral y avalúo fiscal de la propiedad; efectuar avalúos de inmuebles para liquidar el impuesto sobre herencias, legados y donaciones y los demás avalúos con fines impositivos; y notificar los avalúos practicados y tramitar las impugnaciones interpuestas por los contribuyentes.

Como referencia constitucional respecto del Catastro se retomará la Constitución Política de la República de 1985, que en el artículo 230, establece que *"El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo **catastro fiscal.**"*

Esa norma constitucional, visualiza el catastro referido expresamente a la tributación y dentro del concepto de "catastro fiscal" ya explicado anteriormente. Tenemos claro que el Registro de la Propiedad debe contar con referentes físicos de los bienes inmuebles registrados, para así brindar a los usuarios la garantía de la protección de la propiedad o de los gravámenes que se convengan.

Al amparo de la Constitución Política de la República, el 4 de noviembre de 1986, se emite el Acuerdo Ministerial 23-86 que incorpora a la organización administrativa de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, la sección de Herencias, Legados y Donaciones, División de Alcabala y Sección de Impuestos sobre inmuebles, las cuales pertenecían a la Dirección General de Rentas Internas con el objeto de evitar la dualidad de funciones existente.

Al año siguiente, se promulga el Decreto 62-87 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles con motivo del programa de reorganización fiscal.

El objeto de la ley es integrar en un cuerpo legal los mecanismos que gravan fiscalmente la propiedad del inmueble, estableciendo fórmulas para hacer más eficiente la

reevaluación de inmuebles, así como modernizar la administración, registro, control y fiscalización del Impuesto Único sobre Inmuebles. En la actualidad dicha Ley ha sido reformada, y el Impuesto único sobre Inmuebles vigente, se encuentra contenido en el Decreto 15-98 del Congreso de la República.

Esta ley, que como indicamos en este trabajo de investigación ha sido reformada varias veces, constituye la posibilidad técnica para la implementación del catastro fiscal en nuestro país y su posibilidad de coordinarse con el Registro General de la Propiedad.

Es importante mencionar que la ley del impuesto único sobre inmuebles contiene alguna normativa importante que tienen relación con el tema del Catastro, de la citada normativa se pueden resaltar los siguientes puntos:

- a. Para efectos de la determinación de la base impositiva de dicho impuesto, se establece que estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto. La ley establece, que para el efecto se considerará el valor del terreno, de la estructura, de las construcciones, el incremento o decremento determinado por factores topográficos, ambientales, etc. (Artículo 4)
- b. Se regula el tema de la actualización del valor fiscal, y se establece para el efecto: el avalúo efectuado por los contribuyentes, el directo de cada inmueble, y el técnico. Además se estipula que también dicha actualización se puede dar por medio de los valores consignados en el aviso notarial. (Artículo 5).
- c. Se establece que corresponde a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes inmuebles, el registro, control y fiscalización del impuesto. (Artículo 14)
- d. Se regula que la Dirección debe elaborar y mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles de todo el territorio nacional, bajo el sistema de folio real y establecer sistemas de valuación, determinando el justiprecio de los mismos para efectos impositivos. (Artículo 15)

- e. Se impone la obligación a las municipalidades, dependencias del estado y entidades descentralizadas y autónomas de colaborar con el ente administrador del impuesto. (Artículo 17)

- f. En relación al aviso de inscripción de nuevas fincas, se establece que el titular de cada uno de los Registros de la Propiedad, debe enviar al ente administrador dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, una nómina de fincas inscritas por primera vez, durante el mes anterior, para efectos de control interno fiscal.

En resumen al amparo de la norma constitucional, se fueron creando catastros tributarios municipales, que de alguna forma constituyen un ente auxiliar del Registro de la Propiedad, para proporcionarle información inmobiliaria de utilidad. El catastro en este sentido debe ser además de auxiliar del Registro, un ente informativo, que indique la forma, el área y la localización terrestre en donde esta ubicada una finca determinada. Para lograr los objetivos que se buscan, equipo moderno y la tecnología de punta deben ser utilizados.

Como una referencia política debemos citar lo contenido en el Acuerdo de Paz, denominado "Aspectos Socioeconómicos y situación Agraria" suscritos el 6 de mayo de 1996, en su numeral 38, el Gobierno de Guatemala se compromete "***al establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multifinanciado, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria...***"

Por medio del Acuerdo Gubernativo número 307 -97, dictado el 9 de abril de 1997 se conforma la **Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de Tierra**, la cual contó con la Unidad Técnico Jurídica que surge a la luz de los Acuerdos de Paz. Es este antecedente el que dio origen a las iniciativas para conformar un Sistema Nacional de Registro Catastral, que se desarrolla en el apartado siguiente.

2. PROCESO DE DISCUSIÓN Y ELABORACIÓN DE LOS ANTEPROYECTOS DE LA LEY DE CATASTRO

Creo necesario indicar en este trabajo de investigación cómo se ha ido desarrollando el tema catastral, el cual se ha ido alejando del artículo 230 constitucional y acercándose al tema de regularización de la tenencia de la tierra en nuestro país, al amparo de una ley que establezca las normas que conforme el sistema nacional de Registro Catastral.

En las discusiones del proceso de paz guatemalteco, al abordarse el tema de la seguridad y certeza jurídica de la propiedad inmueble, se llegó a la conclusión, que la ausencia de un sistema de catastro y registro, ha impedido conocer con precisión la existencia, condiciones y potencialidad de los recursos de la nación, y por consiguiente no hace viable la planificación del desarrollo sostenible local, municipal, regional y nacional.

Sin perjuicio de pensar que esta conclusión es un poco parcial, por cuanto el Sistema Registral Inmobiliario si existe y únicamente resta completarlo con el catastro, conforme lo establece el artículo 230 de la Constitución, la variante importante es que durante el proceso de discusión y formulación de la propuesta de ley de un Registro de Información Catastral, que dio inicio en 1999, se pretendió desviar o sesgar el tema Registro - Catastro para orientarlo a una reivindicación agraria, como se irá explicando a continuación.

Se integró la **Unidad Técnico Jurídica de Pro-tierra** al proceso de discusión y elaboración, que había sido la instancia creada para el proceso de discusión del catastro, tal como se citó en el Acuerdo Gubernativo 307 - 97 conforme a las funciones asignadas al Ministerio de Agricultura y Ganadería en la Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto 114-97. El artículo 29 literal c) del citado Acuerdo 307-97 indica: *"La Unidad Técnico Jurídica de Protierra es responsable del proceso nacional para el establecimiento del Catastro Nacional de Guatemala. La estrategia nacional de ejecución para el año 2000 se orienta a sentar las bases del Registro de Información Catastral (RIC) de Guatemala"*.

Dentro de los objetivos y funciones de Unidad Técnico Jurídica-PROTIERRA está la de apoyar los esfuerzos en materia de proyectos e iniciativas, vinculadas al establecimiento de un marco jurídico relacionado con la tenencia de la tierra.

En materia estrictamente operativa o técnica, la Unidad Técnico Jurídica, genera los instrumentos técnicos y legales para el establecimiento del Programa Nacional de Registro de Información Catastral. La información que maneja la Unidad Técnico Jurídica consiste en: Avances, monitoreo, supervisión y evaluación del proceso catastral de los Proyectos Piloto de Catastro.

En ese marco, la Comisión Nacional Permanente sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas con su representación indígena y campesina ante la comisión paritaria, formuló una primera propuesta de anteproyecto de ley del Registro de Formación Catastral fundamentada en actividades de información, consulta y validación con diferentes organizaciones de la sociedad civil. Ello con el propósito de conocer la tipología de problemas en el campo relacionados con el proceso catastral, recoger sus demandas e iniciativas factibles de incorporarse a la propuesta para trasladarla a la mesa de trabajo de la Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas.

El día 29 de julio de 1999, se inició el proceso de discusión y búsqueda de consensos entre la representación indígena y campesina, y gubernamental de la Comisión Paritaria.

La Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas, desarrolló la primera propuesta y ésta fue entregada al Ministro de Agricultura y a la Secretaría de la Paz en diciembre de 1999.

Luego con el cambio de gobierno, se dio una nueva discusión, fue así como surgió la segunda propuesta de ley desarrollada también por la Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas la que fue entregada a la Secretaría de la Paz en el año 2000.

A finales del año 2000 surgió la Mesa Agraria de Occidente la cual, con base en la segunda propuesta, realizó una tercera propuesta en la que su principal punto de

vista, era que se diera el catastro pero visualizado como un "Sistema" integrado a otras instituciones de gobierno.

Al existir divergencia entre las posiciones de la Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas y la Mesa Agraria, la Misión de Naciones Unidas para Guatemala y la Secretaría de la Paz pidieron la intermediación de la Unidad Técnico Jurídica, siendo ésta la que desarrolla la cuarta propuesta a solicitud de la Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas y la Mesa Agraria.

Posterior a ello, la Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas, discutió la versión final del anteproyecto de Ley del Registro de Información Catastral, la cual fue aprobada por la Misión de Naciones para Guatemala y la Secretaría de la Paz, este anteproyecto se presentó ante la Comisión de Acompañamiento de los Acuerdos de Paz, el 18 de julio de 2001⁴⁴ para que por la vía del Organismo Ejecutivo, presentarlo al Congreso de las República para su discusión y aprobación.

La Secretaría General de la Presidencia, realizó una modificación al anteproyecto, la cual consistía en que se planteaba una entidad centralizada y las propuestas que habían existido la visualizaba ahora como una entidad descentralizada. En conclusión, la versión de la Secretaría General de la Presidencia fue la quinta versión de la ley.

Esta propuesta no fue aceptada por las organizaciones indígenas y campesinas ya que al cambiar la naturaleza administrativa y generar una entidad centralizada y dependiente se cambiaba el espíritu político de la propuesta.

Ante esa situación, el Organismo Ejecutivo retiró la iniciativa del Congreso de la República en febrero de 2003; finalmente, en abril de 2003, surge la sexta propuesta que está en discusión actualmente en el Congreso de la República, donde ya convergen los criterios técnicos, administrativos y políticos consensuados con organizaciones indígenas y campesinas y el gobierno. La Unidad Técnico es asesora de las partes tanto de gobierno como de los campesinos.

Se consideró importante describir en esta tesis el proceso de la discusión y aprobación de la ley del Registro de Información Catastral para develar las aristas que tiene y para que se conozcan las instancias involucradas.

Indudablemente el proyecto contiene un fondo técnico que fortalecerá el sistema inmobiliario en beneficio de la certeza y seguridad del Registro de la Propiedad; pero, además, contiene un fondo social y político que indudablemente distrae el objetivo central de alcanzar dicha seguridad y certeza inmobiliaria; o, por decirlo en términos sencillos, no le hace ningún favor al tema tratado en esta tesis. Son como mezclar dos cosas que tienen su propio universo y que deberá realizarse cada una independientemente.

IV. Funciones del Registro Catastral

En este apartado, trataremos de particularizar y concretar las funciones que el catastro debería tener en nuestro país

- a. Establecer, mantener y actualizar el Catastro Nacional de acuerdo a lo preceptuado en la ley específica de catastro y sus reglamentos.
- b. Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado.
- c. Extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que haya producido.
- d. Elaborar la base cartográfica catastral en colaboración con el Instituto Geográfico Nacional y los registros descriptivos, incluyendo información de límites municipales y departamentales.
- e. Evaluar periódicamente los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.
- f. Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas.

⁴⁴ MINUGUA; Crónicas de MINUGUA. "Entrega oficial de propuesta de anteproyecto de Ley de Catastro a la Comisión de

- g. Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales, y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral.
- h. Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.

Como puede observarse, el aporte del catastro para la institución registral de la propiedad es innegable; pero esa coordinación debe operativizarse en aspectos concretos; de forma general puede decirse que, para que puedan trabajar los registros en efectiva coordinación, debe tomarse en cuenta, antes que nada, toda aquella información relacionada con Registro de la Propiedad, Catastro y tenencia de tierras, existente en nuestro país. La no utilización de esos antecedentes representaría, una disminución de los derechos de propiedad amparados por el Registro de la Propiedad desde el 15 de septiembre de 1877.

El procedimiento concreto de coordinación entre catastro y registro se expondrá en forma detallada en el capítulo IV de esta tesis. Mientras tanto, es importante describir las generalidades de la coordinación entre Registro y Catastro.

Como primer lineamiento, se debe hablar de una etapa previa a la iniciación de las actividades catastrales. En esta etapa el Registro Catastral establecerá y decretará la "Zona catastral"⁴⁵ o sea, el espacio del territorio nacional donde se desarrollará el proceso catastral. Esta declaración es importante toda vez que la misma pondrá sobre aviso a las comunidades y propietarios sobre la ejecución del proceso catastral en su área. Asimismo, el Registro de la Propiedad estará atento a que cualquier cambio que sufra algún bien ubicado en el área declarada como "Zona Catastral", deberá comunicarlo de inmediato al Centro de Catastro.

Determinada la Zona Catastral, el Registro de Información Catastral deberá investigar el derecho real de cada propiedad y los datos físicos de las fincas que correspondan a cada zona, formulando el diagnóstico correspondiente. Para esta

Acompañamiento; Volumen Número 32; Guatemala 26 de julio de 2001, página 2.

⁴⁵ **ZONA CATASTRAL:** Se considera como zona catastral el área sobre la cual se desarrollarán trabajos de delimitación, mensura, determinación del propietario o poseedor, valuación y elaboración de la ficha de todas las parcelas contenidas dentro de su comprensión.

investigación catastral recopilará en los archivos y libros que posee el Registro de la Propiedad y en cualquier otro archivo público en que existan documentos relacionados con la tenencia de la tierra en la zona catastral.

Es evidente que la relación debe ser de coordinación y en ningún momento de subordinación.

V. Principales limitaciones para la implementación del registro de información catastral en Guatemala:

Lo que se persigue en este apartado, es: a) dejar evidencia de las condiciones o premisas necesarias para la implementación de un catastro, b) tomando en cuenta esas condiciones necesarias se hará ver cuáles son las limitaciones que se han encontrado para su implementación en Guatemala.

1. COMUNICACIÓN MASIVA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se requiere informar e involucrar a la población, mediante acciones orientadas a obtener su apoyo, pero, debe tenerse claro, que el apoyo debe provenir tanto de gobernados como de gobernantes; por parte de los primeros mediante la recopilación de la información y por parte de los gobernantes traducido en apoyo político e involucramiento al reconocer el aporte del catastro para la seguridad y certeza jurídica así como para el desarrollo del país.

Lamentablemente es aquí donde se inicia el valladar para el proceso de implementación del catastro; con respecto a la sociedad civil, existe un temor a revelar información referente a la situación de sus bienes; además la vinculación con el calificativo "fiscal" del catastro genera ciertos temores en los ciudadanos ya que no se conoce ampliamente los beneficios del catastro y se le ve únicamente como una fuente de información con objetivos tributarios.

Es hacia la superación de ese obstáculo que deben encaminarse los esfuerzos del proceso de implementación ya que mientras no se cuente con el apoyo ciudadano el catastro será un proyecto legal no legitimado.

Otro inconveniente que se ha evidenciado es que la ciudadanía no ha ponderado el aporte de la implementación del catastro en la protección de sus bienes inmuebles; por esta razón ha prevalecido la imagen de un catastro fiscal y no de un catastro que da soporte a las inscripciones registrales.

2. UBICACIÓN FÍSICA DE BIENES REGISTRADOS

Este aspecto está íntimamente ligada con lo descrito en el apartado V del capítulo II referente a las limitaciones del Registro General de la Propiedad, ya que al momento de realizar el barrido catastral⁴⁶, los técnicos tienen dificultad para ubicar físicamente las fincas en donde el Registro protege derechos de propiedad.

Para subsanar esta dificultades deberá, realizarse, una foliación de los libros de inscripciones, para facilitar la confrontación de la información registral con la realidad física.

En ese orden de ideas, al realizar el trabajo de campo se evidenciarán las limitaciones del Registro de la Propiedad ya que existen inscripciones de inmuebles que se desconocen o bien están ubicados en otro lugar e incluso en una jurisdicción municipal diferente. Esta situación se ve agravada en virtud de que la realidad física es totalmente diferente a la realidad legal; se estima que poco más del 70% de todo el territorio nacional presenta esta característica.

⁴⁶ **BARRIDO CATASTRAL:** Son todos los trabajos relacionados con la recopilación de información parcela por parcela, efectuados por el técnico catastral que es el encargado de realizar la delineación (identificar los linderos y trazarlos en los ortofotomapas), marcando en un croquis hecho a mano alzada los posibles cambios. En la primera etapa, las brigadas de campo realizan simultáneamente la delineación, el llenado de encuesta, utilización de ortofotomapas, mapas catastrales y base de datos de las Instituciones, a la vez realizan actos de mediación de conflictos menores por parte de un especialista. En la segunda etapa, el contratista tiene que hacer comprobación y luego confrontación de los datos recopilados con los entregados (como insumos) y provenientes de las bases de datos de las Instituciones. <http://www.ruta.org/downloads/info-genero/Nicaragua>.

3. NORMATIVA TÉCNICA Y JURÍDICA

La rigidez de la legislación guatemalteca se ha constituido en una barrera al pleno desarrollo de la implementación del catastro nacional; de hecho el esfuerzo para la aprobación de la ley del catastro se ha constituido en un verdadero inconveniente, ya que ha sido politizada su aprobación.

4. PERSONAL TÉCNICAMENTE CALIFICADO

El Catastro es un proceso relativamente nuevo en Guatemala; por ello se necesita herramienta y aparatos modernos y tecnológicamente innovadores; además se requiere personal calificado para manejar esa herramienta y para realizar el barrido catastral y los mapas con las mediciones⁴⁷ debidamente georeferenciadas y catastradas así como desarrollar base cartográfica catastral y los registros descriptivos. Es de destacar que una vez desarrollado el trabajo esa información debe mantenerse en constante actualización.

5. FINANCIAMIENTO

Según los técnicos a cargo del Catastro del año 1997 al 2002 en el proceso de implementación del sistema catastral en Guatemala se había ejecutado US\$ 17,159,735.03; quedando pendientes de ejecutar US\$ 20,842,532.52⁴⁸ ,sin embargo, son necesarios más recursos para el mantenimiento catastral. calificado, comunicación social, tecnología, transporte, etcétera.

Se han señalado los aspectos fundamentales para la implementación del Catastro en Guatemala; algunos de los temas están íntimamente ligados al Registro de la Propiedad y otros son adyacentes pero que siempre influyen

⁴⁷ **MEDICIONES GEOREFERENCIALES:** Es dar valor de coordenadas en el sistema WGS-84 y proyección UTM a puntos escogidos en cada una de las fincas, estas coordenadas se dan por medio de los GPS. <http://www.ruta.org/downloads/info-genero/Nicaragua>.

⁴⁸ Ibidem. Página 19¹

negativamente en que se pueda contar con un catastro que contribuya al fortalecimiento de las inscripciones registrales.

Por medio de las reformas al artículo 1131 del Código Civil, se ha tratado de subsanar la poca fuerza de las inscripciones registrales, que no contienen datos de la ubicación física del inmueble.

Sin embargo, esa ubicación física que consta en la inscripción se presume; pero admite prueba en contrario. Por lo tanto, es necesario dotar a las inscripciones del Registro General de la Propiedad de un soporte técnico que es el que le brindará el catastro, en donde mediante el dictamen de un técnico adscrito al catastro nacional se logre comprobar la ubicación del bien. Es decir que cada inscripción registral posea paralelamente su ficha catastral.

VI. Propuestas para el fortalecimiento de la coordinación que debe existir entre el Registro de la Propiedad y el Catastro.

Como se ha mencionado a lo largo de esta investigación, es necesario que

exista una coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, siempre enfatizando en la necesidad de que este último sea un ente auxiliar del Registro de la Propiedad.

Hace falta entonces analizar algunas propuestas para que el Registro y el Catastro logren los objetivos de los que se ha venido comentando en la presente tesis.

Un punto de partida sería el de la necesidad de fortalecer el funcionamiento del Registro de la Propiedad en esta materia catastral, ya que es necesario crear las bases que permitan una estrecha relación entre las instituciones que tienen que ver con la problemática de la tenencia de la tierra. En este sentido, se considera oportuno fortalecer, una estrecha relación, del Catastro y el Registro de

la Propiedad, así como entre el Registro y la Unidad Técnica Jurídica y el Archivo General de Protocolos.

La Unidad Técnica Jurídica realiza investigación de carácter registral de fincas, de municipios que se han catalogado como metas; al hacer el análisis por finca se han detectado un sin número de errores de carácter registral que vale la pena comentar y proponer soluciones. Algunos errores encontrados son:

1. Error en el nombre del Propietario: El Registro de la Propiedad envió a la Unidad Técnico Jurídica el análisis de la información solicitando a través de un formulario denominado "**FICHA DE INVESTIGACIÓN DE DERECHOS REALES**"; en dicha ficha existe un campo en el que se anota el nombre del propietario o propietarios en cada una de las inscripciones registrales, hasta la última inscripción de dominio. Se ha encontrado que muchas veces el nombre del propietario o propietarios no se anota correctamente ya sea en el libro de inscripciones o en la conservación del Registro de la Propiedad de conformidad con lo que indica el "duplicado" o el Testimonio de la escritura pública que es la base o fuente primaria para la inscripción.

2. Error en el nombre de los colindantes: En el Registro de la Propiedad no se anota correctamente el nombre de los colindantes, lo que supone un problema para ubicar la finca en base a colindancias. En la mayoría de los casos, por ser la primera inscripción de la finca muy antigua, los nombres originales han cambiado por ventas, herencias, etc.

3. Error en el área de la finca: Sucede que el área de la finca no se consiga correctamente; existen muchas veces errores, en el sentido de que al omitir un solo número se le resta una gran fracción a una finca o viceversa, que por un mal asiento ya sea en el libro de inscripciones o en la conservación del registro (que es donde se da con más frecuencia) se le asigna a la finca un área mayor o menor de la que realmente tiene. En algunos casos resulta que de una finca matriz se hacen varias desmembraciones y al hacer la sumatoria de las áreas desmembradas resulta superior al área original de la finca matriz; en consecuencia se desmembró más área de la que realmente tiene la finca, dando como resultado la creación de fincas sin respaldo físico: fincas fantasmas.

4. Error en la jurisdicción municipal o departamental que cita la conservación o el libro de inscripciones: Se ha detectado que a pesar de que el duplicado indica que la finca se encuentra en una jurisdicción municipal, al momento de inscribirse se le anotan en otra jurisdicción municipal e incluso, en otra jurisdicción departamental. Lo anterior hace que la finca no se pueda ubicar físicamente de acuerdo con los datos que proporciona el Registro.

5. Error en la naturaleza de la finca: Aún cuando el duplicado que respalda la inscripción indica que una finca es rústica o urbana, en la inscripción o en la conservación del registro se anota lo contrario, es decir que siendo urbana se anota como rural y viceversa. En el Registro por otra parte, no existe un criterio uniforme y consistente para establecer cuando es una finca rústica o cuando es urbana. En el análisis de fincas que hace Unidad Técnico Jurídica se ha establecido que las fincas están ubicadas dentro del casco urbano, pero registralmente están inscritas como fincas rústicas.

Por estas razones se considera necesaria que a la cooperación interinstitucional entre el Registro y el Catastro se incluya la de la Unidad Técnico Jurídica y del Archivo General de Protocolos, para que éste Archivo proporcione copia de los testimonios de las escrituras públicas que se encuentran deterioradas o extraviadas.

En el presente estudio se ha incluido la consideración del Catastro como un auxiliar del Registro de la Propiedad, porque es el Registro de la Propiedad el que en Guatemala ha dado seguridad jurídica a los propietarios, quienes confían en las inscripciones allí consignadas; si allí existen errores estos se pueden enmendar de la forma que se ha dicho, pero ello no le quita al Registro, su calidad de ente rector de la propiedad; hay que fortalecer la información para lograr una mejor coordinación entre Catastro y Registro.

Es innegable que la información contenida en las inscripciones registrales, particularmente las de dominio, y en especial la primera inscripción de dominio, así como la inscripción del "estado de la finca al momento de su conservación", (que refleja el estado de la finca al momento de pasarse al sistema electrónico),

contiene datos básicos e indispensables para el diagnóstico jurídico-registral que el Catastro debe realizar previamente al "barrido" de los predios a catastrar.

Por ello se hace necesario que el Registro General de la Propiedad realice,⁴⁹ como tarea prioritaria y urgente, la subsanación de los errores detectados mediante el cotejo de los documentos que originaron las inscripciones, consistentes, para este efecto, en los duplicados de los documentos originales, con las inscripciones manuales que obran en el libro mayor, respectivamente y, adicionalmente, contrastarlos con el contenido electrónico del "estado de la finca al momento de su conservación".

Lo anterior implica realizar la revisión y análisis de los documentos o inscripciones que reflejan incongruencias o errores, que son un elevado porcentaje, para proceder a realizar inscripciones de rectificación que regularicen la información jurídico-registral de cada finca.

El Registro de la Propiedad deberá crear la "Unidad de Rectificación de la Información Registral" que en forma continua atienda los requerimientos de rectificación de la información registral, dando preferencia a las solicitudes que, en tal sentido, haga el Catastro, en especial sobre las áreas previas a declararse o declaradas en proceso catastral.

Para terminar este capítulo se presentarán algunas propuestas.

Toda solicitud de primera inscripción de dominio debe acompañarse de un plano que cumpla con las siguientes características:

- a. Tabla de resumen de medida en azimut (grados, minutos, y segundos) y distancias horizontales en metros.
- b. Al menos dos coordenadas contiguas UTM⁴⁹ amarradas al contexto nacional de Georeferenciación.

⁴⁹ **COORDENADAS UTM (UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR):** Es la forma de la división de zonas que también se les llaman husos. Estos husos corresponden a las 60 divisiones que tiene la tierra, cada una de las UTM están divididas en 20 bandas que van desde la C hasta la X, siendo las bandas de la C a la M las que corresponden a las del hemisferio sur y las bandas de la N a la X corresponden al hemisferio norte. La coordenada es la intersección del meridiano central o cero con el ecuador. A este se le da un valor equitativo cero o equivalente a cero. http://www.elgps.com/documentos/utm/coordenadas_utm.html.

- c. Norte amarrado al sistema de Georeferenciación utilizado.
- d. Las colindancias deben de señalar siempre el colindante actual y si fuera posible hacer referencia al numero registral con que éste ampara su propiedad.
- e. Debe referenciarse la nueva finca a obras físicas importantes o accidentes naturales bien especificados; en caso de caminos incluir anchos; en caso de ríos incluir el nombre del río y si este es de uso para ambos linderos o solo para un predio.
- f. Si fuera un plano de desmembración debe de considerarse en que parte de la finca matriz se ubica la fracción que se desea inscribir.
- g. El Registro de la Propiedad debe formar una base de datos especial, manejada desde un sistema de información geográfica, con el objeto de que al ser generada una nueva finca por desmembración, rectificación de áreas y linderos, unificación, primera inscripción; y este cuente con su par de coordenadas UTM contiguas, el plano sea ingresado a esta base de datos y se vaya fortaleciendo un catastro físico que permita al Registro de la Propiedad tener un control de los predios a inscribir.
- h. Es necesario utilizar el sistema métrico decimal, llamado sistema Internacional como unidad de medida. Actualmente la ley de Agrimensura Decreto 27-86, establece que al momento de presentar planos debe utilizarse el sistema métrico decimal hectárea, áreas y centiáreas, pero que también debe escribirse su equivalente en caballerías, manzanas, varas cuadradas, que es un sistema de medida español. Sería de suma importancia que en el Registro General de la Propiedad únicamente acepten planos con el área expresada solo en metros cuadrados.
- i. Todas las medidas de terrenos, no importando su área, previo a ser inscritos en el Registro General de la Propiedad deben presentar plano elaborado por un profesional facultado.

De acuerdo con la Ley Reglamentaria de Trabajos de Agrimensura, Decreto 1786, no hay necesidad de exigir planos de las desmembraciones de fincas rústicas menores 7,000 metros cuadrados. Sin embargo es necesario que, aún para dichas excepciones, se exija plano porque en el Registro de la Propiedad existe gran desorden con respecto a la información existente acerca de fincas rústicas de las cuales se han hecho desmembraciones menores sin plano; De esta manera se estaría subsanando tal desorden y previniendo los posibles litigios entre colindantes que hayan adquirido fincas formadas de desmembraciones de este tipo.

EXCESOS Y TITULACION ADMINISTRATIVA*

La incertidumbre que genera dentro de los habitantes del país cuando se trata de implementar un catastro como el que se propone en este trabajo de investigación, es que ocurrirá con los excesos de sus fincas, entendiéndose éstos como: la parte del terreno comprendida dentro de los linderos de un predio o finca de propiedad privada, que excede a la extensión inscrita en el Registro de la Propiedad después de depurar dicha extensión registral conforme a la ley. Estos excesos siempre han sido considerados bienes de la nación, susceptibles de ser adquiridos por los particulares que cumplan con los requerimientos establecidos en las leyes especiales de esta materia. La función en este caso del Catastro será delimitarlos en el lugar que indique el propietario del predio; o, bien, en el lugar que el Catastro indique, una vez el particular no haya hecho uso de su derecho.

Colateralmente surge el tema de la situación de aquellos predios que luego del análisis jurídico tengan como única irregularidad la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, en estos casos, resulta conveniente facultar al Registrador para que previo agotamiento de un procedimiento administrativo, sencillo y ágil, pueda declarar la titulación especial y proceder a su inscripción legal como corresponde.

CAPÍTULO IV

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, SU VINCULACIÓN Y COORDINACION CON EL REGISTRO CATASTRAL

Introducción

Como se expuso en el capítulo II, los problemas en materia de seguridad registral encontrarían un soporte muy importante en un registro catastral el cual se constituiría en los “ojos del Registro de la Propiedad”. Esta propuesta de coordinación sistemática ha sido estudiada técnicamente; actualmente es un tema que ha pasado al plano político (que es donde se toman las decisiones de los Estados) despertando inquietud en los gobernantes de los países americanos. Muestra de ello es la Declaración aprobada en la ciudad de Québec, Canadá, en abril de 2001 por los Jefes de Estado de América, quienes expresan su preocupación por promover y trabajar por la coordinación de los Registros y el Catastro. Esto queda reflejado en la iniciativa Inter-Cumbre sobre Sistemas de Registro de la Propiedad (IPSI) en la que, con ocasión de la Tercera Cumbre de las Américas, los líderes del Hemisferio, acordaron un Plan de Acción bajo el mandato “Crecimiento con Equidad”, en la forma siguiente:

*“Continuarán y profundizarán los avances logrados en la implementación del programa de mejoramiento de los registros de propiedad establecidos en la Cumbre de las Américas de Santiago de 1998, con particular énfasis en la regularización de los derechos informales de propiedad, de conformidad con las legislaciones nacionales, para asegurar que todos los derechos de propiedad válidos se reconozcan oficialmente, que se resuelvan las diferencias y que se adopten marcos jurídicos actualizados para los **archivos catastrales**; y alentarán la obtención de títulos de propiedad comercializables; estas acciones incluyen la formulación de reformas institucionales, políticas y regulaciones que facilitarían la utilización del registro de propiedades como un mecanismo para que los propietarios puedan acceder a créditos y para permitir que los bancos comerciales y los bancos de desarrollo multilaterales amplíen su base de clientes entre los*

*sectores de menores ingresos; promoverán mayor cooperación, e intercambio de información y tecnología para la **modernización de los sistemas de registro y catastro** en el hemisferio y, por otra parte, solicitarán a las instituciones de cooperación multilateral y bilateral que continúen apoyando y fortaleciendo complementariamente sus programas de asistencia financiera y técnica para este fin."*

Se infiere de lo anterior que existe ya un compromiso por parte de los Jefes de Estado, y es dentro de ese compromiso que se ha continuado con los trabajos de implementación de un sistema registral que se desarrolle conjunta y coordinadamente con el sistema catastral.

Por sistema se entiende la unión de varios órganos cuya intervención ordenada y la coordinación de las relaciones existentes entre sí, contribuyen al cumplimiento de determinado objetivo. De tal forma que el Sistema Registro -Catastral que se propone implementar, necesita determinar todas aquellas actividades realizadas por los órganos que lo conforman y concretar la coordinación que cada una de ellas va a tener, respecto a las actividades de los demás órganos que lo integran.

Para lograr la seguridad de la propiedad inmobiliaria y la certidumbre en el tráfico de la mismo, se propone crear un sistema de control de la información territorial y de la propiedad inmueble, integrado principalmente por el Catastro y el Registro de la Propiedad.

El catastro en si mismo tiene distintas etapas. Estas son: a) Ubicación del predio; b) trabajos topográficos, c) valoración de la propiedad raíz, d) conservación del catastro. La primera consiste en la localización del predio, la segunda implica el conjunto de operaciones de campo y gabinete para obtener la representación gráfica del predio y su ubicación en los plano. La tercera comprende los estudios y trabajos encaminados a determinar su valor y conforme nuestro artículo 230 de la Constitución Política los efectos del impuesto inmobiliario. La cuarta comprende la realización de todas las operaciones y estudios tendientes a obtener la permanente actualización de sus constancias.

Estas etapas nos señalan que el registro catastral es una institución que está en continua evolución, cuyos datos se van revitalizando, actualizando de una manera constante. Con el Registro de la Propiedad sucede otro tanto. Su evolución se advierte fácilmente, en los datos que se consignaran a medida que transcurre el tiempo y se van produciendo las distintas mutaciones (físicas, en el caso del catastro; jurídicas, en el registro inmobiliario).

Cuál es la relación entre el catastro y el registro inmobiliario? Frente al interrogante, hay tres respuestas posibles:

- A. La primera totalmente negativa, que considera que entre ambas instituciones no hay conexión alguna. Cada una se maneja en su ámbito y no interfiere, para nada, en el campo u órbita de actuación de la otra. Esta solución no nos parece adecuada, pues las consecuencias que produce son absolutamente desdeñables (piénsese en un registro que invoca un derecho real de dominio sobre una finca que no existe, o bien, existe pero con dimensiones sensiblemente inferiores o superiores; o un catastro que atribuye titularidades de dominio a persona distinta a la que figura en el ámbito del registro inmobiliario).
- B. La segunda posición, igualmente extrema, pero en sentido positivo, considera que registro y catastro no son más que partes de una sola y única institución, refunde en uno lo que por naturaleza son dos. No negamos que haya aspectos de clara coincidencia, pero de allí a confundirlos totalmente hay un buen trecho. Por ello, rechazamos también esta segunda solución.
- C. De esa cuenta, nos queda como alternativa la coordinación entre ambas instituciones. Esta coordinación se basa en el respeto por la independencia de actuación de cada una: Registro Inmobiliario y Catastro Geográfico Predial, se manejan en campos paralelos, que en algunas oportunidades pueden coincidir en uno o más aspectos determinados, para volver a distanciarse nuevamente. El registro inmobiliario se maneja con datos jurídicos, el catastro predial, con datos físicos. La unidad de registración de uno es la finca o inmueble, la del otro, el predio. La designación, en el primero comprende en general la de la finca (según constancias de títulos registrados), en el segundo, es mucho más amplia, configurando la nomenclatura catastral. La publicidad de uno y otro

registro es totalmente divergente. Estas diferencias sobradamente justifican esta posición.

Esta coordinación, igualmente significa que apuntan al mismo objetivo genérico; seguridad. Pensamos que es ésta la solución más adecuada, porque:

- a) Tanto el Registro como el Catastro son instituciones establecidas y organizadas por el Estado, que tienen por objeto común la cosa finca o predio aunque cada uno de ellos cumple respecto de ella, una función completamente diferente.
- b) Para el cumplimiento del principio de especialidad, el Registro necesita contar con la exacta determinación predial que le brinda el Catastro.
- c) Esta convergencia de funciones diferentes sobre un mismo objeto común, requiere necesariamente de coordinación entre ambas instituciones.
- d) Toda propuesta (o solución) en este tema, debe partir del reconocimiento de la identidad propia de cada órgano (sin ningún tipo de fusiones).
- e) Una importante ventaja que gira alrededor de este tema es la informática, que puede ser aplicada (con algunas reservas) a ambas instituciones.

De resultas de esta exposición, anhelamos para que en un futuro cercano, se logre concretar, a través de leyes adecuadas, la debida coordinación entre registro inmobiliario y catastro predial.

En este capítulo se determinarán las funciones propias del Registro de la Propiedad y aquellas que corresponden al Catastro, para finalmente concretar la coordinación que entre ambos órganos debe existir.

I. Desarrollo e implementación de la vinculación Registro de la Propiedad y Catastro Nacional:

Es prudente iniciar este apartado describiendo y analizando las funciones genéricas de cada una de las instituciones referidas, partiendo del común denominador entre ambas, que es el bien inmueble. Atendiendo a lo anterior, se puede afirmar que los bienes inmuebles están constituidos por dos elementos: uno físico y otro legal.

a. El elemento físico se refiere al inmueble en sí, sus características físicas, linderos, extensión superficial, estado natural, y en general a la concepción física y real del mismo, que vendría a equivaler a la función principal del Catastro: Fijar la existencia real, su ubicación y las características físicas del bien.

Es oportuno recordar, lo dicho en el capítulo II de esta tesis, sobre los esfuerzos realizados por el Registro de la Propiedad, con el apoyo perseverante del Registrador, licenciado Tulio Armando Vargas Ortega en 1985, quién propuso las reformas al artículo 1131 el Código Civil para introducir elementos rudimentarios de Catastro para la identificación física de los bienes.

A la luz de la tecnología actual, dichos esfuerzos se quedaron cortos porque les falta las referencias geográficas del bien.

Antiguamente la situación de los bienes se referían a calles, ríos, iglesias, palacios, parques y demás construcciones fijas; estas también resultaron perecederas como los nombres de los vecinos y, por consiguiente, inseguras.

Se puede decir que la determinación de la situación del bien se puede concretar por medio de una descripción de tal forma, que la misma permita su plena identificación. La descripción debe estar conformada por los datos físicos, gráficos y matemáticos que permitan reconstruir sobre el terreno, en cualquier momento y sin lugar a dudas, los linderos del inmueble descrito, su posición relativa con respecto a los colindantes y su posición absoluta con relación al territorio nacional.

b. El elemento legal, por su parte, se relaciona con el tráfico inmobiliario en sí y con los derechos y obligaciones que recaen en el titular de la propiedad (dominio) o posesión del inmueble; de lo que se desprende la principal actividad del Registro de la Propiedad, que reside en asegurar jurídicamente la titularidad de la propiedad inmueble y el tráfico inmobiliario.

El documento que materializa la actividad aquí relacionada se constituye en el acto notarial o judicial por medio del cual se adquiere la citada propiedad (dominio) o posesión del bien. Dicho documento, perfeccionado en forma de título, al ser debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, automáticamente otorga plena validez a los derechos que asisten al adquirente y los hace eficaces frente a terceros mediante la publicidad registral de las certificaciones.

Partiendo de la doble dimensionalidad que caracteriza los bienes inmuebles, así también debe existir una institucionalidad que atienda cada uno de esos aspectos; por lo tanto, es evidente la necesidad de coordinación de las instituciones que los vigila, ésta se logra mediante el funcionamiento armónico del Registro y el Catastro, actuando ambos como entidades públicas que alcancen la integración de un eficaz sistema nacional de control inmobiliario que verifique simultáneamente la concordancia de los elementos físicos y los elementos legales constitutivos de los bienes inmuebles.

En la actualidad, no existe relación coordinada y metódica entre catastro y registro, por lo que toda inscripción registral carece de aquel respaldo que refrende la ubicación y la situación física del bien. Ello ocurre como consecuencia de la inexistencia de una legislación específica que provea de vigencia a la institución catastral y consecuentemente establezca los mecanismos necesarios de coordinación que deben existir entre ambas entidades.

La falta de regulación catastral y la inexistencia del Catastro como institución viene a constituir una permanente amenaza a los principios que rigen el Registro de la Propiedad y principalmente a la seguridad jurídica que el Registro debe proveer, constituyéndose en una limitante a la efectiva seguridad, legalidad y legitimidad del tráfico de inmuebles en el país. Lo anterior justifica la implementación de un sistema de control inmobiliario que se puede instituir a través de un Centro Nacional de Información Registral y Catastral.

Partiendo de la necesidad de "conjuntar" el Registro y el Catastro, para el funcionamiento de un sistema de control inmobiliario, es necesario analizar esa coordinación y la forma en que la misma debe desarrollarse y establecerse.

Con la coordinación se lograría dar positividad a lo estipulado en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en virtud que se lograría que el Registro de la Propiedad tenga su respectivo Catastro.

Debe acotarse que tal como se ha enunciado a lo largo de esta investigación, la concepción de catastro no se reduce a una concepción fiscal, sino que va más allá en virtud de que por su carácter multifinanciero tendrá funciones en varias áreas, es decir no se reduce al aspecto fiscal, pero para los fines del Registro Inmobiliario, su pareja inmediata es el Catastro Fiscal.

Se establece que la situación en que ambas instituciones van a coexistir y funcionar; para lo cual se puede sugerir que las relaciones que tendrán que mantener Registro - Catastro deberán ser de estricta coordinación, en ningún momento de subordinación, toda vez que cada una de las instituciones deberá ejercer las funciones que le son propias, sin interferir en la esfera de las actividades de la otra; el objetivo será que los datos que proporcionen ambas instituciones sean de provecho para acreditar la situación física y legal del bien.

También sobre la coordinación de las funciones del Registro y Catastro, es significativo hacer énfasis en que la misma deberá ser constante y permanentemente actualizadas. La información que una reciba deberá ser transmitida a la otra y viceversa, logrando que en determinado momento la información que ambas utilicen provengan de una misma fuente. En suma, cada una de las entidades tendrá funciones propias, las cuales llevará a cabo independientemente una de otra. Ambas entidades estarán en un plano estrictamente de coordinación, misma que deberá ser constante y permanente. Ninguna podrá interferir en la esfera de la otra y la información que proporcionen será la información complementaria de una y de la otra, que se ha logrado precisar a lo largo de esta investigación.

Determinado el plano en que ambas entidades deberán desenvolverse, es prudente hablar ahora de la forma en que esa coordinación tendrá que desarrollarse, pero antes debe tomarse en cuenta que en Guatemala no se da tal coordinación y que la

implementación de un Sistema de control Registral como el que se propone, lleva consigo una serie de procedimientos para su creación, implementación y eficaz desarrollo.

Para lo relativo a la coordinación entre instituciones, debe hacerse referencia primeramente al asunto que a ambas incumbe: la información de los bienes. Podría entonces hablarse de la información física, que le corresponde al catastro y la información legal, que le corresponde al Registro de la Propiedad. De esta información hay otras tres categorías: la información existente, la información por recabar y la información por revalidar.

La información legal existente es la que obra en el Registro de la Propiedad; es aquella que aparece en las inscripciones registrales de los libros o bien en los registros electrónicos y que carece de cotejo con la realidad física del bien; será allí donde se iniciará el proceso de combinación de información física, propia del Catastro, tarea que asumirá en cuanto a la creación de un registro armónico catastral, lo que conlleva todos los trabajos relativos a la función catastral, verbigracia el levantamiento catastral. Todo ello encaminado a crear un registro integral que contenga información recopilada en el lugar, respaldado por planos, fotografías y una serie de documentos que expresarán la situación real y física del bien en cuanto a su ubicación, linderos y situación de la tierra, entre otros.

1. LEVANTAMIENTO DE INFORMACION FISICA

El levantamiento de información catastral debe realizarse utilizando una ficha de investigación de campo, en la cual se verificará lo concerniente a vértices o mojones, linderos y áreas del predio que ha de identificarse en el material fotográfico o de cualquier naturaleza. Además, la declaración del propietario, poseedor o tenedor, con la información que se recabe en la fase de levantamiento de información catastral se consignará en **la ficha de investigación de campo**, que contendrá la siguiente información:

- a. Nombre del propietario, poseedor o tenedor, y sus datos de identificación personal.
- b. La dirección de la residencia del propietario, poseedor o tenedor.
- c. Los datos registrales de la finca, si estuviere inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d. Nombre del predio, si lo tuviere.
- e. Circunscripción local, municipal y departamental.
- f. Identificación y descripción de los mojones, linderos y área; cuando se levante un acta de verificación de mojones y linderos, se deberá contar con la participación de los colindantes.
- g. Tiempo de tenencia del predio.
- h. Información sobre si existe trámite legal para el reconocimiento de la posesión.
- i. Nombre de la persona y dirección de quien obtuvo la propiedad, posesión o tenencia, si lo supiere.
- j. La justificación de la tenencia o posesión, si la tuviere.
- k. Datos principales del documento que ampara la propiedad, posesión o tenencia.
- l. Nombre de los colindantes actuales.
- m. Situación jurídica y cargas que soporta el predio.

n. La información histórica, oral o escrita, que aporte el informante.

o. Otros datos útiles para el análisis catastral y jurídico.

Al titular o al informante se le entregará, constancia de predio censado, con su respectivo **código catastral** y la información que determine la oficina de catastro.

2. ANALISIS DE LA INFORMACION CATASTRAL

Obtenida la información física del bien, el Catastro procederá a confrontar la información obtenida, con la que consta en el Registro de la Propiedad; a este procedimiento se le denomina **análisis de la información catastral** y tiene por objeto, comparar los datos de la inscripción registral con los obtenidos en el levantamiento de información catastral, a efecto de verificar si hay coincidencia o no entre el sujeto y el objeto.

El técnico catastral elaborará un informe circunstanciado de cada predio catastrado remitiéndolo con los antecedentes, a la unidad de análisis jurídico para su **análisis e investigación jurídica** en donde se realizará un estudio de la situación jurídica del objeto y su relación con el sujeto. Los resultados del análisis catastral y el análisis e investigación jurídica definirán la condición de predio catastrado, lo cual permitirá dictaminar si el mismo es Regular o Irregular.

3. PREDIO CATASTRADO REGULAR

Si los análisis catastral y jurídico coinciden, se podrá considerar que el bien no muestra ningún problema respecto a su inscripción, lo que querrá decir que la información que existe en el Registro de la Propiedad coincide con la información obtenida a través del proceso catastral. Esto hará que se emita una resolución de **predio catastrado regular** o sea *aquel predio en el cual, habiéndose consumado las operaciones de análisis legal y catastral, los datos de la investigación registral y los*

obtenidos en el levantamiento de información catastral coinciden, y por consiguiente ha obtenido la resolución de predio catastrado regular. Esta circunstancia será notificada al titular del bien y al Registro de la Propiedad, y la información respecto a ese bien pasará a formar parte del sistema coordinado de Registro - Catastro.

4. PREDIO CATSTRADO IRREGULAR

En caso de que la información obtenida por el catastro no coincida con la que consta en el Registro, dicha confrontación dará lugar a que al predio se le deba regularizar su situación y que, mientras tanto, se le denomine **predio catastrado irregular** que es *el predio que, después del análisis legal y catastral, esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad, presenta irregularidades o no coinciden los datos que aparecen en la investigación registral y los obtenidos en el levantamiento de la información catastral.*

5. RESOLUCION COORDINADA DE LA IRREGULARIDAD

Es importante hacer énfasis en que, en este caso, al encontrarse determinada incongruencia entre la información que obra en el Registro y la información obtenida a través del trabajo de campo catastral, esa circunstancia se anotará en el Registro de la Propiedad. Además de la función de coordinación entre las instituciones, se evidencia en este caso la función de proteger la seguridad jurídica con la que ambas entidades deben cumplir, ya que ante cierta irregularidad, por medio de la publicidad del registro, la misma será del conocimiento de terceros, de consiguiente, el Registro de la Propiedad hará una inscripción especial que indique la o las irregularidades, sin detener el tráfico inmobiliario. En tanto los predios catastrados Irregulares no sean regularizados, toda la información catastral referente a los mismos será administrada por el Registro Catastral, conteniendo los datos catastrales y registrales del inmueble y será acompañada del plano del predio y la certificación catastral correspondiente.

Con la información de cada predio catastrado irregular se conformarán expedientes para que, de acuerdo con la ley del Registro Catastral, o con la legislación aplicable o con la ley específica de regularización, se normalice la situación del bien y pueda formar parte de la información del sistema regular.

El poder atender este tipo de trabajo, que no se circunscribe únicamente a las anotaciones mismas, requerirá de la conformación de un equipo de personas que confirmen la pertinencia y congruencia de los datos que reporte el Catastro con los que constan en la documentación del Registro. Al Registro le corresponde por ley dar seguridad y certeza jurídica a la propiedad, por consiguiente no podrá ser únicamente receptora de la información e incompararla automáticamente, sin que previamente realice en cada caso su propio estudio.

6. MANTENIMIENTO DEL SISTEMA COORDINADO

Cuando la información pase a formar parte del sistema coordinado Catastro-Registro, cualquier cambio físico, legal, lo relativo a derechos reales, dominio, limitaciones y anotaciones, deberán comunicárselo las entidades entre sí.

Asimismo, la información que cada una de las instituciones obtenga por razón de sus funciones o actividades propias, deberá comunicarla a la otra, para que la misma sea integrada al sistema Registro-Catastro, quedando clara la coordinación que debe existir, pues ambas instituciones serán responsables de esa constante actualización, control e integración de información.

Cabe señalar que la forma en que se presenta la actividad coordinada que deberán mantener ambas entidades, en ningún momento afectará sus funciones ordinarias, ya que la misma no debe interferir en las actividades propias de cada institución. La cooperación y coordinación entre ambas servirá únicamente para establecer un control certificador y verificador de las inscripciones y anotaciones que en una y otra se hagan. La función coordinada Registro - Catastral propuesta en esta tesis, coadyuvará al resguardo de la seguridad y certeza jurídica que ambas instituciones deben proporcionar, tanto a los propietarios como a terceros, respecto a la propiedad y el tráfico de inmuebles en el país.

II. Limitaciones para la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Registro Catastral

Una vez descrito el procedimiento y requerimientos para la implementación de la coordinación del Catastro y el Registro de la Propiedad es necesario comentar las posibles y latentes limitaciones por las cuales se vería amenazado el desempeño de este sistema de coordinación interinstitucional.

Tal y como se expuso en el apartado V del capítulo III de este trabajo las limitaciones para implementar el catastro nacional, puntualmente, son:

- 1) Participación ciudadana,
- 2) Financiamiento
- 3) Personal técnicamente calificado
- 4) Comunicación técnica y segura.

Estos aspectos repercuten directamente en la coordinación de la institución catastral con el Registro General de la Propiedad. Debe tenerse presente que estas limitaciones tienen relación íntima con la coordinación. Además, debe considerarse que cuando se introducen cambios o se implementan figuras, sistemas, procedimientos y normativas nuevas, los administradores y los administrados adoptan una reacción de rechazo.

En este último caso, esa reacción al cambio, es consecuencia del temor de las personas ante las actuaciones estatales que puedan perjudicarles o limitarles en sus derechos, lo cual no deviene de simple capricho, sino, por las experiencias que han sufrido con anterioridad.

1. PARTICIPACION CIUDADANA

El primer obstáculo a vencer será la recepción ciudadana: lograr que la población valore el proceso en su justa dimensión. La reacción de la que se hacía referencia podría acentuarse y sobrepasar cualquier límite, toda vez que el cambio va

relacionado con la regularización, control, actualización y verificación de la propiedad y tenencia de bienes inmuebles.

El tema de la propiedad ha sido motivo de constante y permanente disputa. Se puede hacer referencia a situaciones que se han repetido a lo largo de los años, tales como: las autorizaciones ilegales o fraudulentas de concesiones de tierra; la reforma agraria; las invasiones, las usurpaciones, los despojos, las usucapiones, el uso de títulos y documentos falsos para disponer de la propiedad, entre muchos otros.

Las situaciones mencionadas tienen como común denominador la irregularidad en la propiedad, en cuanto a su realidad física y lo que consta en el Registro de la Propiedad. Es este temor a que se evidencien esas irregularidades lo que genera cierta ansiedad ante un levantamiento catastral y su respectivo cotejo con las inscripciones registrales.

Encontramos entonces la primera limitación a la que podría verse sujeta la propuesta de implementación del sistema de información catastro - registral, ya que el mismo pretende llevar a cabo verificaciones, investigaciones, rectificaciones y validaciones que, por la forma de hacerse, podrían en cierto modo parecer amenazantes para las personas. La creación y desarrollo de dicho sistema tendría entonces que enfrentarse, en principio, a la reacción y aceptación de la población en general.

2. FINANCIAMIENTO

Se debe considerar que la creación del sistema catastral lleva consigo, solo en una de sus fases, el desarrollo de una serie de procedimientos de recopilación de datos, obtención de fotografías, mediciones, planos, estudios, entre otros; lo que significa que para esa sola etapa es necesaria la concurrencia de material, equipo y personal capacitado y especializado para obtener la información necesaria y proceder con las siguientes fases. Esto deja claro la necesidad de recibir una asignación

presupuestaria, y el Estado de autorizarla. El elemento económico vendría a convertirse en la segunda limitación latente que el Sistema de información registro - catastral tendría que afrontar.

Los fondos tendrían que ser independientes de los asignados a cada institución que forme parte del sistema, teniendo el Estado que hacer un aporte presupuestario para proveer de fondos al mismo y viabilizar su creación.

3. PERSONAL CALIFICADO

El manejo, utilización y cuidado del equipo y material de apoyo, debe ser realizado por personal capacitado y especializado para ello. Si no hubiese personal capacitado, se debe tomar en cuenta la necesidad de capacitar a personal para que ejecute esos trabajos. Esta capacitación podría considerarse en determinado momento como una limitación a la coordinación interinstitucional, toda vez que la misma representa un costo y tiempo para su realización.

4. COMUNICACIÓN TECNICA Y SEGURA

En cuanto a la coordinación y comunicación que deberá mantener el Registro de la Propiedad y el Catastro, la misma se basa principalmente en el intercambio de información, por lo que debe contarse con una segura vía, constante y permanente, de comunicación entre ambas instituciones.

El sistema de comunicación ideal para entablar esa permanente comunicación es la vía electrónica. Siendo que su uso, implementación y existencia data de no mucho tiempo atrás, para entablarse un sistema de información registro catastro deben tomarse muchas medidas de precaución en cuanto a la continuidad de la prestación del servicio, la seguridad de su uso y la efectividad y rapidez con la que se transmitan las operaciones.

El objetivo es establecer comunicación en línea entre las oficinas del Registro General de la Propiedad y las oficinas catastrales para permitir el acceso rápido y

directo a la aplicación de consulta de documentos del Registro por una parte y el Catastro y viceversa.

Se trataría de implementar el medio electrónico interinstitucional en el desarrollo del sistema Catastro-Registro, que sería utilizable para efectos de recibir información sobre el número catastral y de otra índole que fuera útil para el Registro. Asimismo, facilitar al Catastro la consulta a distancia de información del Registro que le es útil para el desarrollo del diagnóstico de fincas, evitándose la aglomeración de personas en las áreas de consulta del Registro.

Asimismo, la comunicación vía electrónica, no obstante ser un medio rápido de comunicación, tiene una serie de amenazas, entre las que figura primordialmente la seguridad de la transmisión, la secretividad y confidencialidad de la información que se maneja y la violación, modificación, y transformación de los datos catastrales y registrales.

Por lo tanto, al establecer la vía de comunicación y transmisión de la información, se debe tomar la mayor cantidad de medidas de seguridad posibles, para evitar cualquier mal uso de la información y en consecuencia evitar un caos registral.

Debe considerarse que, si al momento de darse la comunicación electrónica entre los registros, no se han adoptado las medidas de seguridad necesarias o modernas para la protección de la información, los datos allí contenidos pueden ser objeto de manipulación, poniendo en riesgo la seguridad y certeza jurídica de los bienes inmuebles del país.

Las limitantes aquí presentadas dependen del Estado o de la sociedad, por lo que deberá hacérseles ver la naturaleza de este sistema, las ventajas que el mismo ofrece y sobretodo hacer conciencia de la necesidad de implementarlo ante la evidente inseguridad que el sistema registral sufre actualmente.

Asimismo, se debe dejar claro que es deber constitucional del Estado garantizar el derecho de la propiedad, lo que lo obliga a desarrollar e implementar sistemas que garanticen el ejercicio del mismo, y en este caso garantizar la seguridad jurídica, la certeza registral y el tráfico inmobiliario en todo el territorio nacional.

Debe contarse con un programa permanente y eficiente de comunicación con la población en general por medio del cual se difundan los beneficios que tiene el catastro, así como generar las medidas de seguridad necesarias para el funcionamiento del sistema de comunicación electrónica registro - catastro. Para lograr esos dos objetivos cada institución debe contar con los fondos y apoyo necesario por parte del gobierno central.

III. Ventajas de la coordinación interinstitucional:

Estimamos en esta investigación, que la coordinación es un proceso en el que se dará la incorporación, regularización e institucionalización del Registro Catastral, que se desempeñe continuamente, con sustento técnico, personal calificado y en permanente coordinación con el Registro de la Propiedad.

Como se ha ido demostrado en el desarrollo de los temas que anteceden, si bien en nuestro país no existe un Catastro como institución independiente y con recursos y personal suficiente, sí funcionan otras entidades con parecidas competencias, tales como el Registro de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles - DICABI, la Unidad Técnica Jurídica (UTJ) y las Municipalidades, que por sus actividades y funciones registran información que puede complementar la que el Catastro necesita para su función.

Cabe aclarar que, la creación de un Catastro específico para asegurar el tráfico inmobiliario no significa sustituir, disolver o extinguir a las entidades indicadas, pues ello significaría realizar tareas para obtener resultados ya existentes. Por el contrario,

con la propuesta que aquí se presenta, se busca que con la información con la que cuentan estas instituciones, se logre alimentar el sistema de información registro - catastral.

Sería inútil pretender crear un registro con funciones independientes de cualquier otra institución, y más en el caso de Guatemala, que como ya se expuso, cuenta con entidades que se relacionan con la función registro - catastral.

Es conveniente hacer referencia a las ventajas que presenta una coordinación interinstitucional y enmarcarlas dentro de la situación que nos ocupa. Se describirán a continuación los elementos o ventajas más relevantes en las que derivaría una coordinación permanente y metódica.

1. PLANIFICACIÓN E INVERSIÓN

Al iniciar un proceso en el cual se compenetren las instituciones que tutelan la propiedad se logrará que el trabajo coordinado se constituya en una premisa fundamental para la planificación y ejecución de políticas públicas.

Esa institucionalidad robustece además la imagen del país y fomenta la inversión al proyectar seguridad y certeza jurídica en la propiedad. La globalización potencia varios elementos y la necesidad de contar con un clima de confianza legal se constituye en un requisito indispensable para ingresar al comercio mundial como un país que favorece y apoya la inversión.

La planificación para el desarrollo se podrá realizar de una forma más acertada en virtud de que se contará con información actualizada la cual describirá las potencialidades del suelo, pero además describirá la naturaleza de la propiedad es decir si la tierra está siendo usada por sus propietarios, está arrendada, hipotecada etc. Lo cual dará una pauta de qué interés pueda tener la población que allí habita en invertir o bien que necesidad tiene de proyectos de inversión pública etc.

2. COORDINACIÓN

Es importante recordar, que en la coordinación interinstitucional no hay interferencia en las actividades ni funciones entre dependencias; por el contrario, las funciones de unas son necesarias para el funcionamiento de las otras, lo que significa que cada actividad del procedimiento estará a cargo de una entidad, evitando así la duplicidad en el desempeño de las mismas.

Por medio de la coordinación, es posible, asimismo, el aprovechamiento de actividades ya realizadas; se **evita la dispersión de recursos y duplicidad de esfuerzos**. Con esto se quiere decir, que cuando existe coordinación, el trabajo que una entidad ya haya efectuado lo comparte en beneficio del sistema, con lo que se evita la utilización de insumos, tiempo y fuerzas en trabajos ya ejecutados.

La coordinación interinstitucional viene a proteger la **estabilidad** de las entidades que van a formar parte del sistema, pues cada una de ellas estará encargada de cumplir determinada actividad que la otra no podría desarrollar, con lo que se evita la disolución o extinción de entidades que formen parte del sistema. En ese orden de ideas, si llegara a fallar el sistema electrónico de una de las instituciones se podrá recuperar la información con los archivos de la otra institución del sistema.

En el caso de la propuesta, como ya se mencionó, esta coordinación se ve reflejada en el **suministro recíproco de información** que proporcionará el Registro de la Propiedad, las Municipalidades, el Instituto Geográfico Nacional; la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), Unidad Técnica Jurídica (UTS) y todas aquellas entidades que, en sus registros, cuenten con información útil para el Registro Legal y el Catastral.

3. INTERCAMBIO

Esto se refiere al intercambio permanente de información que las instituciones deberán guardar. Lo anterior implica una **permanente actualización, confrontación**

y validación de la información que las instituciones proporcionen, lo que produce la existencia de una responsabilidad solidaria de todas las entidades que forman parte del sistema, en cuanto al manejo, uso, actualización y veracidad de la información que forme parte del sistema Registro - Catastral.

Lo anterior se materializa en la obligación que tiene tanto el Registro Catastral como el de la Propiedad en **informarse recíprocamente** de toda aquella circunstancia que afecte o modifique la información del sistema, constituyéndose ambos registros responsables solidarios del manejo y actualización de la información.⁵⁰

El Catastro actualizará la información física del bien, y el Registro de la Propiedad las modificaciones legales del mismo. Eso redundará positivamente en el hecho de que existirá **consonancia** entre ambas informaciones o dimensiones del bien inmueble, con lo cual se fortalece la seguridad y certeza jurídica ya que las personas tendrán certeza de que existe una información técnicamente comprobada, que su bien existe y que la situación jurídica del mismo no está alterada.

4. MODERNIZACIÓN TECNOLÓGICA

Tanto el levantamiento catastral como el establecimiento de redes de comunicación entre las instituciones que conforman el sistema Registro- Catastro necesitan de métodos, y herramientas modernas para desempeñarse.

⁵⁰ Debe tenerse presente lo establecido en el artículo 1130 del Código Civil, en lo que respecta a la forma en que puede modificarse, ampliarse o enmendarse la primera inscripción de propiedad o de posesión. El artículo 1130 del Código Civil preceptúa: "La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos: 1o.- En virtud de resolución judicial firme; 2o.- A la presentación de testimonio de escritura pública: a) Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original; y b) Cuando el propietario solicite que se consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral; 3o.- En los demás casos que expresamente autorice la ley."

Esa inclusión de tecnología le dará a la administración pública y al aparato estatal una nueva configuración ya que tendrá sistemas de comunicación modernos.

Esta ventaja va íntimamente ligada con el siguiente tema de la especialidad, ya que el hecho de contar con tecnología moderna, hace de cada institución que conforma el sistema dependencias expertas en el tema que a cada una ocupa.

5. ESPECIALIDAD

El objetivo de crear un sistema de coordinación interinstitucional es también el de crear una interrelación de entidades especializadas en las actividades propias de su competencia. De lo anterior se deriva que dichas actividades, por el hecho de ser realizadas por entes especializados, sean consideradas como certeras, seguras, precisas y confiables; lo que además otorga al sistema Registro - Catastral seguridad, confiabilidad, efectividad y total credibilidad.

Esta especialidad es la que tanto el Registro de la Propiedad como el Registro Catastral van a desarrollar, cada uno dentro de sus respectivas competencias, en beneficio del sistema Registro-Catastro.

El Catastro será el que conozca y maneje el sistema de verificar la situación física del bien; y, por su parte, el Registro de la Propiedad es el que califica e inscribe los títulos, o sea, verifica la parte legal respecto a la tenencia del mismo bien. De lo anterior es evidente la necesidad de la actuación entre entidades especializadas cada una en su función, para que la coordinación interinstitucional logre satisfacer las expectativas y resultados esperados.

6. ECONOMÍA Y CELERIDAD

La actividad interinstitucional, como la que aquí se presenta, se caracteriza además por ser económicamente favorable, ya que se conforma a través de un sistema que propone desarrollarse mediante la coordinación de actividades de entidades ya

existentes, cuyas funciones y registros, servirán para dar vida al sistema Registro-Catastro que se debe implementar.

Esto se traduce entonces no solo en economía, sino además en celeridad para su implementación y promoción, toda vez que utilizando entidades y actividades preexistentes, es innecesario invertir y duplicar tiempo y capital en la creación y ejecución de las mismas.

7. DISMINUCIÓN DE LA BUROCRACIA

Como se dijo en el inicio de este capítulo, por sistema se entiende la unión de varios órganos cuya intervención ordenada y la coordinación de las relaciones existentes entre sí, contribuyen al cumplimiento de determinado objetivo; este objetivo consistirá en tener la información concentrada; por lo tanto, al actualiza las características de un bien en la institución especializada correspondiente, automáticamente se actualiza en el otro registro; lo cual evitará que las personas interesada en modificar aspectos físicos o legales del inmueble lo podrán hacer únicamente en forma centralizada ya que toda la información formará parte del sistema.

A ese respecto, para describir la operatividad de este intercambio, debe tenerse presente que:

- **Modificaciones del titular del derecho de propiedad.** Todo cambio relacionado al dominio sobre un predio, en una zona declarada catastral o catastrada, se operará en el Registro de la Propiedad y deberá ingresarse de inmediato al Sistema Nacional Registro-Catastro.

- **Modificaciones de mojones y linderos.** Para realizar las operaciones en los casos en que existan cambios de mojones y linderos de un predio catastrado, la parte interesada solicitará a la oficina del Registro Catastral del municipio que corresponda, la realización de las modificaciones en la base de datos y el plano catastral del predio. Dicha oficina remitirá a la Dirección Departamental del Registro Catastral la información, para que la

analice, revise, apruebe y opere los cambios en la base de datos catastral, y deberá integrarse de inmediato al Sistema Nacional Registro-Catastro

8. RESGUARDO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA INMOBILIARIA

Como una de las ventajas que se desprenden del conjunto de las anteriores, se encuentra la relativa al efectivo resguardo de la seguridad jurídica inmobiliaria.

El tema alrededor del cual se ha ido desarrollando la idea de implementar un efectivo sistema registro - catastral, se deriva, como se ha mencionado, de la necesidad de dotar al sistema registral inmobiliario, de certeza y efectiva seguridad jurídica.

La actividad interinstitucional que debe existir para el efectivo desarrollo del sistema registro - catastral, se caracteriza por el importante aporte que la misma va a representar para la protección de la seguridad jurídica registral.

Esta aportación estará conformada por toda la información que el sistema registro- catastral tenga, información que ha sido verificada, analizada, confrontada y la cual proporciona al usuario, la seguridad que lo que contenga, goza de un respaldo físico y legal previamente confrontado y avalado.

Es entonces, el conjunto de ventajas de la actividad interinstitucional, el que vendrá a aliviar la necesidad de reorganizar, estructurar y asegurar el sistema registro - catastral, para así obtener el cumplimiento por parte de los Registros de la Propiedad y Catastral, el resguardo de la seguridad jurídica y el tráfico de los bienes inmuebles de todo el país.

9. REDUCE LA CONFLICTIVIDAD DE LA PROPIEDAD

Lo antes expuesto contribuirá también a la reducción de problemas de propiedad y tenencia de la tierra, ya que una vez regularizada su realidad física, cada propietario tendrá mayor certeza de su inmueble, en cuanto a su ubicación y



características, lo que reduciría los conflictos judiciales en materia del derecho de propiedad.

Por lo tanto, en virtud de que existirán menos errores en las inscripciones registrales y cada persona tendrá más herramientas técnicas y jurídicas para acreditar y defender su propiedad, ello redundará en el hecho de que menos personas podrán realizar actos fraudulentos, pues cada bien inmueble estará protegido legal y físicamente por su inscripción en el Sistema Registro Catastral.

Del mismo modo, la conciliación será otra contribución para reducir la conflictividad de la propiedad, ya que en los casos en que conste en el acta de verificación de mojones y linderos, la inconformidad de los titulares de los predios y sus colindantes, el Registro Catastral, después de la fase de análisis catastral, citará a las partes para proponerles una solución conciliatoria.

Este elemento será uno de los principales indicadores de la eficiencia y eficacia del Sistema para la protección y control inmobiliario.

IV. Un sistema ideal de control inmobiliario:

El sistema de información y control inmobiliario, integrado por el Registro de la Propiedad y el Catastro, como ya se mencionó, tendrá como principal objetivo asegurar el resguardo de la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el país.

No obstante lo anterior, con todas las ventajas y funciones que este sistema conlleva y proporciona, el mismo puede llegar a constituirse en el sistema ideal para el control inmobiliario, tal y como se expondrá a continuación.

Ya se ha hecho mención de las ventajas que la implementación del sistema de información Registro-Catastro conlleva; principalmente las concernientes al resguardo de la seguridad jurídica de la propiedad y el tráfico de los bienes inmuebles en el país, pero desde un plano general, los beneficios y ventajas que este sistema presenta, lo

convierten en un sistema ideal, pues los alcances del mismo no se limitan a determinado objetivo. Por el contrario, sus alcances rebasan las esferas del ámbito jurídico, alcanzando beneficiar el ámbito económico, agrario, político y social del país.

1. FUNCIONES EN EL ÁMBITO JURÍDICO LEGAL

Respecto a las funciones que este sistema realiza en el ámbito jurídico legal, se hará una breve referencia, por cuanto las mismas ya han sido mencionadas en este y otros capítulos de esta investigación.

El sistema Registro - Catastral entre sus funciones, realiza la relativa al catastro de los bienes, por medio del cual se hace una plena identificación del bien, logrando así una amplia descripción de su ubicación. Esta función es vital para el resguardo de la seguridad de los inmuebles, pues proporciona al Registro de la Propiedad un medio por el cual le es posible corroborar los datos contenidos en los documentos e instrumentos legales, con la información del estado físico y real del bien.

Asimismo, tal y como se presenta en la propuesta contenida en este capítulo, la información que el Catastro recabe será confrontada con la existente en el Registro de la Propiedad, normándose como requisito a toda inscripción, la certificación y revalidación de estos datos. Esta función certificadora que efectúa este sistema, se convierte en una garantía para el tráfico de los bienes y el ejercicio del derecho de la propiedad en sí, pues la información contenida en documentos contará con un respaldo físico proporcionado por el Registro Catastral.

De manera abreviada, las funciones del sistema que intervienen en el ámbito jurídico legal del sistema registral, están comprendidas básicamente por las funciones de catastro y verificación del estado físico real y registral de los bienes.

2. ÁMBITO ECONÓMICO

En la esfera económica, la implementación de un sistema como el que aquí se presenta, proporciona una serie de datos que son de utilidad y beneficio para todas las políticas económicas y financieras del país.

Como ya se mencionó, el procedimiento de catastro de los bienes inmuebles, comprende la compilación de datos que además de describir los límites, linderos y ubicación de un inmueble, se ocupa asimismo de recabar datos referentes a la calidad, potencial, explotación, utilidad y características de su suelo.

Toda esta información proporciona a la esfera económica una perspectiva de la utilización de los bienes, su explotación, calidad, evaluación del suelo y potencia para ser explotada. Lo que es de utilidad para la elaboración de políticas económicas, financieras y de inversión en el país, pues en base a esa información pueden desarrollarse programas agrícolas, de inversión nacional e internacional e implementar todo tipo de programa que coadyuven al uso sostenible y razonable de los recursos nacionales.

Lo referente a la actuación de este sistema en la esfera económica se circunscribe prácticamente en la aportación de datos referentes a la propiedad, su descripción y utilidad, los cuales constituyen indicadores para la elaboración de políticas encaminadas al uso, explotación y utilización de la tierra.

3. ACTUACIÓN EN EL ÁMBITO AGRARIO

Entre los efectos que este sistema produce, encontramos aquellos que se ven involucrados en la agricultura, los cuales van íntimamente relacionados con los expuestos en relación al ámbito económico.

El sistema del cual se ha venido haciendo relación, proporciona respecto a la agricultura del país, y su efectiva programación y desarrollo, una serie de datos e indicadores que son de beneficio para la producción agrícola. Los datos que este

sistema proporciona están comprendidos por todos aquellos que comprueban y ponen de manifiesto la calidad, características, uso y situación del suelo, así como de sus recursos hidrológicos, carreteras, centros de acopio, entre otros. Con ello, el Gobierno puede iniciar y desarrollar planes de agricultura con los que se pueda alcanzar una óptima explotación y uso de la tierra.

4. EN LA ESFERA SOCIAL

En cuanto a lo social, este sistema aporta beneficios encaminados a aliviar una serie de situaciones relativas a la tenencia, propiedad, uso y explotación de la tierra. Ya se ha mencionado en este trabajo de investigación, desde su introducción lo relativo a los conflictos derivados de la tenencia de la tierra, y tomando en cuenta la inseguridad ante la cual se ve amenazada la propiedad de las personas, es donde surge la necesidad de regular de una manera eficaz y confiable la institución Registro-Catastral.

El aporte que el sistema proporcionará a los tantos conflictos derivados de la publicitada inexactitud de los datos contenidos en el Registro de la Propiedad, crearía así, un sistema de información confiable, veraz y eficaz, en la que tanto propietarios como terceros tendrían la certeza de que los datos registrados están acordes con los principios registrales, especialmente los de autenticidad y fe pública registral.

Asimismo, con los indicadores que resulten del procedimiento de catastro, se crearía una clara estadística de la propiedad de la tierra y su explotación; asimismo evidenciará aquellas áreas que son explotables y las que no, así como todas aquellas que deben estar protegidas por la ley. Con este panorama, el Estado podrá elaborar planes de redistribución de la tierra, viabilizando una posible solución al conflicto de la tenencia, posesión y propiedad de la tierra que tanto ha afectado la paz del país.

5. ÁMBITO POLÍTICO

De la unión de los beneficios y funciones que se han mencionado en los párrafos que anteceden, puede concluirse que, el sistema registro-catastro, provee a la política de valiosos instrumentos, con los que en conjunto podrían elaborarse proyectos

encaminados al mejoramiento y optimización del control inmobiliario, su registro e intercambio en el país; pudiendo proporcionar a la sociedad una serie de políticas encaminadas a un mejoramiento de la situación económica, la seguridad de la propiedad inmueble y su efectivo y seguro intercambio.

De lo expuesto en los párrafos que anteceden, se puede tener una amplia y clara visión de todo lo que el sistema Registro-Catastro puede representar para muchos sectores y esferas del país.

Tomando en cuenta lo aquí relacionado, se evidencia la multifuncionalidad de este sistema. Por lo que puede afirmarse que el mismo constituiría un modelo de sistema Registro Catastral ideal, como se había afirmado al principio, ya que además de proporcionar la seguridad de la información catastral y de los bienes, la coordinada actividad Registro - Catastral, proporcionaría el efectivo resguardo de la seguridad jurídica de los inmuebles y su tráfico, además de proveer al estado de una serie de datos que pueden considerarse herramientas para la elaboración de políticas económicas, fiscales, agrícolas, políticas y sociales encaminadas a beneficiar a la sociedad en sí.

APENDICE

CASOS PARADIGMÁTICOS DE LA NECESIDAD DE LA INSTITUCIONALIDAD REGISTRO-CATASTRO

Introducción:

Uno de los efectos de la falta de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro es la cantidad de casos de reivindicación de propiedad promovidos ante los tribunales de justicia, que refleja la incertidumbre jurídica que priva en los guatemaltecos con respecto a la ubicación y área de sus propiedades.

En este Capítulo se resumirán algunos casos que ejemplifican las controversias más frecuentes que se plantean ante los tribunales y que implican necesariamente para el juzgador, tener que pronunciarse sobre las medidas, localización, colindancias o áreas de los terrenos que se pretenden reivindicar, sin contar con bases catastrales que aporten información técnica suficiente para resolver los conflictos.

Otro aspecto importante que se infiere de los casos, es que existe, además, una batalla jurídica social derivada de la utilización de la titulación supletoria como medio para despojar a los legítimos propietarios de sus inmuebles, aprovechándose precisamente de las imprecisiones en las medidas y colindancias que obran en las inscripciones del Registro de la Propiedad.

Por último, se cita un caso histórico que ilustra las deficiencias en los procedimientos de remediación que se llevaron a cabo en el siglo XIX y que a su vez, justifica la necesidad de un levantamiento catastral técnico e investido de credibilidad, que se constituya en un soporte para la seguridad y certeza jurídica catastral con lo cual se de una consonancia entre el elemento "físico" que lo provee un catastro técnico y el elemento "legal" que depende directamente del Registro General de la Propiedad.

1. Reivindicación de determinación de linderos:

En un juicio ordinario de reivindicación de posesión, la actora alegaba tener derechos de posesión sobre un lote de terreno y que una parte del mismo le disputaba la parte demandada, quien es su vecina. Ambas partes presentaron los documentos acreditativos de sus derechos. Al practicarse el reconocimiento judicial sobre el inmueble, el juez hizo una medición de los lotes, sobre todo con referencia al área en disputa, y basándose en la forma en que se encontraban los cercos que dividían ambas propiedades, estableció que la posesión de la fracción objeto de litigio la tenía la parte actora.

En el recurso de casación 88-2000, sentencia de 14 de noviembre de 2000, la demandada impugnó el valor probatorio que el Tribunal de Segunda Instancia dio a los documentos mediante los cuales la actora acreditó su derecho de posesión, por no estar inscritos en el Registro de la Propiedad: La Corte Suprema de Justicia falló a favor de la actora, sosteniendo el criterio de que tales documentos se utilizaron para demostrar la posesión y no el derecho de propiedad, por lo tanto no se debía exigir su inscripción registral, porque se dejaría indefensas a las personas que no tuvieran inscritos sus derechos de posesión.

Comentario: Se aplicó con criterio estricto lo establecido en los artículos 1124, 1125 y 1129 del Código Civil que establece los títulos y derechos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, para que puedan surtir sus efectos es preciso que estén debidamente inscritos.

2. Reivindicación de terreno que se pretendía titular supletoriamente:

Los copropietarios de un terreno demandaron la reivindicación de una porción del mismo, pues el demandado había iniciado diligencias de titulación supletoria sobre esa fracción y había consignado las medidas y colindancias pero no aportó el plano respectivo con el fin de que el juzgador no tuviera idea de la forma del inmueble; tampoco indicó quiénes fueron los antecesores en la posesión. La acción reivindicatoria en el fondo también constituía una oposición a la titulación supletoria.

El juez de primera instancia falló sobre el fondo del asunto dándole la razón a los demandantes; el tribunal de segunda instancia revoca tal decisión y estima que la demanda no podía ser acogida, porque los demandantes no probaron los hechos en que fundamentaban su demanda, constituyendo el resultado de un reconocimiento judicial practicado in situ fundamental para la toma de esa decisión ya que del mismo no se pudo establecer a quien le corresponde legalmente la fracción de terreno. En el recurso de casación 8-2001, Sentencia de fecha seis de abril de 2001, se plantearon una serie de submotivos por parte de los demandantes pero ninguno prosperó. Comentario: Este es un caso no resuelto por falta de información catastral.

3. Reivindicación en determinación de linderos:

Se trata de una acción de reivindicación de derechos de copropiedad, sobre una fracción de terreno pro indiviso, de aproximadamente 17,762 mts².

Los demandados, habían iniciado diligencias de titulación supletoria del terreno, una de las peticiones de la demanda consistía precisamente en la suspensión definitiva de dichas diligencias.

El tribunal de primera instancia, tuvo por demostrado que efectivamente la fracción de terreno que los demandados pretendían titular supletoriamente se encontraba dentro de la finca sobre la cual el demandante tenía un derecho de copropiedad; no obstante estimó que prosperaba la excepción perentoria de falta de autorización del demandante para administrar el bien común o copropiedad. Es decir que no estaba facultado para representar a todos los copropietarios. La Sala confirmó la sentencia de primer grado en el sentido de que efectivamente, el demandante es copropietario y en ningún momento demostró tener autorización para la administración del bien común.

El recurso de casación identificado como 300-2001, se interpuso, con base en que el demandante, en su calidad de copropietario, ejerce un derecho de propiedad sobre la parte alicuota que le corresponde.

La Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil en sentencia de fecha 11 de agosto de 2002, estimó: El titular del derecho de propiedad puede ser una persona o una pluralidad de personas determinadas. En el primer caso tenemos el dominio "strictu sensu" o propiedad en su forma típica, y en el segundo, a la copropiedad. De tal forma que la copropiedad no es un derecho real distinto a la propiedad, sino una modalidad de la misma y en ese sentido la regula el Código Civil actualmente. Antes la comunidad de bienes estaba contemplada como un *cuasi* contrato resultante de un hecho que produce una obligación en virtud de un consentimiento presunto fundado en la equidad, pero en el Código actual la copropiedad, considerada por varios autores como una especie de comunidad, se desarrolla en el título de la propiedad como una modalidad de la misma". Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas, es decir que la copropiedad supone un estado de indivisión.

El Tribunal de Casación estimó que ese estado de indivisión no es obstáculo para defender la propiedad porque la ley dispone que todo condueño tiene la plena propiedad sobre la parte alícuota que le corresponde y por extensión se reafirma que el coparticipante tiene la plena propiedad sobre una parte proporcional o igual a la de los demás comuneros, pero como dicha parte aún no está determinada, no cabe duda que ejerce un derecho sobre la totalidad de la cosa, pues en tanto ésta no se divida **tiene derecho a toda ella**, de tal suerte que el copropietario sólo está legitimado para obtener esa declaración de dominio a favor de toda la comunidad, pues aunque ejerza la tenencia de una fracción, el predio sujeto a copropiedad se mantiene indiviso.

En resumen la Corte estimó que el Tribunal de Segunda Instancia estaba equivocado al afirmar que el demandante, por comparecer en calidad de copropietario, necesita de la autorización de los demás participes para poder ejercitar la acción reivindicatoria, pues realmente lo que estaba haciendo es ejercitando un derecho propio sobre la parte alícuota que le corresponde de la cosa común; y dicho sea de paso, en este caso lo pretendió hacer en beneficio de toda la comunidad, al solicitar que al dictarse sentencia se ordenará a los demandados desocupar las fracciones de la finca que ocupan. En cuanto a lo dispuesto de que el acotamiento de tierras consiste en que cada uno de los comuneros puede pedir que se acote una parte proporcional a

su cuota, esto únicamente tiene incidencia con respecto a la determinación de los gastos y frutos de la parcela otorgada, y eventualmente para la reivindicación que pueda pedirse dentro del régimen de copropiedad, puesto que frente a terceros, mientras exista la copropiedad, ésta se mantiene indivisa.

La Corte Suprema de Justicia casó la sentencia de la Sala, llegando a la Conclusión de que el demandante demostró que los demandados se encontraban dentro de los linderos de la finca de la cual es copropietario.

Comentario: El caso es relevante, pues en pocas ocasiones los Tribunales se atreven a determinar los linderos de una propiedad cuando su inscripción registral es tan antigua; en este caso el título que el actor acompañó como prueba para demostrar la existencia del inmueble data del año mil ochocientos noventa y cuatro, y la Corte Suprema, con base en dicho título fundamentó el reconocimiento judicial y el Dictamen del Experto Tercero en discordia, estableció las colindancias actuales de la finca objeto de litigio y su ubicación real.

4. Reivindicación por imprecisión de linderos:

En juicio de acción reivindicatoria de una fracción de terreno inscrito en el Registro de la Propiedad, la parte actora alegó que el demandado empezó a construir una pared de oriente a poniente despojándolo de un área de 466.54 Mts². El demandado alegó que su propiedad también se encuentra delimitada e inscrita en el Registro General de la Propiedad; el Tribunal mediante los documentos valorados determinó que, efectivamente, debía prosperar la acción reivindicatoria. (Recurso de casación 95-2002: Sentencia 27 de septiembre de 2002)

Comentario: En este caso ambas partes demostraron tener inscritos sus derechos de propiedad y fue el Juez, mediante la valoración de los medios de prueba, quien determinó las colindancias de ambos lotes llegando a la conclusión que le asistía la razón al actor.

5. Reivindicación por imprecisión en la ubicación del inmueble:

La demandante afirma que es propietaria de un inmueble, cuya extensión superficial es de 21,836 mts²; sin embargo, en el mismo, se encuentra una antigua vivienda que habita el demandado; éste afirmó, que el inmueble que se pretende reivindicar es de su propiedad por haberlo poseído por más de diez años y que no pertenece a la finca propiedad de la actora. El Juzgado de Primera Instancia declaró con lugar la demanda y la Sala de apelaciones la confirmó, basándose fundamentalmente en que a través del reconocimiento judicial se pudo ubicar el inmueble y que el mismo coincidía con las medidas y colindancias expresadas por la demandante. En casación la Corte estimó que si bien la posesión presume la propiedad, en el caso, tal presunción quedó destruida con el reconocimiento judicial ya que la actora demostró la legítima propiedad del inmueble. (Recurso de casación 189-98: Sentencia de fecha 8 de febrero de 2003)

Comentario: Se aplicaron los artículos 613. Poseedor Temporal, 614. Posesión en situación de dependencia, 615. Posesión por actos facultativos o simple tolerancia y 616. Si al presente poseedor no funda su derecho en un justo título, adquirido de buena fe, de manera continua, pública y pacífica, por el tiempo señalado en la ley. Esto regulado en el Código Civil que determina que la posesión no se convierte en propiedad si se basa en hechos que conculcan el derecho de propiedad ajeno especialmente, si esta se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.

6. Reivindicación por imprecisión de medidas :

Este caso ilustra la necesidad de un catastro nacional. Una comunidad Agrícola constituida por terrenos ejidales fue demandada por uno de sus colindantes, quien adujo, que uno de los comuneros invadió parte de su propiedad legítimamente inscrita, pretendiendo fundamentalmente que se le reivindicara judicialmente una fracción de ciento veintiocho manzanas; el caso adquiere especial relevancia porque de las pruebas aportadas al proceso se pudo establecer, que los terrenos de tal comunidad, fueron

inscritos en el Registro de la Propiedad a través de un expediente de avivamiento de mojones y linderos, llevado a cabo en 1927, con base en certificaciones del Registro de la Propiedad de 1879. Sin embargo, el dictamen de los expertos fue conteste en afirmar que tal medición fue incorrecta, y el Instituto Geográfico Nacional, informó que existía indefinición en cuanto a los linderos de la Comunidad Agrícola. Tanto el tribunal de primera instancia como el de segunda instancia acogieron la demanda planteada y ordenaron a la demandada entregar la fracción a su legítimo propietario. (Recurso de casación 158-2002: Sentencia de fecha nueve de mayo de 2003)

Comentario: En este caso, habiéndose acreditado la inexactitud de las medidas que constan en el Registro de la Propiedad para acreditar la cabida del terreno de la comunidad agrícola, el hecho de aparecer inscrita esta comunidad en el Registro de la Propiedad, no podrá afectar derechos del vecino que si tiene bien inscrita su parcela.

7. Acción reivindicatoria de excedente de propiedad:

El caso se refiere a una acción reivindicatoria de posesión de una fracción de inmueble urbano, en la que el demandado alegó que el inmueble que se pretendía reivindicar era un excedente de otra finca debidamente inscrita, por lo que el trámite de la titulación supletoria contravenía la ley. En primera y segunda instancia se declaró sin lugar la demanda. En casación la Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil afirmó "que la Sala le asignó a dichos documentos el valor que efectivamente les corresponde, al expresar, en su fallo que las referidas fotocopias autenticadas únicamente demuestran la propiedad, dado que siendo la acción reivindicatoria el medio jurídico para obtener la restitución de una cosa que nos pertenece y se encuentra en poder de otra persona, quien la ejercita aparte de acreditar la identidad de la cosa que reclama y la posesión por el demandado de la cosa perseguida, **debe acreditar la identidad de la misma, o sea que no se pueda dudar cuál es la cosa que se pretende reivindicar**, y del estudio de dichos documentos únicamente se demuestra la propiedad, pero no se demostró fehacientemente con otro medio de prueba contundente, que diera certeza jurídica, la identidad del inmueble cuya posesión se reclama, con la que se afirma detenta el demandado. (Recurso de Casación: 270-2001: Sentencia de fecha 30 de enero de 2002)

Comentario: Como se puede apreciar, un levantamiento catastral contribuiría decisivamente en la identidad del inmueble con el inscrito en el Registro respectivo.

8. Reivindicación sobre un inmueble previamente deslindado:

El caso se inició con base en certificación del Registro de la Propiedad, en la que el demandante demuestra ser propietario de un terreno sobre el que los demandados pretenden apropiarse de una fracción de 126.40 Mts².

El Juzgado de Primera Instancia declaró sin lugar la demanda. El Tribunal de Segunda Instancia revocó dicha sentencia y declaró con lugar la demanda de reivindicación. Esta conclusión, fue consecuencia de un reconocimiento judicial que le permitió a la Sala determinar que la fracción de terreno en disputa le correspondía a la parte actora. (Recurso de casación 287-2001: Sentencia 8 de mayo de 2002)

Comentario: Lo atractivo de este caso es que el fallo judicial se emitió a pesar de que los demandados reconviniere a la parte actora, con base en que de acuerdo a un juicio de apeo o deslinde, esa fracción les correspondía, y la excepción de cosa juzgada interpuesta no fue acogida por no tener el carácter de perentoria.

9. Caso histórico de remediación de terreno en el año de 1851:

En el año de 1852 el actor afirmó ante el Corregidor de Huehuetenango que hacía varios años poseía cinco caballerías de terreno y parte de otro en el paraje llamado Savelchin que fue medido en el año de 1832 por un Agrimensor. Enterando de esta circunstancia al Intendente de Hacienda de ese departamento en el año de 1836, exigió el pago correspondiente. Sostiene el actor que el expediente que se formó en esa oportunidad en la Escribanía de Gobierno se extravió o está trasapelado, por lo que solicita, con base en los documentos que tiene en su poder, (recibo provisional del Intendente por el valor del terreno, carta del revisor e información de tres testigos) que se eleve el expediente al Presidente de la República. El fiscal recomendó al Ministro

de Hacienda que la relacionada solicitud fuera publicada por el Corregidor de Huehuetenango por si alguno se creyere con mejor derecho.

El Supremo Gobierno acordó, ante tal petición, que el referido terreno se remidiera para lo cual nombró a un Agrimensor, dos testigos y dos tiradores de cuerda.

El Agrimensor citó a los personeros de la Municipalidad de Santa Barbara y a una señora vecina del lugar por ser los únicos colindantes. La medida se hizo utilizando teodolito. La Municipalidad se opuso, afirmando, que la medida que se venía haciendo le perjudicaba porque comprendía muchas de las rosas que se habían hecho en su jurisdicción; así que el agrimensor les exigió los documentos con que probarían su propiedad y como no los pudieron presentar la medida se tuvo por bien hecha, el área del terreno se determinó finalmente en seis caballerías y doscientos veintiún milésimas.

El fiscal pasó las medidas hechas por el Agrimensor a un ingeniero revisor que encontró un grave error, tanto de calculo como de medida, en uno de los linderos el cual procedió a corregir el Agrimensor estableciendo un área de siete caballerías y ochocientos cincuenta milésimos.

* Comentario: Como podrá notarse se estableció un excedente de dos caballerías en la medida que inicialmente el dueño del terreno había declarado. Constituyendo un caso paradigmático de la realidad catastral de nuestro País que se ha basado en un rigor técnico poco confiable pues como sucedió en este caso la revisión de la medida hecha por el agrimensor (nombrado por el propio solicitante) fue practicada por un ingeniero desde la comodidad de su escritorio sin constatar por él mismo en el terreno, si sus apreciaciones eran correctas.

CONCLUSIONES:

- En la diversa legislación civil guatemalteca no ha existido ni existe en la actualidad, un concepto claro en relación a los términos jurídicos de Propiedad, Dominio, Posesión y Tenencia.
- La propiedad constituye el más completo de los derechos reales, ya que en virtud de él una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona, lo cual se traduce en una serie de derechos o facultades, los cuales aseguran el uso, goce o disposición de ella en la forma que mejor le parezca al propietario dentro de los límites establecidos por la ley.
- No obstante los avances alcanzados y la ampliación de las funciones del Registro, al igual que en las legislaciones que antecedieron al Decreto 106, dentro de los requisitos para llevar a cabo las inscripciones, no se previó lo relativo a corroborar la información contenida en los títulos con la realidad física del inmueble.
- El **artículo 1131 del Código Civil (Decreto Ley 106)** ha sido reformado tratando de incluir en la inscripción registral el mayor número de datos que individualicen el bien objeto de la inscripción, así también se han incluido paulatinamente señales que conforman el registro catastral.
- La necesidad de proteger la propiedad inmueble ha dado como resultado la evolución de la institucionalidad de la propiedad, y dentro de esa dinámica jurídica, registral e inmobiliaria, en la actualidad se requiere la existencia de un Catastro como institución auxiliar o complementario del Registro de la Propiedad, para garantizar con sustento técnico y físico las inscripciones registrales.
- Es necesario la creación de un Catastro como una institución auxiliar o complementario del Registro de la Propiedad, para garantizar con sustento técnico y físico las inscripciones registrales, contribuyendo de esta manera a garantizar la seguridad y certeza jurídica registral.

- Entre el Registro y el Catastro debe existir coordinación, lo cual se logra mediante un funcionamiento armónico y permanente actuando ambos como entidades públicas que alcancen la integración de un eficaz sistema nacional de control inmobiliario que verifique simultáneamente la concordancia de los elementos físicos y los elementos legales constitutivos de los bienes inmuebles.

- La falta de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro es la causa de la gran cantidad de casos de reivindicación de propiedad promovidos ante los tribunales de justicia, lo cual refleja la incertidumbre jurídica que priva con respecto a la ubicación y área de las propiedades.

- La institución que certifica la propiedad formal es el Registro de la Propiedad y el Catastro constituye un ente auxiliar para aquél, para brindarle información de las características físicas y ubicación de los bienes registrados, por lo que se establece entonces que el Registro de la Propiedad es el referente formal y el Registro Catastral el referente real y material.

- Es de urgencia la aprobación y promulgación por parte del Honorable Congreso de la República de una Ley de Catastro, en la cual se identifique la propiedad, posesión y tenencia de la tierra con áreas acordes a su realidad física, y a su inscripción registral, a través de un eficiente, coordinado y armónico registro inmobiliario y catastral.

RECOMENDACIONES

- Es necesaria la revisión de nuestra legislación en materia de Catastro y Registro, para reordenarla con el fin de lograr su coordinación.
- Se debe crear el Registro Catastral en Guatemala, para lo cual sería conveniente fortalecer la Unidad Técnica Jurídica para aprovechar el trabajo ya realizado por tal unidad.
- Es necesario que al crearse el Registro Catastral en Guatemala, se le dote de fines estrictamente informativos y auxiliares de registro, para evitar la politización del mismo.
- Es necesario definir un plan a largo plazo para la creación de un Registro Catastral multifinanciado en Guatemala, y para el efecto capacitar capital humano y adquirir el equipo técnico más moderno.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

a) Referencias Bibliográficas.

1. Aguilar Umaña, Isabel; OEA/PROPAZ; La Mesa de Alta Verapaz; una alternativa de solución a los conflictos de tierra en Guatemala; Guatemala agosto de 2000; páginas 169.
2. Alonso Jiménez Carril; UTJ / Protierra, EL Catastro, un Instrumento para la Planificación Municipal de Guatemala, Serie; Publicaciones Catastrales; Gobierno de Guatemala, febrero de 2,002, páginas, 56.
3. Alterini, Atilio Aníbal. Derecho privado, vol. 2; Derechos Reales, de Familia y Sucesorio, Buenos Aires, Argentina, Editorial Abeledo-Perrot, 1968, c 1989.
4. Arredondo Alberto, Costales Alfredo; La Realidad Social de Centro América, Centro de Estudios y Documentación Social Centro Americana, Impreso, en el estado de México D.F, paginas, 108.
5. Atilio Cornejo, Américo. Derecho Registral. Argentina, Editorial Astrea, 1994.
6. Barbero, Doménico, Santis Melendo, Santiago. Sistema del Derecho Privado: Personas, Derecho de Familias, Derechos Reales, Buenos Aires, Argentina, Editorial Ediciones Jurídicas Europa-América, 1967.
7. Borda, Guillermo A., Manual de Derechos Reales. Buenos Aires, Argentina, Editorial Perrot, 1989.
8. Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. tomos I, II, III. Guatemala, Editorial Estudiantil Fénix. Quinta edición.
9. Breton, Alain Mai, Charlotte Arnauld, Francois Lartigue, Yvon Le Bot, Representaciones del Espacio Político en la Tierra Altas de Guatemala, Impreso en Guatemala en 1,993, por Impresos de "Piedra Santa" , paginas, 180.
10. Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta, 1997.
11. Cabrera del Valle Carlos / UTJ / Protierra, EL contexto Económico Y Social de Guatemala Y el Catastro como Instrumento de Desarrollo, Serie; Publicaciones Catastrales; Gobierno de Guatemala, febrero de 2,002, páginas, 28.
12. Cárdenas Villagran, Rodolfo, Influencia del Derecho Publico en el derecho familiar (XVIII Congreso Mundial de Notariado Latino), Impreso en Guatemala, 1,986, paginas, 96.

13. Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Argentina, Editorial Porrúa, 1986.
14. Castán Tobeñas, José. Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo Segundo. Madrid, España, Instituto Editorial Reus, 1973.
15. Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, Ponencias XVI Congreso Jurídico Guatemalteco, Impreso en Guatemala Octubre de 1,997.
16. Comisión paritaria sobre derechos relativos a la tierra de los pueblos indígenas, Registro de Información Catastral , Propuesta de Anteproyecto de Ley, Presentada ante la Comisión de Acompañamiento, Páginas 29.
17. De Reina Partiere, Gabriel. La Prioridad en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. España, Editorial Aranzadi, S.A., 2002.
18. Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo VIII Dere-Diva, Libro de Edición Argentina Driskili, S.A.
19. Escobar Díaz, Hermenegildo. Registro de la Propiedad. Guatemala, Editorial Ediciones Especiales, 1999.
20. Escobar Medrano, Edgar González Camargo Edna; Antología de Historia de la Cultura de Guatemala; Litografía Orión; Guatemala, enero de 2001; Páginas 868.
21. Espín Cánovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español, vol. 2. Derechos Reales; Madrid, España, Editorial Revista de Derecho Privado, 1957.
22. Facultad de Ciencias Económicas de Occidente y Comité Internacional de Desarrollo Agrícola, Tenencia de la tierra en Guatemala, Editorial Universitaria, de Guatemala, 1971, páginas, 358, Impreso en la Universidad de San Carlos de Guatemala el 20 de Octubre de 1971.
23. Gobierno de Guatemala Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Aplicación del Derecho Agrario en Guatemala - Estrategia y Propuesta -, Impreso en Guatemala, 2,000 Litografía Transgrafic S,A. Páginas, 20.
24. Gobierno de Guatemala Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Legislación Agraria Vigente de Guatemala, Impreso en Guatemala, 1,999 Litografía Transgrafic S, A, páginas, 306.
25. Gutierrez Scwanhauser, Rodrigo. Código Notarial y Registral, Costa Rica, Editorial Publitex, 1992.
26. Lacruz Berdejo, José Luis y otros. Elementos de Derecho Civil. España, Editorial Cometa, S.A., 1984.

27. Larsson, Gerhard Land Registration and cadastral systems, Longman Scientific & Technical editors; Paginas, 175.
28. Magallón Ibarra, Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil; México, D.F., México, Editorial Porrúa, 1998.
29. Menjívar Rafael ; Reforma Agraria - Guatemala- Bolivia- Cuba, Impreso el 15 de Noviembre de 1969 en los talleres de la Universitarios de " José B. Cisnero" en San Salvador, paginas, 475.
30. Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Hablemos de Catastro en Guatemala, Impreso en Guatemala, paginas, 23.
31. Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Informe de Gestión 1,997 . 1,999, Impreso en Guatemala, paginas, 29.
32. Ministerio de Justicia, Legislación Registral, Impreso en Talleres Gráficos UCA en 1,996, paginas, 421.
33. Navas, Raúl Francisco. Derechos Reales de Propiedad, Uso y Goce, Buenos Aires, Argentina, Editorial Oxford University Press, 1999.
34. Palacios Echeverría, Iván. Manual de Derecho Registral. Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas, S.A., 1994.
35. Planiol, Marcel, Ripert, Georges. Derecho Civil, Volumen 3. París, Edición LGDJ, 1946.
36. Presidencia de la República de Guatemala, Acuerdos de Paz, Impreso en Centro de la Defensa, de la Constitución, Paginas, 195.
37. Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Pamplona, España, Editorial Aranzadi, 1979.
38. Rapaño, Ricardo José; Kiper, Claudio Marcelo; Dillon, Gregorio Alberto; Causse, Jorge Raúl. Derechos Reales. Buenos Aires, Argentina, Editorial: De palma, 1993.
39. Red de Desarrollo Agropecuario, El estudio de mercados de tierras en Guatemala. Impreso en Naciones Unidas , paginas, 79.
40. Registro General de la Propiedad, El Registro del Nuevo Milenio 118 años de Obsolescencia y 4 años de Modernización , Informe de Gestión 1,996 - 1,999, Impreso en Guatemala. 35.
41. Registro General de la Propiedad Jurisprudencia Registral y Criterios de Calificación. Registro General de la Propiedad, Guatemala, 1997.

42. Registro General de la Propiedad, Un salto Histórico del Siglo XIX al Siglo XXI, Impreso en Guatemala, paginas, 76.
43. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil; Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. México, México, Editorial Porrúa, 1984.
44. Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, México, D.F., Editorial Antigua Librería Robredo, 1954.
45. Thomas y Marjorie Melville, Tierra y poder en Guatemala, Editorial Centro Americana, EDUCA, Impreso en Litografía Trejos 1975, paginas, 305
46. UTJ / Protierra, Avances Y Resultados del Catastro Nacional de Guatemala, Serie; Publicaciones Catastrales; Gobierno de Guatemala; febrero de 2,002, Páginas, 22.
47. UTJ / Protierra, Avances y Resultados del Catastro Nacional en Guatemala; Serie Publicaciones Catastrales; Gobierno de Guatemala; Enero - Diciembre, 2,001, Páginas, 60.
48. UTJ / Protierra, Avances y Resultados del Catastro Nacional de Guatemala; Serie Publicaciones Catastrales; Gobierno de Guatemala; Marzo de 2,002, Páginas, 29.
49. UTJ / Protierra; Normas Técnicas para el Establecimiento Catastral, Publicaciones Catastrales; Gobierno de Guatemala; Octubre 2,001, Páginas, 110.
50. Velázquez Pineda, Mónica María, EL Sistema de Información Geográfica como Instrumento de Soporte para el Mantenimiento Catastral de Guatemala, Serie; Publicaciones Catastrales; Gobierno de Guatemala; febrero de 2,002, paginas, 79.

b) Referencias Normativas.

1. Código Civil de Guatemala. Decreto Ley 106.
2. Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala. Decreto Ley 107.
3. Constitución Política de la República de Guatemala.
4. Ley del Organismo Judicial de Guatemala.
5. Ley No. 16.871 de Registros Públicos, Uruguay.

6. Ley No. 17.801. Régimen de los Registros de la Propiedad Inmueble de las Provincias, Capital Federal, Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas de Atlántico Sur, Argentina.
7. Ley No. 198. Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Puerto Rico.
8. Ley No. 3883 de Costa Rica.
9. Ley No. 879. Código de Organización Judicial, Paraguay.
10. Reglamento a la Ley No. 16.871 de Registros Públicos, Uruguay.
11. Reglamento del Registro de la Propiedad.
12. Reglamento del registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México.

c) Referencias hemerográficas:

1. El Periódico, Sección Política, Tecnología para el catastro en Guatemala, Guatemala, viernes 2 de noviembre del 2,001, pagina, 4.
2. La Hora, Juzgado de Nebaj falla a favor de comunidad del Pueblo Maya Ixil, Guatemala, sábado 24 de noviembre del 2,001.
3. El Periódico, Sección Política, Denuncian ocupación de fincas para 2,002, Guatemala, Viernes 21 de diciembre del 2,001, pagina, 4.
4. Prensa Libre, Sección Nacional, Buscan evitar conflictos, Guatemala, sábado 13 de abril del 2,002, pagina, 12.
5. Nuestro Diario, "Nadie nos sacara", Fincas siguen ocupadas, Guatemala, 20 de abril de 2,002.
6. El Periódico, Sección Política, Campesinos invaden otra finca en Alta Verapaz, suman 16 las propiedades ocupadas, Guatemala, 23 de abril del 2,002, pagina,4.
7. Nuestro Diario, Sección departamentos, Campesinos ocupan finca, Invadidas 16 caballerías, Guatemala, 24 de abril del 2,002, pagina, 8.
8. Al Día, Sección Nacionales, Campesinos ocupan sede de Fontierra, Exigen tierras, Guatemala, miércoles 24 de abril del 2,002, pagina, 6.
9. Siglo Veintiuno, Sección Opinión, Invasiones y Violencia, Guatemala, miércoles 1 de mayo 2,002, pagina, 14.
10. El Periódico, Sección Guatemala, Ocupan otra finca en Alta Verapaz, Guatemala, viernes 3 de mayo de 2,002, pagina, 3.

11. La Hora, Sección Nacional, Cientos de campesinos sin trabajo por crisis cafetalera, Guatemala, jueves 9 de mayo de 2,002, pagina,7.
12. Nuestro Diario, Sección Departamentos, Invaden terrenos, Campesinos no tienen a dónde ir, Guatemala, 10 de mayo de 2,002, pagina, 8.
13. El Periódico, Sección Investigación, Sur del Petén, tierra de nadie, Guatemala, lunes 20 de mayo de 2,002, pagina, 2.
14. Prensa Libre, Sección de Mis Notas, Las malas notas de la semana, Guatemala, viernes 24 de mayo del 2,002.
15. Nuestro Diarios, Sección Departamentos, Desalojan familias; Vivían en finca El Pito, Guatemala 25 del mayo del 2,002, pagina, 8.
16. La Hora, AID acompañará el proceso de diálogo para resolver conflicto de tierra, Guatemala, miércoles 29 de mayo del 2,002.
17. Prensa Libre, Sección Primer Plano, Heridos y destrozos en protesta del IUSI, Guatemala, martes 11 de junio del 2,002, pagina, 2.
18. Prensa Libre, Alcalde es responsable, Guatemala, martes 11 de junio del 2,002, pagina, 3.
19. El Periódico, Sección Guatemala, Disturbios en Tecpán: piden renuncia del alcalde, Guatemala, 11 de junio del 2,002, pagina, 3.
20. Al Día, Sección Primera Plana, Saquean Tecpan, Guatemala, martes 11 de junio del 2,002, pagina, 2,3.
21. Nuestro Diario, Disturbios, Protesta en contra del IUSI termina en bochinchas callejero, Guatemala, martes 11 de junio del 2,002, pagina, 2,3.
22. Nuestro Diario, Desalojan una finca, Guatemala , 13 de junio del 2,002.
23. Al Día, Sección Nacionales. Dueños de inmuebles sin garantías, Guatemala, lunes 17 de junio del 2,002, pagina, 4.
24. Prensa Libre, Sección Nacional, Alcalde se une para defender los bosques, Guatemala, viernes 14 de julio del 2,002, pagina, 10.
25. El Periódico, sección, Nacional, Un Catastro Evaporado, fecha, 14 de julio de 2,002, pagina, 1.
26. Siglo Veintiuno, Sección, Seguridad ,Frustrada Invasión al cerro gordo, Guatemala, 19 de agosto de 2,002, paginas,1.
27. Prensa Libre, Sección, Primer Plano, Campesinos amenazan con cerrar 25 tramos, Guatemala, 21 de agosto de 2,002, paginas, 1.

28. Prensa Libre, Sección, Primer Plano, Campesinos bloquean rutas, Guatemala, jueves, 22 de agosto de 2,002, paginas,2.
29. El Periódico, Sección, Política, Catastro, Guatemala, jueves 22 de agosto de 2,002, paginas,1.
30. La Hora, Sección Nacional, Ex pac se une a campesinos que reclaman tierras, Guatemala 22 de agosto de 2,002, paginas, 1
31. Siglo Veintiuno, Sección Opinión, Golpe a la administración de la Justicia, Guatemala, 23 de agosto de 2,002, paginas, 1.
32. Prensa Libre, Sección Nacional, Abogan por nueva ley, Guatemala, viernes 23 de agosto de 2,002, paginas,1
33. Siglo Veintiuno, Sección, Política, Campesinos anuncian nuevas protestas, Guatemala, Sábado, 24 de agosto de 2,002, paginas,1.
34. Nuestro Diario, Sección, Noticias, Diez meses las ocuparon 300 agente desalojan de finca a 150 familias, Guatemala, 24 de agosto de ,2,002, paginas, 1.
35. Nuestro Diario, Sección, Edición Dominical, Impiden el paso, Guatemala, 25 de agosto de 2,002, paginas,1.
36. Prensa Libre, Sección, Departamental, Demandan Vivienda, Guatemala viernes 25 de agosto de 2,002, paginas, 1.
37. La Hora, Sección Nacional, Continúan investigaciones por los hechos criminales en dolores, Petén, PNC victima de la ola de criminal, Capturan responsable de asesinato, Guatemala, 26 de agosto de 2,002, paginas,1.
38. El Periódico Sección, Guatemala Desarrollo Agrario, Menor Guatemalteca a juicio en EE.UU. por la muerte de su hijo, Guatemala 26 de agosto de 2,002, paginas,1
39. Siglo Veintiuno, Sección, Política, Fiqueros y Gobiernos sin logros, Guatemala, martes 27 de agosto de 2,002, paginas,1.
40. Prensa Libre, Sección, Nacional, Labriegos amenazan con nuevas medidas de hecho, Guatemala, 28 de agosto de 2,002, pagina, 1.
41. Prensa Libre, Sección, departamental, Desalojan Familias, Guatemala, 28 de agosto de 2,002, paginas,1.
42. La Hora, Sección, La justicia como un medio en contra del necesitado, fecha, viernes 27 de septiembre de 2,002, pagina, 1.
43. La Hora, Sección, Nácional, Otorgan tierras a personas campesinas en Petén, fecha, Domingo 28 de septiembre de 2,002, pagina, 1.

44. Nuestro Diario, Sección, Noticias, Pedían 3 días, desalojan a 50 familias de áreas verdes de la colonia Sakerty, fecha, Guatemala 10 de octubre de 2,002, pagina, 1.
45. Prensa Libre, Sección, Nacional, Desalojan invasores de parque en Sakerty fecha, Guatemala jueves 10 de octubre de 2,002, pagina, 1.
46. Prensa Libre, Sección, Nacional, Kiche's e Ixiles ya viven en paz, fecha sábado 12 de octubre de 2,002, pagina, 1.
47. Prensa Libre, Sección, Nacional, Se solidariza con Juez, Vuelven a ocupar finca, fecha, Guatemala, miércoles, 16 de octubre de 2002, pagina, 1.
48. Nuestro Diario, Sección, Departamentos, Invaden dos fincas, Bloquean ruta a Senahú fecha, Guatemala, 17 de octubre de 2002, pagina, 1.
49. Diario Centro América, Sección Opinión, Oferta y demanda de Infantes, fecha, Guatemala, 18 de octubre de 2002, pagina, 1.

d) Otras Referencias.

1. Barrientos Suasnavar, Luis Alberto. Análisis de los Principios Registrales en el Registro de la Propiedad y su regulación en la Legislación Guatemalteca, Guatemala, 1990, Tesis (Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales) Universidad San Carlos de Guatemala.
2. Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso. Aspectos Fundamentales de los Registros en Guatemala, Guatemala, 1981, Tesis (Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales) Universidad San Carlos de Guatemala.
3. Espinoza Solares, Mario Rene. Calificación de Documentos Registrales para su inscripción o rechazo en el Registro de la Propiedad. Guatemala, 1991. Tesis. (Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario).
4. Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia. El principio de prioridad en el Registro de la propiedad propuesta de su modificación en la regulación legal guatemalteca, Guatemala, 2001, Tesis (Maestría en Derecho Notarial) Universidad Mariano Gálvez de Guatemala.
5. Flores Del Pinal, Olga Beatriz; Sistema de Información Geográfica Conceptos y Aplicaciones, Guatemala, 1,994, Tesis (Ingeniería de Sistemas Informática y Ciencias de la Computación) Universidad Francisco Marroquín.
6. Mazin Cáceres, Héctor Manuel. La Función Calificadora del Registro de la Propiedad de Guatemala- doctrina, regulación legal y ejemplos de casos de la práctica registral guatemalteca, Guatemala, 1989. Tesis. (Licenciatura en ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario).

7. Recopilación de Criterios Registrales. Guatemala, 1998.
8. Villegas Lara, Rene Arturo; Instituciones Agraria en la Recopilación de Leyes de Indias, 1964, Tesis, (Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales) Universidad San Carlos de Guatemala.