

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCESO CATASTRAL CONTENIDO EN LA LEY DEL REGISTRO DE
INFORMACIÓN CATASTRAL, DECRETO NÚMERO 41-2005 DEL CONGRESO DE LA
REPÚBLICA DE GUATEMALA
TESIS DE GRADO

DANNY ANGEL QUIJIVIX ZAMORA
CARNET 12322-03

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, OCTUBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCESO CATASTRAL CONTENIDO EN LA LEY DEL REGISTRO DE
INFORMACIÓN CATASTRAL, DECRETO NÚMERO 41-2005 DEL CONGRESO DE LA
REPÚBLICA DE GUATEMALA
TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR
DANNY ANGEL QUIJIVIX ZAMORA

PREVIO A CONFERÍRSELE
EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, OCTUBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. FRED MANUEL BATLLE RIO

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. DIANA LUCÍA YON VÉLIZ

Guatemala, 02 de julio de 2014.

M.A. Enrique Sánchez Usera
Director de Ejes Transversales
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Presente.

Estimado Licenciado:

Luego de un cordial saludo y deseándole éxitos en la labor que desempeña en nuestra querida casa de estudios, me dirijo a usted con el objeto de hacer de su conocimiento, que por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de tesis realizado por el estudiante Danny Ángel Quijivix Zamora, quien se identifica con el número de carné 12322-03.

La tesis de mérito se titula: "Análisis Jurídico del Proceso Catastral contenido en la Ley del Registro de Información Catastral Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala", el presente dictamen lo emito en virtud de haber revisado dicha investigación y a mi criterio se cumplió en ésta con todos los requisitos exigidos por la normativa contenida en el instructivo de tesis correspondiente, por lo tanto, dicha investigación está lista para su revisión final.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

(f).


Licenciado Fred Manuel Batlle Rio
Asesor

Fred Manuel Batlle Rio
Abogado y Notario

Diana Lucía Yon Véliz
Abogada y Notaria

Guatemala, 03 de octubre de 2015

Señores
Consejo de Facultad
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Presente.

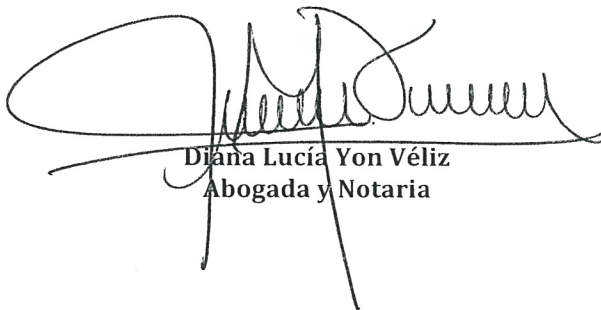
Estimados señores Consejo de Facultad:

En seguimiento a la designación como revisor de fondo y forma que se me hiciera, del trabajo de graduación desarrollado por el estudiante **DANNY ÁNGEL QUIJVIX ZAMORA**, con número de carné 12322-03, titulado "**ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCESO CATASTRAL CONTENIDO EN LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, DECRETO NÚMERO 41-2005 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**"; me permito manifestarle que dicho trabajo fue revisado detenidamente y posterior al cumplimiento por parte del estudiante de los cambios y observaciones sugeridas, considero que este se encuentra ajustado a los requerimientos de todo trabajo de grado.

En virtud de lo anterior, emito **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de tesis relacionado, ya que cumple con los requisitos exigidos por esta casa de estudios, recomendando para el efecto se proceda a la autorización de la orden de impresión correspondiente.

Sin otro particular, me suscribo con muestras de consideración y estima.

Atentamente,



Diana Lucía Yon Véliz
Abogada y Notaria



Universidad
Rafael Landívar

Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
No. 07681-2015

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante DANNY ANGEL QUIJIVIX ZAMORA, Carnet 12322-03 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07569-2015 de fecha 6 de octubre de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCESO CATASTRAL CONTENIDO EN LA LEY DEL
REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, DECRETO NÚMERO 41-2005 DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

Previo a conferírsele el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 6 días del mes de octubre del año 2015.


MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar



DEDICATORIA

A Dios y a la Virgen del Rosario: Por iluminarme cada paso de mi vida hasta lograr este primer triunfo personal y profesional.

A mi Mamá : La señora Leticia Zamora, por todos sus esfuerzos y sacrificios realizados, por ser la persona más importante en mi vida, por haberme guiado siempre por el buen camino para lograr mi formación académica en la Universidad Rafael Landivar, por confiar en mí en todo momento, Te Amo con todo mi ser y lo sabes.

A mi Padre: El Licenciado Miguel Ángel Quijivix, por todo el apoyo que me ha brindado, porque ha sabido ser un excelente Padre, quien me ha demostrado que nada es imposible en esta vida y que sacrificio y esfuerzo todo es posible, Te Amo mucho.

A mi Abuelita: María Teresa Zamora (QEPD), por todos sus sabios consejos y por el tiempo que dedico a sus hijos, nietos y bisnietos a cuidarnos con todas sus fuerzas. Desde cielo sé que estas orgullosa de este triunfo y disfrútalo.

A mis Hermanos: Luis Miguel e Ilma Virginia, por ser las personas que me han apoyado incondicionalmente en todo momento de mi vida, por sus consejos y palabras que me han hecho una mejor persona. Los amo.

A mi Esposa: Alisson Rodas, quien me ha apoyado en este camino para lograr mi triunfo, por la paciencia y amor que me dedica cada segundo de su vida, y por ser la mujer con quien quiero estar el resto de mi vida. Te Amo mi Vida.

A mis Hijos: Ángel Andrés: Por ser mi mayor fuerza que me inspira para seguir adelante y demostrarle que con sacrificio, esfuerzo y amor todo es posible, Te Amo con mi Alma. y Sebastián Andreé: Por ser la personita que llegó a alegrarme la vida y recordarme que los mejores años son los primeros cinco, Te Amo.

A mi Princesa: Daniela Valentina, por ser mi Luz, mi Corazón, mi TODO, llegaste a mi vida justo en el momento que te esperaba, para demostrarte que en la vida hay solo un amor, y esa eres Tú mi Princesa, MI AMOR ETERNO...

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo de investigación se llevó a cabo tomando en consideración los objetivos propuestos para el desarrollo del tema, se abordó considerando la realidad nacional y lo que sucede con el catastro inmobiliario en la actualidad, en seguimiento de la creación de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, y la posible duplicidad de funciones y obstáculos para el cumplimiento de los fines señalados para dicha entidad, derivado de ello, con respecto a la función que realiza el Registro General de la Propiedad y otras entidades que funcionan en esta materia, proponiendo la solución a esta problemática en el capítulo final de este trabajo.

Por lo expuesto, el trabajo consistió en llevar a cabo un análisis jurídico del proceso catastral, de conformidad con la ley que regula el Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala.

RESPONSABILIDAD: *“el autor será el único responsable del contenido, conclusiones y recomendaciones de la presente Tesis”.*

INDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO 1

1. La situación de la tenencia de la tierra en Guatemala.....	1
1.1. El Período Precolombino.....	1
1.2. El Período Colonial.....	1
1.3. Época Post Independencia.....	6
1.4. Etapa Liberal.....	7
1.5. Período Revolucionario.....	9
1.6. Normativas relacionadas con la tierra.....	11

CAPÍTULO 2

2. El Catastro y el Proceso Catastral.....	14
2.1. El Catastro.....	14
2.1.1. Antecedentes	14
2.1.2. Definición de Catastro.....	17
2.1.3. Breves estudios del surgimiento del Registro de Información Catastral.....	19
2.1.4. Principios Registrales.....	22
2.1.5. Organización del Registro de Información Catastral.....	28
2.1.6. Marco Legal Constitucional.....	32
2.2. El Proceso Catastral.....	35

2.2.1 Antecedentes.....	35
2.2.2 Fases del proceso catastral.....	35

CAPÍTULO 3

3. La creación de Registro de Información Catastral y los obstáculos para su efectividad derivado de la duplicidad, con el funcionamiento del Registro General de la Propiedad.....	40
3.1. El Registro General de la Propiedad.....	40
3.2. Otras entidades con funciones similares al Registro de Información Catastral	43

CAPÍTULO 4

4. Vinculación legal entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral.....	47
4.1. Aspectos considerativos.....	47
4.2. Avances en la reforma integral de los Registros Públicos.....	52

CAPÍTULO 5

5. Presentación, Análisis y Discusión de Resultados.....	55
5.1. Resultados de las entrevistas.....	56
CONCLUSIONES.....	67
ANEXOS.....	69
BIBLIOGRAFÍA.....	81

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se elaboró no sólo con el propósito de dar cumplimiento a uno de los requisitos que se exigen en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, previo a optar al grado académico de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, sino también por el interés que evidenció en quien escribe acerca de la realidad guatemalteca en el tema de la tenencia de la tierra y qué función con base a esa realidad, ejerce el Registro de Información Catastral que recientemente se ha creado.

El objetivo general del presente trabajo de investigación es analizar el proceso catastral de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley del Registro de Información Catastral y su aplicación práctica. Tomando en cuenta la realidad y confrontándola con las normas que existe; precisamente para solucionar la problemática o conflictividad de la tierra. Esto refleja el grado de injusticia y desigualdad que se vive en el país, y que también al analizar los Acuerdos de Paz que establecieron el compromiso de iniciar un catastro o el registro oficial de las tierras, no ha sido suficiente, y existe dualidad de funciones con la creación de la institución del Registro de Información Catastral y en el caso del Registro General de la Propiedad, el Fondo de Tierras, y otras instituciones que fueron descritas en el transcurso de la presente investigación.

De acuerdo a los objetivos específicos, se analizó la integración de teoría y práctica del proceso catastral, de conformidad con la Ley del Registro de Información Catastral; ya que son varias fases que deben realizar y establecer para determinar los fines del ordenamiento territorial que constituyen un primer paso para empezar a regular y ordenar la propiedad de la tierra. Establecer los objetivos, funciones y fines de la Ley del Registro de Información Catastral. Determinar la eficacia de la labor catastral realizada por el Registro de Información Catastral.

Los objetivos planteados buscaban dar respuesta a las siguientes preguntas: ¿Cuál es la importancia de contar con un proceso catastral y determinar si el actualmente establecido en la ley es el más conveniente y eficaz?

El aporte del presente trabajo busca demostrar que la concentración de la tierra en Guatemala sigue siendo tan elevada como hace veinte años, por ello la investigación se enfocó en la situación que se vivió en Guatemala a través del desarrollo experimentado por las sociedades durante los últimos cincuenta años, pese a que en la actualidad se dispone de alrededor de dos millones de manzanas más de terreno, producto de la destrucción del área boscosa; y realmente determinar si la entidad del Registro de Información Catastral es efectiva y eficiente para iniciar o preparar en parte las soluciones a los problemas de la tenencia y registro de la tierra que se tienen desde hace mucho tiempo y demostrar que el avance ha sido poco con esta institución, provocando la solución a la problemática planteada al final del desarrollo de la presente investigación.

Esta es una investigación de análisis sobre el proceso catastral en Guatemala, de los mecanismos y técnicas para desarrollarlo, así como la participación de entidades del Estado que tengan a cargo alguna sección relacionada con el catastro nacional, así como del Registro General de la Propiedad Inmueble, para verificar algún dato o titular de un predio; esta investigación no abarca temas relacionados con el precio de los inmuebles ya que no se relaciona con el avalúo de los mismos sino solamente del proceso catastral de su ubicación y declaración del predio como tal.

CAPITULO 1:

SITUACIÓN DE LATENENCIA DE LA TIERRA EN GUATEMALA

1.1 Período precolombino

Este período se basó en la producción para fines agrícolas de subsistencia y tierra en usufructo. Se caracterizó por gobernantes nativos y reinados de pueblos originarios hasta la llegada de Colón. Los acontecimientos históricos sociales y económicos no fueron relevantes para los campesinos y la situación de los mismos se mantenía igual, con la diferencia, que se gestó la producción colectiva en la agricultura y se continuó con la entrega de tierras en usufructo por parte de los latifundistas. Esta situación fue el inicio de los latifundios que en la actualidad se mantiene, de conformidad con la lectura de la obra *La Patria del Criollo*, que es un ensayo sobre la interpretación de la realidad guatemalteca, realizado en los años setenta por el autor Severo Martínez Peláez.¹

La población Maya que habitaba la región Centroamericana, denominada hoy Guatemala, según Jean-Loup Herbert: *“se encontraban en la última fase del estado de desarrollo social gentilicio, donde la organización de un Estado tribal (ciudad-Estado) estaba en proceso de formación”*²

1.2 El período colonial

Se caracterizó por la conformación de instituciones como el repartimiento y la encomienda, además de la figura agraria del latifundio y la creación de tierras

¹ Martínez Peláez, Severo; *La Patria del Criollo, Ensayo de interpretación de la realidad colonial guatemalteca*, Segunda Edición, México, Fondo de Cultura Económica, 1998, Pág.144

² Guzmán Bôcker, Carlos y Herbert, Jean-Loup, *Guatemala: una interpretación histórico-social*, Sexta Edición, México, Siglo XXI Editores, S. A., 2007, página 9

comunales de indios; sin que jamás se efectuara un inventario y valorización de la tierra.

La situación sobre la tenencia de la tierra debe ser analizada desde distintas perspectivas y periodos, sin que en cada uno de ellos exista una mínima solución a la problemática que se presenta, pues es evidente que la misma ha constituido por generaciones, uno de los aspectos más trascendentales de la vida económica y social de los pobladores de la República de Guatemala y que a la fecha esa situación persiste. Para explicar de una mejor manera el párrafo anterior, debe entenderse entonces, que la problemática de la tierra en Guatemala, su análisis debe partir de lo que ha sucedido en los distintos períodos históricos y a través de ello, se podrá denotar que la situación no ha variado y que afecta lógicamente la realidad actual en el ámbito económico, social y educativo de la sociedad guatemalteca.

“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.”³

La propiedad desde el desarrollo de la misma humanidad, ha ocupado un importante lugar no sólo desde la época colonial sino durante mucho tiempo; y de hecho continúa siendo así. En este caso, los españoles, indígenas, mestizos, criollos; manifestaron su interés por la propiedad individual, lo que trajo consigo consecuencias de conflictos o litigios sobre las tierras, y el defender los derechos comunales ante otros pueblos o frente a personas individuales, que buscaban ocupar esas tierras que por no constar un registro de las mismas creían que estaban desocupadas.

³ Taracena Arriola, Arturo; Etnicidad, estado y nación en Guatemala, 1,808 - 1,944 volumen I. Guatemala, Cirma 2002, página. 344.

En la época de la conquista de los españoles al territorio guatemalteco, la actividad principal era la producción de tintes de añil y poco de agricultura; por lo que las actividades económicas, de producción y desarrollo versaban sobre la tierra; en el cultivo del maíz, frijol, ayote, cacao. Al tratarse de historia, lógicamente se tiene que recurrir a diversas fuentes, y en este caso, se analiza lo expuesto por el licenciado Cuc al referirse a esta época dice: “Durante la época colonial se deduce la existencia de los sectores siguientes: a) el sector que vive y trabaja en la ciudad; y es el que no explota la tierra como medio de producción, como ejemplo están los alfareros, los comerciantes, los albañiles, bailarines músicos, escritores, médicos, historiadores, sacerdotes.; b) El sector la masa que trabaja la tierra para satisfacer sus propias necesidades y las necesidades de los que viven en las ciudades”.⁴

Como afirma José García Bauer: *“En el descubrimiento y colonización española de América, se destacó el carácter privado y popular de la empresa, ya que no fue una obra de Estado, propiamente dicha, sino más bien una acción mixta en que los particulares y la Corona se unieron para realizarla, por lo que las capitulaciones, surgen como primera figura de carácter político-jurídico en las Instituciones de Derecho Indiano”*⁵. Durante la época de la conquista, existía fundamentalmente la propiedad comunal y en el caso de la propiedad privada, sólo tenían acceso las personas que integraban las comunidades que formaban por vínculos de parentesco y esto impedía el ingreso de extraños a la misma.

Julio César Pinto Soria que: *“la conquista de Guatemala se inició con la entrada de Pedro de Alvarado y su ejército español-mexicano en territorio guatemalteco, en febrero*

⁴Cuc Quim, Mario Guillermo. Algunas consideraciones sobre el Derecho Agrario y la tenencia de la tierra en la historia de Guatemala, Guatemala 1980, Tesis de la Facultad de Derecho. Universidad San Carlos de Guatemala. Pág. 13.

⁵ García Bauer, José, *El Repartimiento de Tierras en los Albores del Derecho Indiano- Guatemalteco*, Guatemala, Sociedad de Geografía e Historia, 1968, página 1.

de 1524. Llevaba órdenes de verificar las noticias sobre la existencia de: <<muchas y muy ricas y extrañas tierras y de muchas y muy diferentes gentes>>”.⁶

También se debe tomar en consideración, que durante este tiempo, existieron diferentes métodos de acceso a la tierra, “en el año de mil quinientos cuarenta y dos principalmente se enfocaron en las audiencias las cuales eran un organismo de mayor jerarquía en el gobierno de la región. En esta época se suprimió lo que en ese entonces se conocía como la encomienda y en su lugar se establecieron los mandamientos de trabajo. Fue hasta en el año de 1549 cuando la corona española permitió que españoles, criollos, mestizos e indígenas se apropiaran de la tierra sin mayores dificultades. Felipe II reglamentó lo relacionado con el acceso a la tierra, y ordenó que todas las tierras que fueran obtenidas sin título legal se devolvieran a la corona española, los poseedores de tierras sin título, podían legalizar su posesión mediante la aplicación de una nueva figura jurídica denominada compensación, durante todo este periodo se aplicó este principio jurídico, para legalizar todos los casos de individuos y comunidades interesadas por mantener o incrementar su patrimonio a costa de las tierras baldías o estatales”.⁷

Todos estos mecanismos de acceso a la tierra no carecieron totalmente de conflictividad, puesto que se dieron muchas invasiones y usurpaciones a la propiedad, con lo cual se dieron infinidad de casos en los que se buscaba restablecer la justicia, tanto para las comunidades como para los individuos, en cuanto a su derecho a la tierra es aquí cuando se da la concentración de grandes extensiones de tierra en pocas manos, a lo cual se le denominaba latifundio; que comenzó a darse en Guatemala. El latifundio era el derecho que tenían los dominantes de la colonia, y los campesinos fueron explotados para el aprovechamiento de las tierras. “El latifundio a manera de explicación, es la finca rústica que posee una extensión de una o más caballerías que

⁶ Pinto Soria, Julio César, *El Régimen Colonial (1524-1750), Historia General de Centroamérica*, Tomo II, España, Ediciones Siruela S. A., 1993, página 30.

⁷ Cuc Quim, Mario Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 14.

es explotada deficiente y parcialmente, dando lugar a la existencia de tierras ociosas y que requiere para su explotación gran cantidad de fuerza humana, principalmente en los latifundios no mecanizados”.⁸

En el tema de la situación de las tierras a través de los latifundios, es importante señalar cinco principios generadores y estimuladores del mismo en esta época, y que fueron mencionados acertadamente por el autor Severo Martínez Peláez y que se refiere a lo siguiente: (...) El señorío de la Corona sobre la tierra de las provincias; la tierra como aliciente de la colonización, la tierra como fuente de ingresos para la corona (usurpación-composición); la defensa de las tierras de indios.... Y el principio del bloqueo agrario de mestizos (...) ⁹ De los cinco principios, cuatro fueron fomentaron el latifundio, por su forma de operar mediante la existencia de haciendas con grandes extensiones de tierra monopolizada por un grupo reducido de personas.”

Derivado de lo anteriormente, es evidente que la posición de la monarquía era que los pueblos de los indios tuvieran la tierra suficiente para que éstos pudieran tributar al Rey; y, de esa manera, poder ejercer mayor control sobre ellos para que tuvieran la obligación de cumplir con las tareas de repartimiento y encomienda. La posición de la monarquía era que los pueblos indígenas debían tener suficientes tierras comunales para sus siembras y demás tareas de agricultura tener sus tejidos, o sea territorios también comunes de pastoreo y para otros menesteres distintos de la siembra, y a los indios que en lo particular quieran adquirir tierras por composición debe dárseles trato preferencial y en ningún caso debe admitirse a composición, a quien haya usurpado tierras de indios; ya se trate de tierras comunales de sementera y tejidos, o de propiedad de algunos indios en particular. El objetivo principal de otorgar estas tierras era para que los indígenas pudieran trabajar para sustentarse, debiendo tributar y estar en condiciones de ir a trabajar en forma casi gratuita a las haciendas y labores y a otras empresas de los grupos dominantes.

⁸ *Ibid.* Pág. 20.

⁹ Martínez Peláez, Severo, *Op. Cit.*, página 120 y 121.

Cuando el autor citado se refiere al principio cinco indica que: “5. El bloqueo agrario de los mestizos. En lo particular, a pesar de que en las normativas legales de indias no se establecía ninguna discriminación de los mestizos para la adquisición de tierras, las autoridades del reino de Guatemala evitaron otórgaselas. La política de negación de tierras a los mestizos pobres en constante aumento demográfico, fue más bien otro factor que estimuló el crecimiento de los latifundios. Esta población se vio obligada a desplazarse a las haciendas y a vivir y trabajar en ellas a cambio de tierras en usufructo, a la vez que se convertían en arrendatarios. Los terratenientes coloniales fundamentaban sus ingresos en la propiedad de la tierra y el control del trabajo de indios, sin embargo, estos tenían un régimen especial y además eran insuficientes para atender la demanda de mano de obra, por lo que los mestizos bajo el procedimiento de usufructo y arrendamiento llenaron esa necesidad.¹⁰

De acuerdo a lo anterior, este período se caracterizó por el despojo de la tierra de manera arbitraria e injusta en contra de sus poseedores y las formas de acceso a la tierra, eran a conveniencia de los españoles y criollos.

1.3 Época post independencia

Diversos autores han indicado que en este periodo fue evidente que las tierras baldías fueron declaradas particulares; también se caracterizó por la promoción de compra-venta, Registro de matrículas de terrenos para Impuesto territorial. Así lo indica Cambranes, “Se puede señalar que en esta época el estatus social se mantenía a favor de la clase poderosa en el que los terratenientes trataron de mantener el poder, dándole a la población campesina una vida de miseria y pobreza, y como un dato relevante significó que el gobierno emitió la primera Ley agraria en el país, que de

¹⁰*Ibid.* Pág. 144-148.

alguna manera siempre favoreciendo a la clase dominante, pretendía favorecer a los poseedores de tierras.”¹¹

De conformidad con lo expuesto anteriormente, durante la época post independencia fue evidente que no se llevó a cabo ningún tipo de avalúo para las propiedades.

1.4 Etapa liberal

En esta etapa fue relevante la expropiación de tierras de la Iglesia Católica, además de la extensión de la caficultura, por medio de concesiones a favor de cafetaleros.

En este caso, se ha dicho que “los conservadores eran terratenientes que siempre abogaron por la protección del Estado de sus monopolios. La reforma liberal de 1871 dio lugar al enfrentamiento entre liberales y conservadores y fue durante los gobiernos de Miguel García Granados y Justo Rufino Barrios cuando se consuma el despojo más significativo de las tierras indígenas”.¹²

Este periodo se basó en lo que se denominó la reforma liberal que fue dirigida por el General Justo Rufino Barrios, se crearon o consolidaron los propietarios individuales, distribuyéndose de esa manera las tierras que se tenían como ociosas y sin ningún provecho para el país, y de esa distribución se aprovecharon los denominados terratenientes medianos con el fin de crear la clase media de agricultores propietarios.

¹¹ Cambranes, J.C., 1992, 500 Años de Lucha por la Tierra. Estudios sobre Propiedad Rural y Reforma Agraria en Guatemala, Guatemala, 2 tomos, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO). Esta obra fue reeditada en el año 2004 por la Editorial Cholsamaj de Ciudad de Guatemala.

¹² Navarrete Morales, Juan. Relación presentada al V Congreso Americano de Derecho Agrario, Organizado por el Comité Americano de Derecho Agrario. 2006. Pág. 4-5.

“Se le atribuye al General Justo Rufino Barrios el haber diversificado y regionalizado la agricultura con la introducción del cultivo del café al país, que permitió el aumento de la caficultura. “En 1888 por Decreto número 416 se estableció la concesión de terrenos baldíos, a título gratuito oneroso, hasta una extensión de 30 caballerías a favor de una misma persona”¹³.” En 1894 por decreto gubernativo 483 Ley Agraria se estipuló la venta de grandes extensiones de tierras a favor de particulares, no necesariamente agricultores, llegándose a otorgar hasta un máximo de quince caballerías”.¹⁴ Lo anterior subsistió durante varios regímenes posteriores hasta Jorge Ubico; y con la caída de Jorge Ubico hasta Federico Ponce Vaides.

Sobre lo anterior, Carmen Cigarroa y Silvel Elias sostienen que: *“A finales del siglo XIX, las políticas de los gobiernos liberales intensificaron sus acciones para disolver las tierras comunales, especialmente para estimular el cultivo del café, con lo cual se puede afirmar que en dicho periodo se produjo el mayor despojo de las tierras comunales en la historia del país”*¹⁵.

El procedimiento por el cual se logró expropiar grandes extensiones de tierras, que afecto en su mayoría a la a la población indígena fue cuando se indico que las mismas eran maltratadas, ya que no pertenecían a alguien en particular y eran de uso comunal, sobre lo anterior Helmer Velásquez analiza que: *“Entre 1885 y 1892, con la consigna de privatizar el uso, la tenencia y la propiedad de la tierra y bajo el principio de «primero en registro es primero en derecho», se exigió que todas las tierras fueran registradas oficialmente con título de propiedad privada”*¹⁶ afectando a las tierras comunales.

¹³Cuc Quim, *Op. Cit.* Pág. 24.

¹⁴*Ibid.* Pág. 25.

¹⁵Cigarroa, Carmen; Silvel Elias, Grupo Promotor de Tierras Comunales, Estrategia nacional para el manejo y conservación de Recursos Naturales en tierras comunales, Guatemala, 2009, Pág. 7, <http://www.conap.gob.gt/Members/admin/documentos/documentos-centro-de-documentacion/conap1/Estrategia%20Nacional%20para%20el%20Manejo%20y%20Conservacion%20de%20Recursos%20Naturales%20en%20Tierras%20Comunales.pdf> 14/06/2012.

¹⁶ Velásquez, Helmer, *Serie marcos legales de acceso a la tierra. Estudio Guatemala*, Publicación número 7, Guatemala, International Land Coalition, 2011, página 3.

1.5 Período revolucionario

Esta época gira sobre los años mil novecientos cuarenta y cuatro al cincuenta y cuatro, se caracterizó por la apertura del marco legal relativamente favorable para campesinos, prohibición de latifundios, reforma agraria, expropiación de tierras a empresas internacionales, organización obrera y campesina, creación de empresas nacionales, devolución de tierras expropiadas, implementación de mecanismos para evitar crisis en el área rural.

“A partir de esta época que duró relativamente poco, se produjo un cambio esencial en el caso de la tenencia y uso de las tierras. En la Constitución Política de mil novecientos cuarenta y cinco, se prohibió el latifundio, se reguló lo concerniente a la expropiación de la tierra en beneficio de la población, previa indemnización, estableciendo como objetivo primordial del Estado el desarrollo agrícola. La Junta Revolucionaria de gobierno en el año mil novecientos cuarenta y cinco, promulgó la Ley de Titulación Supletoria Decreto 70 que tenía por objeto, el amparo de la posesión de la tierra y la legalización del uso de la misma, con miras a favorecer a los campesinos.”¹⁷ Es importante señalar que en esta época también se promulgó el Decreto 900 conocido como Ley de Reforma Agraria que no entró en vigencia.

La contra revolución señala que a partir de mil novecientos cincuenta y tres a los años noventa, se realizaron políticas estatales que no afectaron el latifundismo, sin embargo, se adjudicaron tierras de vocación forestal, reasentamiento de campesinos en tierra para vivienda, participación de la Iglesia en organización de cooperativas agrícolas.

¹⁷Cuc Quim, *Op. Cit.* Pág. 25

Se caracterizó también por el derrocamiento del Coronel Jacobo Árbenz Guzmán, en 1954; lo cual a través de distintas reformas que estaba realizando, puso en discordia a un sector poderoso del país, del cual integraba también el Ejército de Guatemala, y en coordinación con fuerzas extranjeras se produjo ese derrocamiento, y lo primero que se hizo fue derogar el Decreto 900 Ley de Reforma Agraria y emisión del Decreto 31, que permitió a los terratenientes la reocupación de sus tierras que habían sido expropiadas legítimamente para ello, se valieron del recurso de revisión de expedientes de expropiación y amarrados por marcos normativos como los señalados, fue posible dichas acciones por parte de este sector.¹⁸

Escobar Medran y González Camargo señalan que la causa principal del derrocamiento de Árbenz fue el golpe de Estado de Alto Mando del Ejército, bajo la compulsión del embajador norteamericano John Peurifo y, que había sido trasladado a Guatemala. El 17 de junio de 1954 ingresaron a territorio guatemalteco tres comunas organizadas por la Agencia Central de Inteligencia, el objeto de la invasión fue servir de catalizador del golpe de estado, pues pese al trabajo subversivo de la CIA y del embajador Peurifo y, el ejército se mantenía leal a Árbenz. Luego de varios sucesos, se envió al Presidente un ultimátum para solicitar su renuncia y el embajador Peurifo y convocó a su despacho al Jefe de las fuerzas Armadas y a otros jefes militares, los conminó a que exigieran la renuncia a Árbenz. El golpe de Estado se dio el 27 de junio y la conspiración terminó con la renuncia del Presidente, y la instalación del gobierno de la contrarrevolución¹⁹.

Cabe mencionar lo que indica Helmer Velásquez que: *“durante el año 1956, el Gobierno impuesto por el invasor emitió el llamado Estatuto Agrario, decreto 559, que promovió la denominada «nueva reforma agraria». Entre otros aspectos, este estatuto mantiene un impuesto progresivo a la tierra ociosa que nunca se aplicó y abandona la política de*

¹⁸ Cambranes, J.C., 1992, 500 Años de Lucha por la Tierra. Estudios sobre Propiedad Rural y Reforma Agraria en Guatemala, Guatemala, 2 tomos, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO). Esta obra fue reeditada en el año 2004 por la Editorial Cholsamaj de Ciudad de Guatemala.

¹⁹ Escobar Medrano, Edgar; González Camargo, Edna; *Antología Historia de Guatemala*, Tomo II, Guatemala, Litografía Orión, 2011, página 132,133.

expropiación de tierras. Además, promueve el acceso a la propiedad individual de este recurso bajo una estrategia de colonización de tierra estatal, ordenada por parcelas; ello dio origen en Guatemala a los denominados «parcelamientos»²⁰.

1.6 Normativas Relacionadas con la Tierra

En esta materia, durante los últimos tiempos, han regido las siguientes normativas relacionadas con la tierra, y que han sido mencionadas por la Licenciada Myra Roxana Oliva Belloso²¹ y estas son:

1. Decreto 1551 Ley de Transformación Agraria y sus reformas, derogado parcialmente por la Ley del Fondo de Tierras, y se crea el Instituto Nacional de Transformación Agraria, teniendo como autoridad máxima al Consejo Nacional de Transformación Agraria, teniendo disponibilidad de las fincas rústicas nacionales y terrenos baldíos; b) Las tierras ociosas que sean objeto de expropiación; c) Las a tierras que adquiera por compra, permuta o donación; y d) Las tierras que adquiera por enajenación forzosa realizada en virtud de las atribuciones que le están conferidas La disposición de bienes inmuebles de La Nación, cuando fueren destinados y fines que no estén establecidos en la presente ley, se regirán por lo que al efecto establecen las leyes hacendarias, exceptuándose aquellos que se destinen con fines exclusivos de vivienda”.²²
2. Decreto presidencial 1786, Ley Reglamentaria para trabajos de agrimensura, del año 1936.

²⁰ Velásquez, Helmer, *Op. cit.* Página 4.

²¹ Oliva Belloso, Myra Roxana. “Análisis Doctrinario y Legal de la Necesidad de la Solución de Conflictos Agrarios de la Tenencia de la Tierra, a través de la Creación de los Juzgados Agrarios en el Estado de Guatemala”, julio 2011. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala. Págs. 13-15.

²² Ley de Transformación Agraria. Decreto No. 1551 del Congreso de la República de Guatemala. Artículos 1 y 6.

3. Decreto 60-70 del Congreso de la República, que declaró de interés público y de urgencia nacional para normar las zonas de Desarrollo Agrario en el área comprendida dentro de los municipios de San Antonio Huista, Santa Ana Huista, Nentón, Jacaltenango, San Mateo Ixtatán, y Santa Cruz Barillas del Departamento de Huehuetenango, Chajul y San Miguel Uspantán en el Departamento de El Quiché, Cobán, Chisec, San Pedro Carchá, Lanquin, Senahú, Cahabón y Chahalen el Departamento de Alta Verapaz y la totalidad de Izabal, este decreto prohibía la titulación supletoria en dichos municipios así como en la totalidad de los departamentos de Petén e Izabal.²³
4. Decreto Ley 67-84 y su reglamento, contenido en el Acuerdo Gubernativo 136-85 de fecha 2 de febrero de 1985, referente a la creación y funcionamiento de las Empresas Campesinas Asociativas, tiene como objeto promover el uso eficiente de la tierra con el fin de mejorar los sistemas de producción en el campo, satisfaciendo sus propias necesidades.²⁴
5. Decreto 141-85 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria para el Estado y las Municipalidad. Esta Ley regula el proceso para el reconocimiento de la posesión pacífica, pública, constante y de buena fe. Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala, su reglamento contenido en el Acuerdo Gubernativo 199-2000 y el Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado, Acuerdo Gubernativo 386-2001 y su reforma contenida en el Acuerdo Gubernativo 684-2003.

El Fondo de Tierras fue creado como una institución descentralizada del Estado con competencia en todo el territorio nacional para el cumplimiento de sus objetivos, y funciones de acuerdo al Decreto número 24-99 del Congreso de la República; así como

²³ Fondo de Tierras, Punto Resolutivo Número 31-2002 del Consejo Directivo del Fondo de Tierras. Guatemala 2002. Pág. 11.

²⁴ Código Civil, Decreto Ley 67-84 del Jefe de Estado.

para cumplir con el Acuerdo sobre identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas y el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria.²⁵

Se puede concluir que a través de la historia de Guatemala el problema de la tierra, en cuanto a su distribución y tenencia ha sido discutido en distintas épocas y que a la fecha no ha habido una evolución significativa, y que se inicia precisamente desde la conquista, ya que la estructura de aprovechamiento de la tierra se ha mantenido semifeudal y se resume en la forma siguiente:

1. “La existencia de tierras nacionales, baldíos y fincas nacionales;
2. Los latifundios que están en manos de los cafetaleros, azucareros, bananeros y ganaderos;
3. Los minifundios que conlleva encontrarse en manos de los pueblos indígenas y la población ladina pobre que se encarga de hacer producir los latifundios en forma permanente o estacional, y que sirve para la sobrevivencia y para que se produzca la agricultura de la cual viven todos los guatemaltecos.
4. Las tierras comunales, que a través de la historia han sido el fruto de la resistencia de la población indígena, pese al despojo y usurpación del cual han sido objeto de manera indebida.”²⁶

El Fondo de Tierras de alguna manera ha intervenido en la repartición de más de doscientas fincas, desde la fecha de su creación a la actualidad, pero no ha existido transparencia y se ha sobrevalorado y en general, han existido problemas de corrupción que a la fecha no se han esclarecido.²⁷

²⁵Fondo de Tierras. Op. Cit. Pág.1.

²⁶ Oliva Belloso, Myra Roxana. Op. Cit. Pág. 52

²⁷Secretaría de Asuntos Agrarios, República de Guatemala. Manual de atención de Casos. Diciembre 2007.

CAPITULO 2

EL CATASTRO Y EL PROCESO CATASTRAL

2.1 El catastro

2.1.1 Antecedentes

Al referirse no solo del catastro, sino del proceso catastral que hasta la fecha se ha ido formando o evolucionando, es necesario señalar que la historia de Guatemala es similar a la de otros países del área centroamericana, que heredaron una filosofía del catastro como fin, el de recaudar tributos o impuestos, se puede decir, entonces, que su origen es ese, sin embargo, la situación es mucho más complejo, pues se trata de una problemática que ha existido y existirá en el tema del Derecho Agrario con la tenencia y posesión de la tierra y la legitimación de ella, por parte de los guatemaltecos que la poseen.

Se pueden marcar en la historia tres estadios bien diferenciados entre sí, y que se refieren a la problemática agraria que derivó en, precisamente, la conformación de un incipiente catastro y un proceso de levantamiento catastral de esa misma manera, para ir legitimando las tierras guatemaltecas a través del tiempo. En primer término, se tiene la época previa a la revolución del año 1944, que radica en que se mantenía un estatus que la sociedad guatemalteca aceptaba sin mayores complicaciones y que fue en esta época en donde se pudieron suscitar hechos y circunstancias relevantes para la posesión de la tierra, sin mayores controles o con mayor facilidad de cometer ilegalidades, lo cual también tuvo relevancia el hecho del predominio en el gobierno de los grupos militares.

En un segundo estadio, se puede determinar que existió un interés de determinados grupos, que ya no se continuara con esta situación y que se vio reflejado en la revolución del cuarenta y cuatro y la promulgación del denominado decreto 900 que posteriormente fue derogado. A pesar de ello, se estima que fue una fase de la historia relevante, en virtud de que a partir de allí se puso de manifiesto a nivel general de la sociedad, de la existencia de esta problemática vivida a través de los años. Esto también tuvo repercusiones en cuanto a las causas que originaron el conflicto armado interno y lo que se derivó del mismo. Un tercer estadio se puede determinar con la suscripción de los Acuerdos de Paz, que ya de una manera menos revolucionaria, como la del año cuarenta y cuatro; pero quizás con el mismo énfasis se determinó en varios acuerdos, como sucedió en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, un diagnóstico y un pronóstico de la problemática de la tierra en Guatemala, y de la determinación de acciones a seguir.

Reflexiona Helmer Velásquez que: *"Los Acuerdos de Paz vinculados con los derechos relativos a la tierra, de los campesinos y los pueblos indígenas, determinan la realización de una serie de medidas institucionales y legislativas destinadas a resolver la conflictividad agraria y a restituir, en alguna medida, el despojo al que se ha sometido a los pueblos"*²⁸

Dentro de los aspectos más importantes a señalar en cuanto al contenido de este Acuerdo, se pueden describir los siguientes²⁹:

1. Respecto al tema de la situación agraria y desarrollo rural, se refiere el acuerdo en la resolución de la problemática agraria y el desarrollo rural que son fundamentales e ineludibles para dar respuesta a la situación de la mayoría de la población que vive en el medio rural, y que es la más afectada por la pobreza, pobreza extrema, las

²⁸ Velásquez, Helmer, *Op. Cit.*, página 7

²⁹ Gobierno de la República de Guatemala, Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, Naciones Unidas, *Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria*, México, 6 de mayo de 1996.

iniquidades y la debilidad de las instituciones estatales. La transformación de la estructura de la tenencia y el uso de la tierra debe tener como objetivo la incorporación de la población rural al desarrollo económico, social y político, a fin de que la tierra constituya para quienes la trabajan base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar social y garantía de su libertad y dignidad.

2. Se refiere a que dentro de la problemática del desarrollo rural, la tierra tiene un carácter central. Desde la conquista hasta nuestros días, los acontecimientos históricos, a menudo trágicos, han dejado secuelas profundas en las relaciones étnicas, sociales y económicas alrededor de la propiedad y de la explotación del recurso tierra. Han llevado a una situación de concentración de recursos que contrasta con la pobreza de la mayoría, lo cual obstaculiza el desarrollo del país en su conjunto. Es indispensable subsanar y superar este legado, promover un agro más eficiente y más equitativo, fortaleciendo el potencial de todos sus actores, no solamente en el ámbito de las capacidades productivas sino también en la profundización de las culturas y los sistemas de valores que conviven e intercambian en el campo guatemalteco.

3. También se establece en el contenido de dicho acuerdo que con relación a lo anteriormente expuesto, estos cambios permitirán que el país aproveche efectivamente las capacidades de sus habitantes y en particular, la riqueza de las tradiciones y culturas de sus pueblos indígenas. Que aproveche asimismo el alto potencial de desarrollo rural que debe a su riqueza en recursos naturales (agrícolas, forestales, biogénéticos e hídricos), y al potencial económico de la explotación agrícola, industrial, comercial y turística de dichos recursos naturales.

4. Derivado de lo anterior, indica que la resolución de la situación agraria es un proceso complejo que abarca múltiples aspectos de la vida rural, desde la modernización de las modalidades de producción y de cultivo, hasta la protección del ambiente, pasando por

la seguridad de la propiedad, la adecuada utilización de la tierra y del trabajo, la protección laboral y una distribución más equitativa de los recursos y beneficios del desarrollo. Se trata también de un proceso social cuyo éxito no reposa sólo sobre el Estado sino también sobre una convergencia de esfuerzos por parte de los sectores organizados de la sociedad, conscientes que el bien común requiere romper con los esquemas y prejuicios del pasado y buscar formas nuevas y democráticas de convivencia.

Por lo anterior, el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria establece en el apartado de Reforma Legal que se debe: *“Promover una reforma legal que establezca un marco jurídico seguro, simple y accesible a toda la población con 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”*³⁰

2.1.2 Definición de Catastro

El catastro es “el Registro Público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble tales como la cantidad, calidad y el valor de esos bienes; los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos, siendo su finalidad característica la determinación de las contribuciones imponibles. Sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos.”³¹.

Por otra parte, al hablar de catastro refiere Cabanellas que: “El catastro se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcela por

³⁰ *Loc. cit.*

³¹ ³¹ Término consultado: Catastro. Diccionario de Ciencias Jurídicas y Políticas. Tomo II. Osorio, Manuel. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta, 1992. Página 167.

conveniencias técnicas, tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, comprendiendo tanto la numeración como la descripción literal y gráfica de los predios rústicos y forestales, pertenencias mineras, solares, edificios y salinas, como la expresión de las superficies, situación de linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores, beneficios y todas las demás circunstancias que sirvan para el conocimiento de la propiedad territorial, definiéndola en sus diversos aspectos y aplicaciones.”³².

“Es el inventario público, sistemáticamente organizado, gráfico y alfanumérico descriptivo de los bienes inmuebles urbanos, rurales y de características especiales de un país. El término catastro es empleado para designar una serie de registros que muestran la extensión, el valor y la propiedad (u otro fundamento del uso o de la ocupación) de la tierra”.³³

En España, se define al catastro inmobiliario como “un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley.”³⁴

El catastro de acuerdo a lo que establece el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española es toda “**Contribución Real** que pagaban nobles y plebeyos, y se imponía sobre todas las rentas fijas y posesiones que producían frutos anuales, fijas o eventuales, como censos, hierbas, bellotas, molinos, casa, ganados etc. **Censo y padrón estadístico** de las fincas rústicas y urbanas.”³⁵

³² Término consultado: Catastro. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II. Cabanellas, Guillermo. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta, S.R.L., 1976. Página 105.

³³ Consulta electrónica, Internet 5-2-2015. www.inegi.org.mx/geo.com.thlm. Faltan datos en la cita.

³⁴ Ley 2/2004 de 27 de diciembre. Consulta electrónica: 3-2-2015. www.catastro.meh.es/documentos/normativa.com.thlm.

³⁵ Término consultado: Catastro. Diccionario de la lengua española. Tomo I. Real Academia Española. Madrid, España. Editorial Espasa-Calpe, S.A., 2001. Página 408..

Considerando lo anterior, catastro es la información jurídica, técnica y administrativa de las tierras que otorga a sus propietarios seguridad y certeza jurídica en su tenencia, indicando el monto de la contribución fiscal, garantizando el derecho de propiedad.

2.1.3 Breves estudios del surgimiento del Registro de Información Catastral

La licenciada Lisbeth Aimé Molina Ricas en su Tesis “Impacto social del proceso de catastro en el marco del cumplimiento del Acuerdo Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria” se refiere a que “la finalidad estratégica del procedimiento del catastro consiste en sentar las bases para darle inicio a un proceso donde se pueda regularizar la tenencia de la tierra en el país”.³⁶

En este trabajo se analizó el significado de la información generada que constituye el marco del proceso catastral como base fundamental para resolver una serie de problemas, conflictos e irregularidades vinculadas con la propiedad, su posesión y a su vez la tenencia de la tierra. Es importante poder destacar que este proceso por la poca información que se tenía hasta ese momento se ha estimado que ello puede llegar a tardar hasta veinte años.

Derivado de lo anterior, también se realizaron estudios en esta investigación citada, en la aldea Ixconlaj, municipio de Colotenango del departamento de Huehuetenango, planteándose como objetivo determinar el impacto que generó el proceso de Catastro en el cumplimiento del Acuerdo Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria y su aporte al fortalecimiento comunitario³⁷. Se requirió de un análisis profundo ya que tenía

³⁶Molina Rivas, Lisbeth Aimé. Impacto Social del proceso de catastro en el marco del cumplimiento del Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, Quetzaltenango, Abril 2007. Tesis de Licenciatura, Universidad Rafael Landívar. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Pág. 43.

³⁷ Molina Rivas, Lisbeth Aimé. *Op. Cit.* Pág. 44.

relación con el tema que en este trabajo se desarrolla, ya que se describen los Acuerdos de Paz con contenido importante para los efectos del análisis sobre la tenencia de la tierra en Guatemala.

A continuación, se hace referencia a una serie de acontecimientos importantes, aparte de los contenidos de los Acuerdos de Paz ya relacionados, en relación al tema y estos son:

1. En abril de 1997, se crea la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra -PROTIERRA, según Acuerdo Gubernativo 307-97 para la coordinación en el tema tierra. Derivado de lo anterior, se puede decir que a partir de esa fecha, el gobierno se comprometió a iniciar el proceso de levantamiento de información catastral y saneamiento de la información registro catastral, empezando por zonas prioritarias, particularmente para la aplicación del acceso a tierras y otros recursos productivos.
2. En ese marco se presenta el proyecto de Ley de Registro de Información Catastral ante la Comisión de Acompañamiento, Secretaría de la Paz, el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación y organizaciones de la sociedad Civil. Este proyecto quedó archivado en el Congreso de la República. En su defecto se emite el Acuerdo Gubernativo 307-97 del 9 de abril del mismo año en el cual se conforma la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra, como una instancia coordinadora de las acciones a ejecutarse dentro de los compromisos adquiridos en los Acuerdos de paz, en el tema de la tierra³⁸.

³⁸Saquimux Contreras, Juan Pablo. "La importancia del registro de información catastral decreto número 41-2005 y su coordinación con el registro general de la propiedad como garantes de los derechos de propiedad. Guatemala, Junio 2008. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala.

3. El licenciado Edwin José Arturo Miranda Girón en su Tesis “La Necesidad de la creación de un Registro Catastral de la Posesión Inmueble en Guatemala” nos dice que: La posesión de la tierra siempre ha estado ligada íntimamente al hombre sedentario, y quien ha necesitado siempre de un espacio llamado “vital”, su investigación tuvo por objeto satisfacer necesidades e inquietudes de propietarios de predios. Tiene importancia en la medida que se analiza la necesidad de crear un registro catastral de bienes inmuebles ya que muchos carecen de inscripción en el Registro de la Propiedad, por no haber obtenido la declaración judicial a la finalización de un proceso de titulación supletoria, ya sea porque aún no se han reunido los requisitos necesarios para poder solicitarlo o bien teniéndolos el legítimo titular de los derechos, se le hace muy oneroso el solicitarlo o simplemente no lo hace por Ignorancia, negligencia o cualquier otro motivo.³⁹
4. En el año 2005, se da la aprobación de la Ley de Registro Catastral contenida en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, como resultado de varios procesos y por el esfuerzo de lucha de las organizaciones integradas a la Coordinadora Nacional Permanente de Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas (CNPTIERRA) y otras. –se crea como una entidad autónoma que tiene a su cargo la actualización del proceso catastral, el Registro de Información Catastral conocido por sus siglas RIC y la ley del mismo ha sido objeto de diversos cometarios por analistas del país debido a que aún existen vacíos legales, tanto en el funcionamiento del RIC como en la modernización del proceso catastral, motivo de este trabajo de investigación.
5. En Guatemala, se ha establecido que el setenta por ciento del territorio nacional presenta problemas de ubicación e inscripción de derechos reales en el Registro General de la Propiedad, aunado al hecho de la diversidad de leyes relacionadas con este tema, de igual manera instituciones, que no han enfocado su quehacer al problema concreto de la tierra, así también el poco interés político de los

³⁹ Miranda Girón, Edwin José Arturo. “La necesidad de la creación de un Registro Catastral de la Posesión Inmueble en Guatemala. Guatemala, Agosto 2003. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Rafael Landívar.

gobiernos de turno en atender la problemática de la tierra como se analiza más adelante.

De conformidad con los estudios relacionados al surgimiento del Registro de Información Catastral en Guatemala, la intención es que se establezca un procedimiento técnico, legal y administrativo de la información territorial para dar certeza y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, para lo cual es necesario contar con una base de datos de registro y catastro.

Es importante mencionar que la función principal del Registro de Información Catastral pretende declarar los derechos sobre la tenencia de la tierra, constituyendo un incentivo para la práctica de actividades agrícolas de quienes la ocupan.

El Registro de Información Catastral, es un institución que fue creada conforme a lo establecido en los Acuerdos de Paz, ya que los mismos requerían que existieran instituciones que se dedicaran específicamente a la materia agraria, la seguridad jurídica y tenencia de la tierra. De conformidad con lo anterior se puede indicar que el Registro de Información Catastral es una institución del Estado, que actúa en coordinación con el Registro General de la Propiedad que tiene por objeto mantener y actualizar el Catastro Nacional.

2.1.4 Principios registrales

El Registro de Información Catastral viene a funcionar como otro registro más en materia de tierras, y por ello debe basarse en principios propios de los registros. Los principios registrales, constituyen las ideas o valores que rige y orienta el sistema registral y que son la base para la conformación del ordenamiento jurídico que

establece los procedimientos registrales cómo se verá más adelante. En ese sentido, de conformidad con lo referido por Nájera Cartagena,⁴⁰ los principales principios son los siguientes:

2.1.4.a. El principio de rogación: Llamado también de instancia, establece que las inscripciones en los registros públicos son a solicitud de los interesados, siendo necesaria dicha solicitud o rogatoria para que el registrador proceda a efectuar una inscripción registral o bien rechazarla por no cumplir los requisitos legales establecidos.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo indica: “Este principio es reconocido en todas las legislaciones y denominado también como de instancia, petición o solicitud, el principio de rogación se caracteriza porque los asientos en el registro se practican a solicitud de la parte interesada. La actuación del registrador es rogada, ya que aunque tenga conocimiento de que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable no podrá actuar de oficio. La petición de inscripción es el primer trámite del procedimiento registral. El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento, ya que una vez hecha la presentación los trámites posteriores se practican de oficio. Es potestativa solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de la inscripción debe de ser hecha por el titular del derecho.”⁴¹

Este principio se basa prácticamente en la solicitud que realiza la parte interesada para la inscripción de un bien, con esto se da inicio al proceso registral y que la entidad encargada de darle trámite no puede solicitar dicha acción de oficio.

⁴⁰ Nájera Cartagena, Rudy Antonio. “Análisis Jurídico y Doctrinario del Registro Catastral en el Derecho Guatemalteco, septiembre 2008. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala. Págs. 47-51.

⁴¹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho registral. México. Ed. Porrúa, Miguel Ángel. México. 1983. Pág. 136. No entiendo por qué tiene los nombres de los títulos de los libros en negrilla.

2.1.4.b. Principio de inscripción: Consiste en “Determinar si la inscripción es o no un requisito esencial para que el negocio jurídico dispositivo produzca como efecto la transmisión del inmueble al adquirente. Esto dependerá de la eficacia que cada ordenamiento jurídico otorgue a la inscripción. Así la inscripción será declarativa, si la inscripción se opera independientemente del registro y será constitutiva si el registro es un elemento necesario para que se produzca la transmisión.”⁴²

El principio de inscripción a juicio del autor, considera que es uno de los más importantes, ya que con el mismo se puede determinar si con dicha acción tiene validez el negocio jurídico o puede surtir efecto; además que con esta acción se generan datos como por ejemplo un número de registro.

2.1.4.c. Principio de prioridad: Los derechos que se otorgan a través de los registros públicos, se encuentran determinados por la fecha de la inscripción y a su vez, la fecha de inscripción está determinada por el día y la hora de su presentación.

El Código Civil, establece en su Artículo 1,141 que “Entre dos o más inscripciones de la misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará de preferencia la anterioridad en la hora de entrega del título en el Registro.” “Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de la escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos.”⁴³

⁴² Hernández García, Axel René. La acción de amparo como instrumento inmediato para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad violada por inscripciones registrales, operadas con base en documentos falsos. Tesis Licenciatura en Ciencias Jurídicas y sociales. Universidad Rafael Landívar. Guatemala. 1988. Pág. 39.

⁴³ Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Estado, Pág.109. no debe ir número de página, en tal caso el artículo.

El principio de prioridad va de la mano con el de inscripción, ya que al tener determinada la inscripción o inscripciones relativas a un mismo bien, se le da prioridad a la que se haya presentado tomando como base el dicho de Primero en Tiempo, Primero en Derecho.

2.1.4.d. Principio de fe pública registral: Es de gran importancia ya que otorga seguridad y certeza jurídica en la inscripción registral en sí. Esto porque debe existir buena fe en la adquisición de un derecho a título oneroso, que la persona que la posea aparezca en el Registro como propietario.

“Los actos asentados, inscritos o anotados en los folios, son documentos públicos que tienen la presunción de veracidad y exactitud; hacen plena prueba juris et jure y pueden ser destruidos por vía de acción. El registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató, confiado en el contenido de sus asientos y en consecuencia se le protege con carácter absoluto de su adquisición. La inscripción, ante el tercero que adquiere en las circunstancias determinadas por la ley, toma carácter sustantivo, pues su valor es decisivo aun cuando su contenido jurídico no concuerde con la realidad.”⁴⁴

2.1.4.e. Principio de legalidad: Todo proceso catastral o de inscripción registral debe regirse por lo que la ley establece.

Confirma Bernardo Pérez Fernández del Castillo que “El principio de legalidad consiste: En que todo documento al ingresar al registro, dentro del procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exige el ordenamiento jurídico del país que se trate. Además por este principio se impone a los

⁴⁴ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.* Pág. 194.

títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad el sometimiento a un previo examen, verificación o calificación a fin de que a los libros registrales solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos.”⁴⁵

También cabe mencionar que el principio de legalidad “Es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos”⁴⁶.

Este principio parte de la necesidad de verificación y validación que se le da a los documentos para que estos puedan ser legales, ya que deben cumplir con lo que establece la Ley para que nazcan a la vida jurídica, hay muchos casos en que los documentos pueden tener vigencia pero no son válidos ya que de acuerdo al análisis los mismos no llenan los requisitos suficientes.

2.1.4.f. Principio de publicidad: Debe ser conocido el proceso catastral y en si las inscripciones registrales por la generalidad.

Afirma Maira Oralia García Cifuentes que “La publicidad quiere evitar la clandestinidad, abolir los gravámenes ocultos. El registro es el órgano de notificación por excelencia. La publicidad es una notificación *urbi el orge, erga omnes*, pero el principio de publicidad es algo más que un aparato de consulta e información: es una regla jurídica, lo escrito perjudica a todo el mundo, nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en el registro.”⁴⁷

⁴⁵ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.* Pág. 195

⁴⁶ Roca Sastre, Ramón María. Derecho hipotecario. 9a.ed. Barcelona, España: Ed. Aries, 1983. Pág. 239.

⁴⁷ García Cifuentes, Maira Oralia. “Necesidad que en el Derecho de Prioridad opere de oficio en los Registros de la Propiedad”, Junio 2009. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala. Pág. 38

El principio de publicidad lo podemos aplicar dentro de este trabajo de investigación como la regla en la cual todas las fases que se realizan para determinar una zona catastrada deben de ser públicas, para que no se creen suposiciones relativas a la extensión de las porciones de tierra, ya que pueden existir porciones de tierra similares pero que pertenecen a diferentes personas, y con este principio dejamos al público que lo consulte y analice.

2.1.4.g. Principio de legitimación: También llamado de certeza y seguridad jurídica en general, de las inscripciones registrales, siendo a través de este principio, que se le otorga al titular su derecho.

Según Fernández del Castillo: “Las consecuencias de este principio se manifiestan en doble sentido, el primero en el orden sustantivo, tratando al titular inscrito como si realmente fuese titular y atribuyéndole la facultad de disponer con plena eficacia jurídica del derecho inscrito. Mientras que el segundo es en el orden procesal, exonerando al titular inscrito de la carga de la prueba, que habrá de soportar el que sostenga la inexactitud registral.”⁴⁸

Este principio brinda lo que a través de este trabajo de investigación se trata de garantizar a los propietarios de un bien, ya que con el mismo se otorga certeza y seguridad jurídica derivada de una inscripción, teniendo disponibilidad del mismo por ser legítimo poseedor.

2.1.4.h. Principio de especialidad: Conocido también como de determinación, que tiene por objeto individualizar los derechos inscritos o en si los derechos que se adquieren a través del proceso catastral. Tal y como lo indica el Licenciado Sebastián Vásquez

⁴⁸ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.* Pág. 190.

Castro “El Principio de Especialidad descansa en la finca inmatriculada, a cada finca un folio, en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos”⁴⁹

De conformidad con los principios registrales expuestos anteriormente, resulta evidente que todos guardan relación con la función que se realiza en el Registro de Información Catastral, ya que de alguna manera lo que se trata de establecer y otorgar a los propietarios es certeza y seguridad jurídica de los bienes que poseen.

2.1.5 Organización del Registro de Información Catastral

Según el Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República, Ley del Registro de Información Catastral; el Registro de Información Catastral –RIC-, es una entidad pública y autónoma que se encarga de conformar un registro de un catastro único que evite, como ha sucedido a través de la historia, que continúen los problemas de conflictos de tierras y se produzca certeza jurídica en sus propietarios respecto a sus tierras, estableciendo un procedimiento administrativo, legal y técnico que recopile datos para establecer el derecho a la tenencia de la tierra, dando a conocer los recursos que esta posee para desarrollarse a cualquier nivel.

La estructura organizativa del RIC, de conformidad con el artículo 8 de la ley relacionada, es la siguiente: señalar en qué artículo de la ley se encuentra dicha estructura.

⁴⁹ Vásquez Castro, Sebastián. “Análisis de la Protección al Principio de Prioridad, en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad”. Guatemala, Diciembre 2007. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala. Pág. 78.

1. Consejo Directivo
2. Dirección Ejecutiva Nacional
3. Direcciones Municipales del Registro de Información catastral

El Consejo Directivo es el ente rector de la política catastral, de la organización y funcionamiento del Registro así como el que coordina las diferentes instituciones estatales y organizaciones sociales, en el proceso, establecimiento, mantenimiento y actualización del sistema catastral. Se integra este consejo por: un representante titular y suplente del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, de igual manera en el caso del Registro General de la Propiedad, Instituto Geográfico Nacional, Asociación Nacional de Municipalidades, Colegio de Ingenieros de Guatemala, Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala, y el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

De conformidad con el artículo 13 de la Ley del Registro de Información Catastral, se determinan las siguientes atribuciones del Consejo Directivo de RIC y son:

1. Definir la política catastral, velando por el cumplimiento de las funciones del Registro de Información catastral contempladas en la ley.
2. Determinar el orden prioritario de las zonas a catastrar.
3. Establecer direcciones municipales del Registro de Información Catastral.
4. Aprobar la política salarial y el reglamento interno de trabajo.
5. Aprobar la estructura organizativa y funcional del Registro
6. Elaborar la propuesta de Reglamento de la presente ley y elevarla al Organismo Ejecutivo para que sea aprobado mediante Acuerdo Gubernativo.

7. Aprobar los manuales de operaciones y reglamentos internos, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
8. Autorizar la concesión de servicios inherentes al levantamiento catastral.
9. Determinar los montos a pagar por los usuarios, por la prestación de servicios y por la venta de productos catastrales.
10. Aprobar los presupuestos de la institución, así como los informes sobre estados financieros.
11. Aprobar los planes anuales del trabajo y declarar la zona s en proceso catastral y catastrado, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
12. Nombrar y remover al auditor interno del Registro y contratar las auditorías externas que considere necesarias.
13. Evaluar periódicamente la gestión y los alcances del Registro.
14. Aprobar los convenios que se suscriban con las autoridades administrativas municipales y otros entes públicos y privados que requieran información, estudios catastrales y otro tipo de cooperación.
15. Velar por la correcta aplicación de la presente ley y sus reglamentos.
16. Resolver los problemas administrativos y técnicos que resultaren en el desarrollo de las actividades catastrales o entre las unidades ejecutoras de los programas.
17. Por ausencia temporal del Presidente del Consejo Directivo del Registro o de su suplente, las sesiones serán presididas por el miembro del Consejo Directivo del Registro que designen los presentes.
18. Otras que le asigne la Ley y sus reglamentos.

Partiendo de las atribuciones de dicho Consejo se puede identificar claramente que todas velan por el buen funcionamiento del órgano administrativo del sistema de catastro, para obtener resultados más efectivos.

Respecto al otro órgano importante del Registro, es la Dirección Ejecutiva Nacional, cuenta con un Director a quien le corresponde la coordinación de las acciones, la ejecución de las disposiciones y resoluciones que emanen del Consejo Directivo de la institución.

Por considerarlo de importancia para este trabajo, se describe a continuación, las funciones que ejerce el Director Ejecutivo Nacional de acuerdo al artículo 16 de la Ley del Registro de Información Catastral y estas son:

1. Planificar, organizar, dirigir la ejecución y controlar todas las actividades administrativas, técnicas y jurídicas del Registro de acuerdo con las políticas establecidas por el Consejo Directivo del Registro; siendo responsable ante éste, por el correcto y eficaz funcionamiento institucional.
2. Proporcionar y certificar la información catastral referente a los predios catastrados, ya sea que estén ubicados en una zona en proceso catastral, en una zona declarada catastrada o que hubiere sido objeto de catastro focalizado, así como entender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y cualquier otro documento que esté disponible.
3. Ejercer la representación legal del Registro.
4. Proponer políticas, estrategias y planes de trabajo al Consejo Directivo del Registro.
5. Presentar propuestas de manuales de operaciones y reglamentos internos al Consejo Directivo para su aprobación.

6. Suscribir convenios, cartas de entendimiento y cualesquiera otros documentos que sean necesarios, para el impulso y avance del proceso catastral, para la realización de catastros focalizados y saneamiento de la información registral con la aprobación del Consejo Directivo.
7. Autorizar a técnicos y profesionales egresados de carreras afines a la agrimensura, para la realización de operaciones catastrales de los cuales llevará un registro.
8. Nombrar y remover al personal del registro de conformidad con la ley, reglamentos y disposiciones del Consejo.
9. Preparar el proyecto anual de presupuesto de la institución y presentarlo a consideración del Consejo.
10. Resolver los recursos administrativos que le corresponda de conformidad con la ley.
11. Convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo Directivo elaborando la agenda y adjuntando la documentación correspondiente. Presentar ante el Consejo Directivo la propuesta de creación de las unidades técnicas y administrativas que sean necesarias para el cumplimiento de las funciones asignadas por el Registro.
12. Presentar ante el Consejo para su discusión y aprobación la estructura administrativa y las funciones operativas del Registro.
13. Otras que la ley y reglamentos o el Consejo le asigne.

Es importante mencionar que es el responsable del eficaz funcionamiento del Registro de Información Catastral, además de ser el encargado de emitir las certificaciones de la información correspondiente de las zonas catastradas o en proceso de catastro; ejerce la Representación Legal de dicho Registro, además funge como Secretario del

Consejo Director del RIC, proponiendo planes y estrategias de operaciones de trabajo, así como también emite opiniones ante el Consejo teniendo voz pero no voto.

Existen también las Direcciones Municipales del Registro, que cuentan con una oficina de apoyo social, la cual es la encargada de asistir a las comunidades o personas individuales en la solución de sus problemas catastrales, cuando ellos no tengan la capacidad para resolverlos por sí mismos y así lo soliciten.

Es importante señalar a parte de lo que establecen los artículos 11, 17 y 20 de la Ley del Registro de Información Catastral sobre los requisitos para poder optar a los cargos dentro del Consejo Directivo, Dirección Ejecutiva Nacional y Direcciones Municipales del Registro de Información Catastral, es necesario contar con suficiente experiencia sobre la materia, ya que hay varios casos que se desconocen y que únicamente estando en el ámbito agrario los pueden analizar a conciencia ya que existe mucho desinterés para que los propietarios reciban algún beneficio.

2.1.6 Marco Legal Constitucional

En el tema propiamente del catastro no se encuentra una normativa específica que lo regule, aunque existen normas constitucionales relacionadas con ello, como sucede en el caso del artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”⁵⁰.

⁵⁰ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, 31 de mayo de 1985.

Este artículo constitucional establece que cada región o departamento debe contar con un Registro de la Propiedad y catastro fiscal, pero como es de conocimiento en Guatemala, solo existen dos Registros de la Propiedad; eso hace que los procesos catastrales de toda la república se presenten en forma poco transparente; y en donde existen conflictos relacionados con corrupción, en cuanto a las inscripciones erróneas, falta de certeza en cuanto a las inscripciones que existen, lo relativo a los linderos, mojones, las áreas correctas que corresponden a sus propietarios, la duplicidad irregular de propietarios de determinados bienes, entre otros.

El artículo 134 de la Carta Magna refiere el tema de la descentralización y autonomía en el caso del Estado quien podría delegar sus funciones a entidades de esta naturaleza, como sucede en el caso específico del Registro de Información Catastral.

Las normas constitucionales mencionadas anteriormente, establecen el origen de instituciones particularmente como el Registro General de la Propiedad, y también faculta al Estado a delegar funciones que considere pertinente a entidades que por su naturaleza puedan llevar a cabo actividades tales como el catastro nacional. Con la creación del Registro de Información Nacional, se concentra toda actividad respecto al catastro de tierras en la cuales no se tiene control de impuestos sobre los inmuebles, sin embargo con el proceso catastral que desarrolla dicho Registro se puede indicar que a partir de la zona declarada catastrada vemos claro lo que establece la Carta Magna en cuanto al registro y catastro fiscal de los inmuebles.

2.2 El Proceso Catastral

2.2.1 Antecedentes

Después de haberse motivado una serie de conversaciones entre el gobierno y entidades no gubernamentales en el tema del registro catastral; y derivado precisamente como se ha señalado arriba, de la suscripción de los Acuerdos de Paz, específicamente el Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, es que el Estado de Guatemala adquirió compromisos para promover cambios legislativos que permitieran el establecimiento de un sistema de registro y catastro centralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, para lo cual era imprescindible crear la institución responsable de ello.

Es así como se creó el Registro de Información Catastral, mediante el Decreto 41-2005 del Congreso de la República, en donde en el artículo 1 se regula que será una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad, sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala, su sede central estará en la ciudad de Guatemala, y establecerá los órganos técnicos y administrativos que considere obligadamente necesarios.

2.2.2 Fases del proceso catastral

Las fases se encuentran contenidas en la propia Ley de Información Catastral y son las siguientes:

1. De comunicación social, que constituye la primera fase o etapa y de conformidad con el artículo 28 de la Ley del Registro Información Catastral, se considera una

actividad previa, en donde los miembros del Registro informan a los Consejos Municipales, Alcaldes Auxiliares, población del municipio, organizaciones gubernamentales y no gubernamentales que tengan interés sobre dicho proceso, para que se coordine a través de los distintos medios de comunicación sobre el catastro nacional. Las autoridades deben considerar aspectos tales como la cultura, entorno social y antropológico, contagiando la participación ciudadana en este proceso catastral. Claro está, que de conformidad con lo que establece el artículo 31 de la ley citada, la comunicación social tiene como acto previo el levantamiento predial y que precisamente esa comunicación social, conlleva la coordinación con las autoridades de los Concejos Municipales y Alcaldes Auxiliares.

2. La etapa de diagnóstico de propiedad, consiste en determinar y priorizar las zonas que se declararan en proceso catastral; planificando actividades técnicas de recopilación de información predial; proporcionando de las zonas a catastrar referencias para los análisis correspondientes. Poniendo en evidencia la necesidad de regularización y saneamiento de la información catastral.

3. Al concluir esta actividad que se le denomina previa, el Concejo Directivo del RIC, bajo su responsabilidad Declara la zona en proceso catastral, divulgándola en idioma español, así como los que se hablen en la zona a catastrar; Dicha declaratoria se publica en el Diario Oficial y en los medios que aseguren su conocimiento a nivel nacional. El objeto de dar a conocer la zona a catastrar es prevenir a los propietarios, tenedores y poseedores de que en los predios ubicados en dicha zona se desarrollaran actividades catastrales, por tanto, están obligados a colaborar con datos e información que les requieran.

4. Al haberse hecho la declaratoria, se procede al establecimiento catastral que contempla el levantamiento de información catastral, que requiere de actividades de recopilación de información que describan todos los predios de la zona a catastrar prestada por sus propietarios, poseedores o tenedores. Recabada la información en la fase de levantamiento de información catastral la misma queda consignada en la ficha de investigación de campo.

5. Luego sigue la fase del análisis de la información catastral, realizada por la Unidad de Análisis de Información Catastral, elaborando un análisis a fin de comparar los datos obtenidos en las investigaciones registrales y el levantamiento de información catastral, que tiene por objeto verificar si coincide el sujeto con el objeto.

6. El Analista Catastral elabora un informe circunstanciado, que consiste en enviar los antecedentes de los predios catastrados a la Unidad de Análisis Jurídico correspondiente.

7. De lo anterior, se elabora un análisis jurídico estudiando situación jurídica del sujeto (propietario, tenedor o poseedor) y su relación con el objeto (predio). Los resultados de esta investigación determinan si el predio catastrado es regular o irregular.

8. La resolución del predio catastrado regular se da toda vez se hayan agotado los Análisis catastral y jurídicos del mismo, dando como resultado la relación en el objeto y la situación jurídica entre el sujeto y el objeto, la misma se notifica al titular catastral, en un plazo que no debe exceder de quince días, contados a

partir de la fecha de declaración; dando conocimiento al Registro General de la Propiedad que se encargara de inscripción correspondiente.

9. También se puede emitir la resolución del predio catastrado irregular y esto se da toda vez se hayan agotado los Análisis catastral y jurídicos del mismo, habiéndose encontrado que no hay relación en el objeto y la situación jurídica entre el sujeto y el objeto, la misma se notifica al titular catastral y al titular registral, en un plazo que no debe exceder de quince días, contados a partir de la fecha de declaración; de igual forma se da conocimiento al Registro General de la Propiedad que se encargara de inscripción especial indicando las irregularidades de la finca.

10. Un predio es considerado Irregular por carecer de Inscripción en el Registro General de la Propiedad; o bien teniendo un registro no concuerden los datos del área inscrita con el área física.

11. El artículo 40 de la Ley del Registro de Información Catastral establece que: “Declaratoria de zona catastrada. Concluido el proceso de establecimiento catastral en una zona determinada, y agotado el procedimiento a que se refiere el primer párrafo del inciso a) del artículo anterior, el Consejo Directivo del RIC la declarará zona catastrada, y derivado de ello, los datos contenidos en lo referente a las descripciones físicas de los predios regulares e irregulares, únicamente se modificarán por las operaciones normales de mantenimiento registro-catastral que practique el Registro de Información Catastral y el Registro de la Propiedad, tendentes a mantener la exactitud de la información. Esta declaratoria debe ser difundida ampliamente para conocimiento de la población en general, y en particular para los titulares de los predios comprendidos en la zona catastrada.”

12. A pesar de que para el proceso catastral, se determinó asignar un presupuesto, existe la colaboración de Suiza para el desarrollo catastral mediante un préstamo de tres unto siete millones de francos suizos, lo que equivale a tres millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos; aparte de la donación para modernización del equipo que se utilizaría para el levantamiento catastral, en la cantidad de tres millones de dólares de los Estados Unidos. Así también colaboración del Banco Mundial para el desarrollo catastral en Guatemala, por medio de un préstamo de sesenta y dos millones trescientos mil dólares para mejorar la seguridad en la tenencia de la tierra y fortalecimiento del marco normativo e institucional de los servicios de registro y catastro de tierras. Dichos préstamos, se estableció, que debieran ser pagados en un plazo de quince años.⁵¹

⁵¹Nájera Cartagena, Rudy Antonio. *Op. Cit.* Pág. 35.

CAPITULO 3

LA CREACIÓN DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL Y LOS OBSTACULOS PARA SU EFECTIVIDAD DERIVADO DE LA DUPLICIDAD, CON EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

3.1 El Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad, según Carlos Enrique Peralta Menéndez es “El conjunto de normas y principios que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transformación, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.”⁵²

El Registro General de la Propiedad es una institución pública, que data desde los años de mil ochocientos setenta y siete, tiene a su cargo la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles susceptibles a inscripción.

Esta institución es regulada constitucionalmente por primera vez en la Constitución Política de la República de Guatemala de 1985.

El artículo 230 de la Constitución Política de la República 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”. En la actualidad existen dos registros, el que funciona en la ciudad capital y comprende los departamentos de Guatemala,

⁵² Peralta Méndez Carlos Enrique. El Registro de la Propiedad, doctrina guatemalteca. Guatemala. Editorial Clásica, 2004. Pág. 8. Quitar la negrita.

Chimaltenango, Sacatepéquez, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, Santa Rosa, El Progreso, Escuintla, Petén, Izabal, Baja y Alta Verapaz. También funciona el Registro en Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los departamentos de Suchitepéquez, Retalhuleu, Quetzaltenango, San Marcos, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá y Quiché.

En el artículo 1124 del Código Civil se define al Registro General de la Propiedad como una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y muebles identificables. Son públicos sus documentos libros y actuaciones.

Sus funciones principales son: El contar con un registro eficiente y sobre todo confiable, desarrollado jurídica y administrativamente para la prestación de un servicio certero, seguro y pronto; teniendo como responsabilidad el manejo transparente de la información que en él se resguarda haciendo constar el estado jurídico de los bienes, es decir, los derechos sobre los mismos, con todos sus elementos, extensión y condiciones. Así también es el garante de la representación jurídica de los bienes, en el establecimiento de una interrelación eficaz, entre el registro y el catastro, capaz de dotar de certeza y seguridad jurídica a los bienes susceptibles a la inscripción registral.

Como bien lo señala el licenciado Juan Pablo Saquimux Contreras históricamente, “el Registro General de la Propiedad inscribía y registraba títulos de propiedad que no identificaban claramente los datos físicos de los bienes, los cuales en su mayoría no eran ni son el reflejo fiel de lo plasmado en el documento, sino que también sin los respectivos planos que ubicaran la existencia física de los inmuebles, es decir, que no se seguía un proceso mediante el cual se sometía a un análisis catastral las propiedades, para establecer si los datos físicos que identifican a los inmuebles concordaban con sus correspondientes derechos inscritos, lo cual ha dado como resultado las múltiples o dobles inscripciones de inmuebles, la inscripción de

propiedades con problemas de deslindes, los traslapes, los excesos, las fincas inexistentes”.⁵³

Conforme lo anterior, se genera conflictividad en el tema de la tierra que lógicamente provoca incertidumbre en la propiedad de la misma a nivel general, ya que comúnmente los datos de inscripción no eran los mismos de la ubicación física del inmueble, y especialmente en el área rural, aunado a los actos de corrupción que se han cometido y que existen procesos penales en contra de personas particulares involucradas, también notarios guatemaltecos, lo cual se ha enterado la población a través de los distintos medios de comunicación social.

Es por ello que dentro de una sociedad moderna, democrática y desarrollada el derecho fundamental de seguridad jurídica que establece el artículo 24 de la Constitución Política de la República de Guatemala será difícil de alcanzar si la sociedad no cuenta con instrumentos que garanticen debidamente la titularidad de los derechos y la seguridad de los adquirentes, en el tema del derecho de propiedad y fundamentalmente el que exista un registro de información catastral fidedigno, eficiente y efectivo.

Es evidente que en la actualidad El Registro de Información Catastral, a pesar de las circunstancias, en cuanto a que es de reciente creación, goza de legitimidad en la ciudadanía aunado al hecho de que el trabajo se realiza en forma coordinada con el Registro General de la Propiedad, para hacer constar los actos y contratos relacionados con los bienes muebles inscribibles e inmuebles; así también en cuanto a los procesos catastrales que se hubieren verificado a través del tiempo en que se creó esta institución; sin embargo, esto pone en relieve que la problemática agraria no es fácil sino que compleja y se tendrían que abordar problemas relacionados con las propiedades, la desconfianza de la población a tal grado, que se ha considerado que se trata de una dependencia del Registro General de la Propiedad, al parecer de personas

⁵³ Saquimux Contreras, Juan Pablo. *Op. Cit.* Pág. 87-89.

que fueron entrevistadas y que los resultados del trabajo de campo que ello significó, se encuentra en la parte última de este trabajo.

A juicio del autor de la presente investigación, no era necesario crear una entidad como lo hizo el Congreso de la República de Guatemala, sino más bien, debiera haberse extendido las funciones de esta institución del Registro de la Propiedad, para que derivado de la información que poseen y que data desde mucho tiempo atrás, se complemente con la que se debiera recabar a través del levantamiento y resolución de conflictos de carácter catastral en la actualidad y que es lo que está generando la problemática señalada. Debe señalarse el porqué de esta postura.

3.2 Otras entidades con funciones similares al Registro de Información Catastral

En Guatemala ha existido un marco jurídico disperso en esta materia y, a pesar de que siempre han existido entidades que tienen como objetivo brindar información catastral, no se ha logrado fundamentar un registro adecuado, y dentro de estas entidades se encuentra:

3.3.1 El Instituto Nacional de Transformación Agraria, que de acuerdo a su Ley, contenida en el Decreto Número 1551 del Congreso de la República de Guatemala, tenía como finalidad realizar actividades de gabinete, estas tareas estaban vinculadas al proceso de colonización para cuyo caso se estudiaba la titularidad de la zona afectada, regularización pasando a manos del Estado por medio de la expropiación, compra, permuta, donación o enajenación forzosa, parcelación y medición de las fincas a adjudicar, adjudicación, mediante venta a los titulares, emitiendo los correspondientes títulos de propiedad, inscripción de

los títulos en el Instituto Nacional de Transformación Agraria y en el Registro General de la Propiedad –INTA-.

- 3.3.2. Instituto Geográfico Nacional, creado en 1932⁵⁴, en donde se conformó la Comisión del Límite entre Guatemala y Honduras. Esta comisión se transformó en la Sección de Ingeniería del Ministerio de Relaciones Exteriores, y se denominó también Departamento de Mapas y Cartografía, para que en el año 1954 se convirtiera en la Dirección General de Cartografía y en el año 1964 fue elevado a la calidad de Instituto Geográfico Nacional; previamente estaba adscrito al Ministerio de la Defensa y se denominaba Instituto Geográfico Militar.
- 3.3.3. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, que realizó un mapeo tributario y avalúo de bienes inmuebles que pretendía levantar el catastro fiscal tanto en áreas urbanas como rurales, con lo cual se elaboraron mapas catastrales y registros alfanuméricos.
- 3.3.4. Otra entidad es la Oficina encargada del Control de las Reservas de la Nación creada a través del Acuerdo Gubernativo 35-73 encargada de elaborar planos y mapas catastrales de los terrenos o franjas de tierra, consideradas como reserva de la Nación. La cual fue modificada por el Decreto Número 126-97 del Congreso de la República, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, que da origen a la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- , que tiene como objeto principal, de acuerdo a lo que establece el artículo 2 de dicha Ley, llevar el control por medio de los registros correspondientes, de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala y ejecutará los programas y obras que sean necesarias para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas.

⁵⁴Información obtenida de la página del Instituto Geográfico Nacional, www.ign.gob.gt Día de consulta: 10-02-2015.

3.3.5. El Fondo de Tierras, entidad descentralizada y autónoma del Estado; su labor principal es facilitar el acceso a la tierra en propiedad a personas carentes de recursos, ésta lleva un control de las fincas rústicas con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiológica inscritas a favor del Estado, en el caso de las tierras rurales que no estén inscritas a favor de particulares y las tierras que se adquieren por la venta de excesos.⁵⁵

3.3.6. Secretaría de Asuntos Agrarios, que es el órgano responsable de la dirección y coordinación de las actividades que se requieren para el cumplimiento de los compromisos del organismo ejecutivo, en el tema agrario y el desarrollo rural del país, contenidos en los Acuerdos de Paz, en las políticas de gobierno y en la Constitución Política de la República, además, es la encargada de determinar y promover a través de las instancias legales correspondientes las acciones necesarias para definir el marco jurídico institucional relacionado con el desarrollo y fortalecimiento de la propiedad de la tierra, y ser la encargada de la búsqueda de soluciones conciliatorias en lo relacionado con el ejercicio del derecho de posesión y propiedad de este recurso.⁵⁶

Se ha dicho que el problema ha sido que no ha existido una entidad autónoma que se dedique exclusivamente a esta materia, y por ello, en virtud de que se han dedicado en forma ineficiente otras entidades, como las que se han analizado arriba, se establece la coordinación de las diferentes instituciones, entidades y dependencias gubernamentales relacionadas a temas agrarios, mediante su normativa especialmente en el Título V de la Ley de Registro de Información Catastral.

⁵⁵ Ley de Fondo de Decreto Ley 24-99 del Congreso de la República de Guatemala.

⁵⁶ Secretaria de Asuntos Agrarios, República de Guatemala. Manual de atención de Casos. Diciembre 2007.

Derivado de la problemática de la tenencia de la tierra y del valor que se le da al mismo cabe destacar que lo importante es asegurar la seguridad y certeza jurídica de la propiedad, ya que sin este dato es imposible realizar un proceso catastral en determinada zona. Si no se tiene conocimiento de los propietarios de los inmuebles el proceso se torna más complicado, ya que se ellos son los encargados de proporcionar información para llevar a cabo las diligencias correspondientes. A pesar de las diferentes instituciones relacionadas con este tema, considero que es relevante la función que desarrolla el Registro General de la Propiedad, ya que maneja información pública, y que a pesar de ello garantiza el resguardo de los bienes y su condición.

CAPÍTULO 4

VINCULACIÓN LEGAL ENTRE EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

4.1 Aspectos considerativos

Es evidente que existe una vinculación entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información catastral, pero que se suscitan diversas problemáticas al respecto, si se toma en consideración que en el caso del Registro General de la Propiedad no se cuenta con una ley específica que regule su funcionamiento, como sí sucede, en el caso del Registro de Información Catastral.

Como ya se ha reiterado, respecto al Registro General de la Propiedad, tiene su fundamento constitucional conforme lo establecido en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala que 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”⁵⁷; pero, en la actualidad, no se ha dado fiel cumplimiento a dicha normativa y ello también ocasiona un obstáculo para su evolución; sin embargo, constituyen elementos fundantes en cuanto a determinar que sí existe vinculación entre ambas instituciones ya relacionadas.

Además, continuando con el análisis, esta norma constitucional establece que cada región o departamento deberá contar con un Registro de la Propiedad y catastro fiscal; pero como es de conocimiento, en Guatemala la institución del Registro General de la

⁵⁷ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, 31 de mayo de 1985.

Propiedad, sólo cuenta con la existencia de dos Registros de la Propiedad y no se contaba con un registro específico de información catastral, y esas son algunas de las razones por las cuales, se puede indicar que no se ha podido dar cumplimiento a dicho precepto constitucional; sin embargo, en la actualidad la situación ha variado, en virtud de la existencia del Decreto 41-2005 del Congreso de la República, que regula el Registro de Información Catastral.

Lo anterior confirma, como se ha venido analizando, que existe relación entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral, y además, que esa relación tiene su propio fundamento legal, como ya se indicó.

Se toma en cuenta en este análisis lo que refiere el artículo 1 de la ley del Registro de Información Catastral, en cuanto a que indica se crea el Registro de Información Catastral de Guatemala, que podrá abreviarse RIC, como institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala, su sede central en la ciudad de Guatemala, y establecerá los órganos técnicos y administrativos que considere obligadamente necesarios. Así también, dentro de las funciones de dicho registro de información catastral, el artículo 3, refiere las siguientes literales:

Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto; y

Coordinar con el Registro General de la Propiedad la información básica registro-catastro.

Se detectaron en resumen, las vinculaciones con el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral; y para ello se determina el siguiente análisis:

1. Cuando se establece en el artículo 1 de la ley, que al crearse la institución como parte del Estado, con carácter autónomo y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios; refiere que deberá actuar en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas que le corresponden.

2. Cuando en el artículo 3 se refiere a las funciones del Registro de Información Catastral, la literal e) refiere: que deberá el RIC proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto, así también la literal h) establece como función, el coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro catastro.

3. El Consejo Directivo, como el órgano máximo del Registro de Información Catastral, como lo establece el artículo 10; se encuentra integrado por una serie de personas, dentro de ellas, el Registrador General de la Propiedad y como suplente el Registrador sustituto.

4. El artículo 44 de la Ley del Registro de Información Catastral, refiere en cuanto a la división de las funciones, que es el responsable de la administración de la información física descriptiva de los predios catastrados, y el Registro de la Propiedad anotará la información física del predio catastrado, incluyendo su código de clasificación catastral;

y en consecuencia los datos territoriales de la finca serán los consignados por el Ric. El Registro de la Propiedad, como tal, continuará siendo el responsable de la administración de la información relativa al derecho de dominio y demás derechos reales, anotaciones preventivas, limitaciones, cargas y cualquier otra situación jurídica sobre la finca.

5. Existe una coordinación interinstitucional, que de hecho se encuentra regulada en el artículo 46 de la Ley del Registro de Información Catastral, que al respecto refiere: Coordinación interinstitucional. Para la realización de las actividades de establecimiento, mantenimiento y actualización registro-catastral, el Registro de Información Catastral establecerá relaciones de coordinación con el Registro de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, las Municipalidades, el Fondo de Tierras y otras entidades del Estado, de acuerdo con las normas establecidas en la ley.

6. El artículo 47 es específico en indicar la coordinación que existe con el Registro de la Propiedad, para el establecimiento y mantenimiento catastral, cuando indica que el Registro de Información Catastral recopilará la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales; la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico.

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

A partir de la fecha de la declaratoria de zona catastral, cualquier modificación de derechos que se opere en una finca ubicada en esa zona; el Registro de la Propiedad dará aviso al RIC en un plazo no mayor de quince días a partir de la operación registral, y el RIC anotará dicho cambio en sus registros en el mismo plazo. Cuando en los distintos análisis de información registral que se realizan en el proceso catastral, se detecten incongruencias entre los duplicados de los documentos que sirven de fuente primaria para los asientos que se efectúan en los Libros de Inscripciones, lo asentado

en Libros de Inscripciones o lo asentado en el historial de conservación de una finca; el RIC informará de manera pormenorizada al Registro de la Propiedad, para que de oficio se verifiquen los resultados del análisis; y si fuera procedente, se operen las enmiendas respectivas. El Registro de la Propiedad informará al RIC el resultado de su verificación y operación para efectos de la actualización por parte del RIC.

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

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

En los casos en que por Ley se requiera de autorización de la Municipalidad de la zona en proceso catastral o catastrado en la que se ubique el predio, el interesado deberá presentar dicha autorización.

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

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

7. El artículo 52 de la ley citada, refiere la coordinación para la actualización registro-catastral que es una responsabilidad del RIC y del Registro de la Propiedad, en las áreas de su competencia, la actualización tecnológica y procedimental, de los procesos de establecimiento y mantenimiento registro catastral. Artículo 58. Fincas nuevas. Una

vez declarada una zona en proceso catastral o catastrada, cualquier desmembración o unificación que se opere en fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, para su identificación física deberán cumplir con los procedimientos y normas técnicas catastrales. Para el efecto, el RIC y el Registro de la Propiedad quedan obligados a establecer las relaciones de coordinación necesarias para garantizar la certeza jurídica de las nuevas fincas.

4.2 Avances en la reforma integral de los registros públicos:

A través de las funciones del Registro General de la Propiedad, se han suscrito convenios de cooperación interinstitucional, dentro de ellos se pueden señalar los siguientes:⁵⁸

1. El Convenio Marco de Cooperación Bilateral Interinstitucional, entre el Registro General de la Propiedad (RGP) y el Registro Nacional de las Personas (RENAP). El objeto de este convenio es el de establecer y definir mecanismos que faciliten la cooperación y coordinación entre ambos, unificar acciones de acceso y consulta de información sobre la identidad de las personas naturales usuarias de los servicios del Registro General de la Propiedad, a efecto de prevenir la utilización de documentos o identidades falsas.

2. Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional, entre la Municipalidad de Guatemala, el Registro General de la Propiedad y la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (Ministerio de Finanzas Publicas). El convenio en cuestión es para la implementación del aviso único electrónico notarial, procedimiento técnico que facilitará el que los notarios puedan realizar actos, contratos y negocios jurídicos, traslativos de dominio de bienes inmuebles y al momento de su presentación el Registro General de la Propiedad para su inscripción entrega también el aviso de

⁵⁸ Información obtenida de la Consulta electrónica www.rgp.gt.gob.thlm. Día de consulta: 30-10-2014

traspaso de dominio a la DICABI y a la Municipalidad de Guatemala abreviando tiempo y economizando dinero en beneficio de los contratantes. El Registro General de la Propiedad trasladará a la Municipalidad de Guatemala y a la DICABI los referidos avisos notariales en forma electrónica.

3. Convenio Marco entre la Secretaría Nacional para la Administración de Bienes en Extinción de Dominio –SENABED- y el Registro General de la Propiedad. Se creó con el propósito de establecer acciones de trabajo conjunto y de cooperación interinstitucional entre la SENABED y el RGP, a efecto de que en cumplimiento de sus funciones, puedan consultar en forma ágil y oportuna, la información que acuerden y obren en las mismas, con la finalidad de agilizar las investigaciones que realiza dicha Secretaría.

4. El nuevo reglamento que regula la función de los Registros, contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Presidente de la Republica, que se refiere a la importancia de crear una Comisión Nacional Registral para coadyuvar a obtener una óptima administración de los Registros de la Propiedad y asegurar que se realicen en los mismos las convenientes inversiones para su modernización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica.

5. La Comisión Nacional Registral, es un órgano de alto nivel de los Registros, la cual se integrará en la forma siguiente: a. El Registrador General de la Propiedad, quien la presidirá; b. El Registrador del Segundo Registro; c. Tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. d. Tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Tiene los fines de velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que prestan los registros.

6. En el punto seis de sus fines, se encuentra el de promover e impulsar programas, estudios, análisis y cuanto sea necesario, en coordinación con el Registrador General de la Propiedad, para obtener la unificación y coordinación de los Registros públicos del país; especialmente en el campo de la tecnología, presentando las propuestas que estime convenientes.

CAPÍTULO 5

PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En el presente capítulo, se llevará a cabo un análisis jurídico del proceso catastral contenido en la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. Para ello se realizaron diez entrevistas a funcionarios y empleados públicos del Registro de Información Catastral, así como Abogados y Notarios que en el ejercicio de su profesión tienen una relación directa con el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad.

De acuerdo a la investigación realizada y como quedó plasmado en los capítulos anteriores, tanto la doctrina y la legislación guatemalteca establece el Proceso Catastral como un mecanismo para poder establecer la seguridad y certeza jurídica de la tenencia de la tierra, en especial aquellos casos en los que no se tienen datos para realizar dicho proceso, garantizando al final la propiedad.

En Guatemala el proceso catastral se establece como una obligación que garantiza el Estado, ya que está regulada en la Carta Magna y demás leyes pertinentes; por medio de este proceso, se deben realizar varias fases que determinan los fines del ordenamiento territorial como primer paso para ordenar la propiedad de la tierra.

Derivado de lo anterior, es de suma importancia establecer el impacto entre los profesionales del derecho, expertos en materia agraria y propietarios de tierras sin catastro de la aplicación del Proceso Catastral antes mencionado, para lo cual se realizó una entrevista a funcionarios y empleados del Registro de Información Catastral, que solicitaron que se omitiera su nombre por razones laborales, así también, se tuvo la

oportunidad de entrevistar a abogados que laboran en dicho lugar y de acuerdo a ello, se presenta a continuación los resultados del trabajo realizado.

El trabajo de campo consistió en la realización de una entrevista.

5.1. Resultado de Entrevistas

Como bien se mencionó anteriormente las entrevistas realizadas fueron dirigidas hacia empleados y funcionarios públicos que laboran en el Registro de Información Catastral que dentro del ejercicio de sus funciones tienen conocimiento del proceso catastral. Se realizó dicha entrevista con el propósito de obtener mayor información sobre el tema, a fin de alimentar el presente estudio. A continuación se presentan las interrogantes planteadas, así como sus respuestas y el análisis correspondiente.

1. ¿Considera que la realidad guatemalteca, en cuanto a los niveles de pobreza, se debe entre otras cosas a las condiciones en que se encuentra la distribución de la tierra?

Todos los entrevistados indicaron que la realidad guatemalteca en cuanto a la pobreza, se ve reflejada en cómo está distribuida la tierra, ya que la mayoría de los territorios rurales que carecen de catastro tienen uso agrícola.

Con lo anterior, es de hacer notar que históricamente se puede mencionar que las tierras fueron distribuidas durante el período de la conquista, ligando la tenencia de la tierra conforme al recurso que los indios trabajaban. Es decir entonces, que la realidad guatemalteca en cuanto a los niveles de pobreza y extrema pobreza es por la mala

repartición de la tierra, ya que el mayor porcentaje del total de los bienes pertenecen al Estado y lo demás para el pueblo de Guatemala.

2. ¿Considera que existe un catastro en donde se tiene certeza acerca de colindancias, linderos, propiedad, posesión de los bienes inmuebles en Guatemala?

Los entrevistados indicaron que definitivamente consideran que no existe un catastro que contenga los datos mencionados, únicamente que los Registros actuales, dentro de su base de datos contienen información que se complementan entre unos y otros, derivado de la falta de interés por parte de las Autoridades correspondientes, lo más cercano es el Registro General de la Propiedad, en cuanto al detalle de los propietarios.

Partiendo de la falta de existencia de un catastro que contenga certeza acerca de colindancias, linderos, propiedad, posesión de los bienes inmuebles en Guatemala se establece que este problema ha estado inminente en la sociedad guatemalteca, conformándose con este vacío legal que afecta a la gran mayoría de la población que se encuentra constante conflicto por el uso y la tenencia de la tierra, ya que al no contar con el catastro correspondiente, no se puede tener certeza y seguridad jurídica en cuanto a la propiedad.

3. ¿Considera que la creación del Registro de Información Catastral, vino a resolver el problema de la falta de un Catastro Nacional?

Únicamente dos de los entrevistados indicaron que la creación del Registro de Información Catastral vino a resolver el problema de la falta de un catastro nacional, ya que para ellos según lo que establece la Ley específica se regula todo lo relativo al proceso de catastro necesario para solventar este problema en Guatemala.

El resto de los entrevistados indicaron que la creación del Registro de Información Catastral no vino a resolver el problema de la falta de un catastro nacional, ya que hasta la fecha aún siguen existiendo conflictos en cuanto a la tenencia de la tierra y que el proceso regulado en la Ley que fue decretada de urgencia nacional no se ha llevado a cabo en todos los sectores que careen de catastro.

Derivado de lo anterior y teniendo claro que el tema de Catastro viene desde mucho tiempo atrás, uno de los fines de la creación del Registro de Información Catastral es regularizar parte del territorio que se encuentra pendiente de ser catastrado que busca la estabilidad legal en cuanto a la tenencia de la tierra. Por otro lado el Estado propio debe garantizar el cumplimiento de las funciones del Registro de Información Catastral ya que es el principal obligado a otorgar la seguridad y certeza jurídica de la propiedad de las tierras.

4. ¿Cree que el Registro de Información Catastral ha cumplido una función registral de utilidad práctica para los propietarios de los bienes ubicados en el Departamento de Guatemala?

Dos de los entrevistados creen que el Registro de Información Catastral si ha cumplido con una función registral de utilidad práctica, ya que dentro del Departamento de Guatemala las Municipalidades en cuanto al ordenamiento territorial tiene cierto control de las extensiones de tierra que conforman su territorio, y esto garantiza un mejor control para los propietarios de los bienes.

Por otro lado la mayoría indicaron que el Registro de Información Catastral no ha cumplido una función registral de utilidad práctica, ya que aún se deben realizar varias

diligencias previas para obtener información acerca de la ubicación de un bien inmueble.

Dentro de las funciones del Registro de Información Catastral no se establece que una de ellas es que sea registral, lamentablemente genera confusión al tratar este tema, ya que lo que el objetivo principal ejecutando las funciones que le competen a las Autoridades de dicho registro, es obtener la información suficiente para identificar un bien inmueble, para que con esto sea registrable en la entidad correspondiente, por tanto, considero que el Registro de Información Catastral no ha cumplido una función plenamente registral, ya que lo que busca es regular la tenencia de la tierra para poder proceder a su registro respectivo.

5. ¿Conoce la necesidad u origen, alcances y limitaciones de la Ley del Registro de Información Catastral?

De acuerdo a la interrogante anterior, se pudo notar que casi el 50% de los entrevistados desconoce la necesidad de la creación, origen, alcances y limitaciones de la Ley del Registro de Información Catastral, ya que indicaron que lamentablemente en Guatemala el tema de catastro ha sido de poca importancia desde hace mucho tiempo, por la mala distribución de la tierra y que si este cuerpo legal logra regularizar todo lo concerniente al tema de catastro tendría un impacto social que beneficiaría a varias comunidades.

Como se ha mencionado durante el presente trabajo de investigación, la mayoría de los guatemaltecos desconocen cuál es el origen, alcance y limitaciones de la Ley del Registro de Información Catastral, la Constitución Política de la República de Guatemala, regula la necesidad de crear entidades en cuanto se estime indispensable para tener eficiencia y cumplimiento de sus fines como sucede en este caso con el

Registro de Información Catastral, ya que al entran en vigencia dicha Ley, se crea la entidad encargada de realizar el proceso de catastro nacional.

6. ¿Conoce usted los mecanismos para realizar un proceso catastral en Guatemala?

En esta pregunta 10 de los entrevistados indicaron que si tienen conocimiento de los mecanismos que utiliza el Registro de Información Catastral para realizar un proceso catastral en Guatemala, enumerándolos de la siguiente manera: 1) Establecimiento catastral; 2) Regularización del proceso catastral y estudios catastrales; 3) Implementación del Sistema de información catastral y brindarle el mantenimiento adecuado; 4) Promocionar el uso de los servicios catastrales; 5) Establecer políticas en materia catastral.

En el caso de los demás entrevistados sobre el tema de los mecanismos que utiliza el Registro de Información Catastral para realizar un proceso catastral, indicaron que no tienen conocimiento del proceso de levantamiento y establecimiento del catastro en Guatemala, ya que la situación de la tenencia de la tierra sigue siendo la misma.

Los mecanismos que se requieren para llevar a cabo un proceso catastral en Guatemala, deben ser bastantes detallados y minuciosos, haciendo énfasis en la realidad jurídica de la propiedad de la tierra, estableciendo como base para un catastro moderno, la digitalización de la información predial de la zona que se desea catastrar en la cual deben coincidir todos los datos, principalmente los de la ubicación y el valor de la tierra, a sabiendas que dicho proceso puede postergarse al ritmo actual hasta de 25 años.

7. ¿Considera que los procesos contenidos en la Ley del Registro de Información Catastral, para la implementación de los procesos registrales, ha sido efectiva en la actualidad?

Tres de los entrevistados indicaron que si consideran efectivos los procesos contenidos en la Ley del Registro de Información Catastral, para la implementación de los procesos registrales, ya que según ellos, al iniciarse el proceso catastral se obtiene información de utilidad que puede ser aportada al Registro General de la Propiedad para su respectiva inscripción de un inmueble, tomando en cuenta que se debe contar con el proceso de catastro concluido para proporcionar toda la información

El resto de los entrevistados que son la mayoría consideran que no son efectivos los procesos contenidos en la Ley del Registro de Información Catastral, para la implementación de los procesos registrales, ya que algunas veces se inicia el proceso catastral y por falta de interés de los colaboradores en este caso quienes ocupan la tierra, no proporcionan los datos suficientes o simplemente no tienen conocimiento de los datos necesarios para generar un proceso registral ante la entidad correspondiente, por tanto, consideran que no ha sido efectiva en la actualidad porque muchos inmuebles carecen de una inscripción correspondiente.

Ante la existencia de los procesos contenidos en la Ley del Registro de Información Catastral, es evidente que en la actualidad son efectivos para la implementación de los procesos registrales, principalmente por el hecho que buscan declarar el territorio nacional catastrado y por consiguiente que tenga una inscripción en el registro correspondiente, basado en el mandato constitucional que establece que se debe contar con el registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

8. ¿Considera usted que de acuerdo a la Ley relacionada, ésta es confusa en cuanto a la función de las demás entidades que tratan temas agrarios, de ubicación, propiedad, entre otros?

En la presente interrogante cinco de los entrevistados contestaron que la Ley del Registro de Información Catastral es confusa en cuanto a las funciones que realizan otras entidades en esta materia, ya que durante años el tema de catastro no había sido tratado por una sola entidad y que las entidades que se involucran no han tenido mayor avance hasta hoy en día.

Por otra parte otros entrevistados indicaron que dicha Ley en cuanto a las funciones que desarrollan las entidades que se relacionan con el tema del catastro, consideran que no es confusa, ya que este cuerpo legal establece y define las funciones específicas que debe realizar el Registro de Información Catastral.

Partiendo de lo anterior, tal y como lo establece el Artículo 3 de la Ley del Registro de Información Catastral, sus funciones son las siguientes:

- a) Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos.
- b) Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- c) Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.

d) Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.

e) Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.

f) Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.

g) Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del RIC con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.

h) Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro-catastro.

i) Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.

j) Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.

k) Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastrado a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.

l) Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral.

m) Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.

n) Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información ó estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.

o) Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.

p) Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.

q) Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.

r) Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.

s) Otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral.

Indudablemente las funciones que realizan entidades tales como las Municipalidades, la Secretaria de Asuntos Agrarios, el Instituto Geográfico Nacional y el Registro General de la Propiedad, han coincidido en temas agrarios, y principalmente en administración de tierras, ya que han ejecutado diferentes proyectos de establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional que es el objeto principal del Registro de Información Catastral.

9. ¿Cree usted que el proceso computarizado en materia inmobiliaria, afectaría la función del Registros de Información Catastral en cuanto a los registros de los procesos catastrales que pueda realizar?

La mayoría de los entrevistados indicaron que el proceso computarizado en materia inmobiliaria no afecta la función del Registro de Información Catastral en cuanto a los procesos catastrales que debe realizar, por el contrario sería de gran ayuda para la obtención de información que necesita dicho registro para llevar a cabo sus funciones, ya que al contar con una base de datos computarizada al momento de ejecutar el proceso catastral se pueden tomar en cuenta y acelerar el proceso.

El sistema computarizado en materia inmobiliaria a juicio de quien escribe es de suma importancia, ya que los resultados se centran en un registro actualizado y moderno del establecimiento catastral en el territorio guatemalteco, evitando en algunas ocasiones retrasos en la realización de estudios catastrales teniendo a la mano una información predial legalmente reconocida.

10. ¿Cree usted que la Ley de la materia ofrece mecanismos de control para evitar las anomalías que pudieran suscitarse, en los procesos catastrales que implemente?

El cincuenta por ciento de los entrevistados indicaron que si existen mecanismos de control para evitar anomalías que pudieran suscitarse, en los procesos catastrales y el otro cincuenta por ciento consideran que no, indicando el primer grupo que si Ley del Registro de Información Catastral no los regula expresamente se pueden aplicar supletoriamente las leyes del ordenamiento jurídico del país, que sean congruentes y relativos al objeto del Registro de Información Catastral. Mientras por otra parte el resto

de los entrevistados indican que la Ley del Registro de Información Catastral no regula ni ofrece ningún mecanismo de control en los procesos catastrales y que eso viene a perjudicar a la población, ya que no se brinda certeza jurídica en la posesión y tenencia de la tierra.

Partiendo de lo indicado por los entrevistados, al realizar el análisis correspondiente de la Ley del Registro de Información Catastral, se puede notar que específicamente no existe un mecanismo de control que evite alguna anomalía que pueda surgir dentro de un proceso catastral ya que el mismo está apegado a las normas legales y técnicas establecidas en dicha Ley, debiendo estar todas las partes conformes en cuanto al resultado del territorio catastrado, disminuyendo las confrontaciones y conflictos entre la población.

CONCLUSIONES

1. El catastro es el conjunto de operaciones técnicas, administrativas y jurídicas donde se obtiene información tanto predial como registral, para determinar no sólo el valor fiscal como comúnmente se comprende; sino también la delimitación exacta de la propiedad inmueble, privada o pública.
2. El derecho a la propiedad de todas las personas, es una obligación del Estado, buscando brindar seguridad y certeza jurídica sobre la tenencia de la tierra y transparencia en el mercado de bienes raíces, en donde las personas tienen las facultades inherentes a esa propiedad; sin embargo, en la realidad guatemalteca, aproximadamente un setenta por ciento de la población guatemalteca no tiene esa certeza por irregularidades sobre sus propiedades.
3. La Ley del Registro de Información Catastral tiene como objetivo cumplir con los compromisos contraídos por el Estado de Guatemala ante los Acuerdos de Paz, y derivado del apoyo económico internacional brindado para la conformación de un catastro nacional, que puede ser de utilidad a nivel nacional, ya que dentro de sus funciones se encuentra regularizar el Catastro Nacional; además tiene como fin determinar el valor fiscal de la propiedad y así poder cumplir con las obligaciones de esa naturaleza.
4. A través de la Ley del Registro de Información Catastral, se han desarrollado normas que tiendan a conformar el procedimiento para realizar el catastro a nivel nacional, empezando ya en varias comunidades. El mecanismo del proceso catastral en la actualidad adolece de dificultades para llegar a las poblaciones que atender; por ello, existe resistencia en la población al mismo, lo cual es derivado al poco interés a nivel nacional de ahondar en el tema catastral; y ello, impide a su vez, que se tenga un control por parte del Estado del manejo del mismo y pone en riesgo la efectividad del funcionamiento del Registro de Información Catastral.
5. De conformidad con los principios que establece la Constitución Política de la República de Guatemala, se garantiza la propiedad para tener certeza jurídica

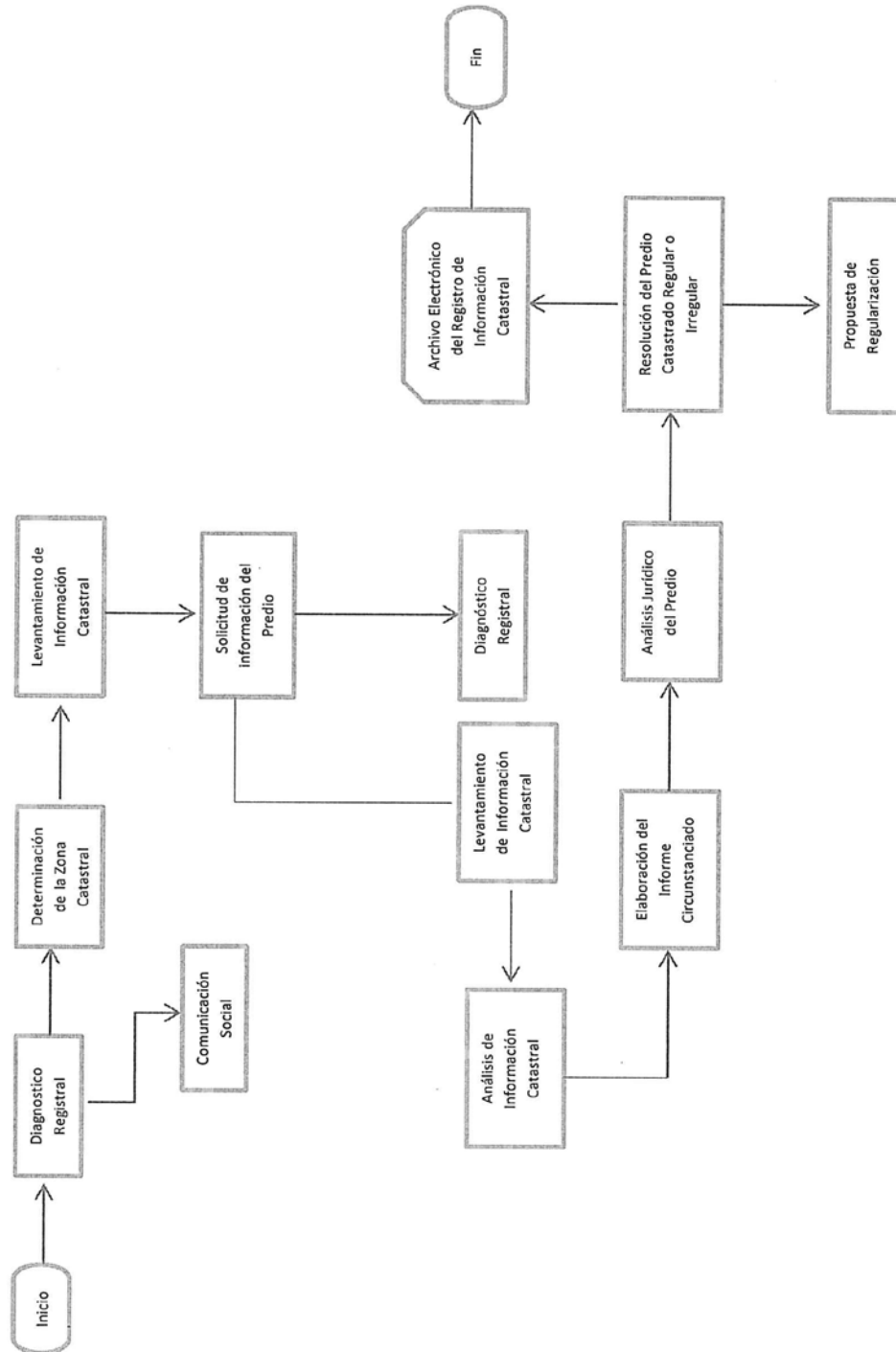
sobre la tenencia de la tierra, de allí la importancia de la implementación de un Catastro de acuerdo a lo que establecen los diferentes cuerpos legales para llevar a cabo este proceso; tal y como lo establece la Ley de Registro de Información Catastral, esto para evitar conflictos entre la población.

6. La importancia de contar con un proceso catastral actualmente se puede establecer como un reto nacional para la modernización del sistema jurídico de tutela para los bienes inmuebles que carecen de registro catastral.
7. En virtud de la labor que realiza el Registro de Información Catastral se puede determinar que a pesar de los esfuerzos realizados por los empleados y funcionarios que conforman dicha entidad, y de todos los sectores involucrados en la tenencia y posesión de la tierra no se ha podido realizar la totalidad del catastro nacional, ya que aún se cuenta con poco apoyo de la población

ANEXOS

DIAGRAMA DE FLUJO PROCESO CATASTRAL

DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROCESO CATASTRAL

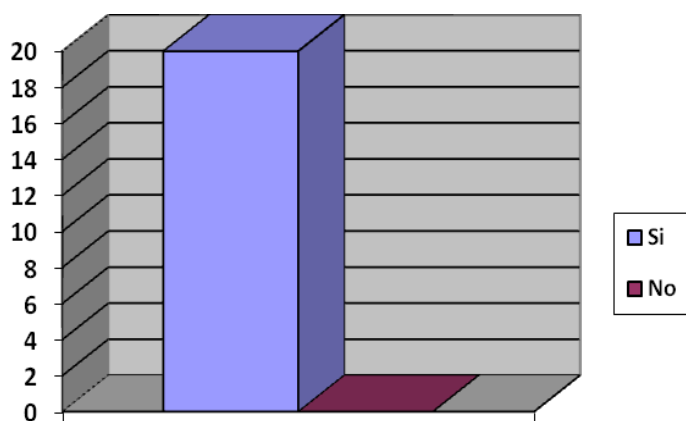


CUADRO No. 1

PREGUNTA: ¿CONSIDERA QUE LA REALIDAD GUATEMALTECA, EN CUANTO A LOS NIVELES DE POBREZA, SE DEBE ENTRE OTRAS COSAS A LAS CONDICIONES EN QUE SE ENCUENTRA LA DISTRIBUCIÓN DE LA TIERRA?

Respuesta	Cantidad
Si	20
No	00
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero año 2014.



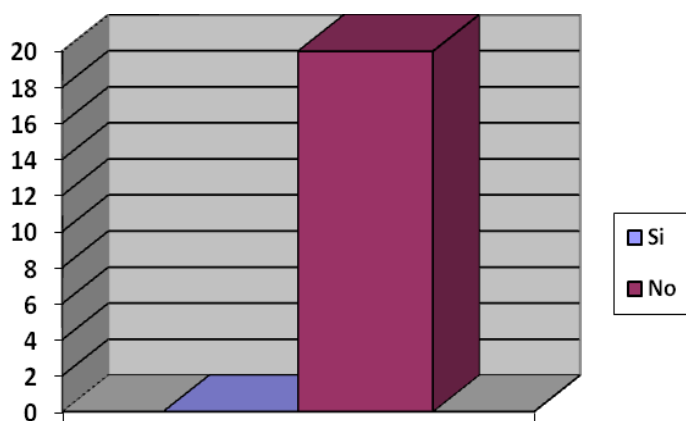
Cuadro No. 1

CUADRO No. 2

PREGUNTA: ¿CONSIDERA QUE EXISTE UN CATASTRO EN DONDE SE TIENE CERTEZA ACERCA DE COLINDANCIAS, LINDEROS, PROPIEDAD, POSESIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA?

Respuesta	Cantidad
Si	00
No	20
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero año 2014.



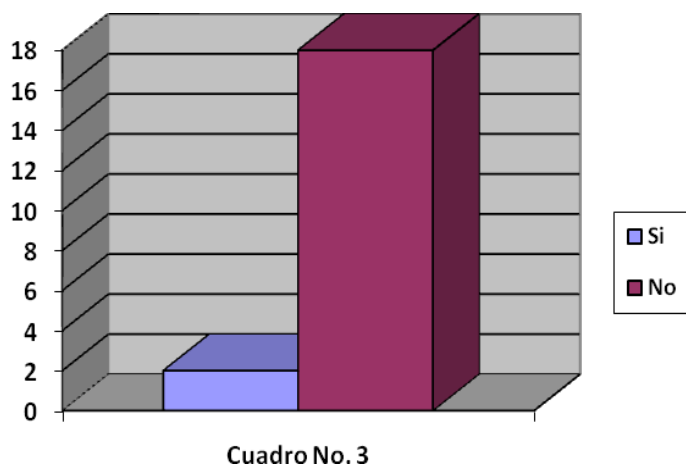
Cuadro No. 2

CUADRO No. 3

PREGUNTA: ¿CONSIDERA QUE LA CREACIÓN DEL REGISTRO CATASTRAL, VINO A RESOLVER EL PROBLEMA DE LA FALTA DE UN CATASTRO NACIONAL?

Respuesta	Cantidad
Si	02
No	18
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero año 2014.

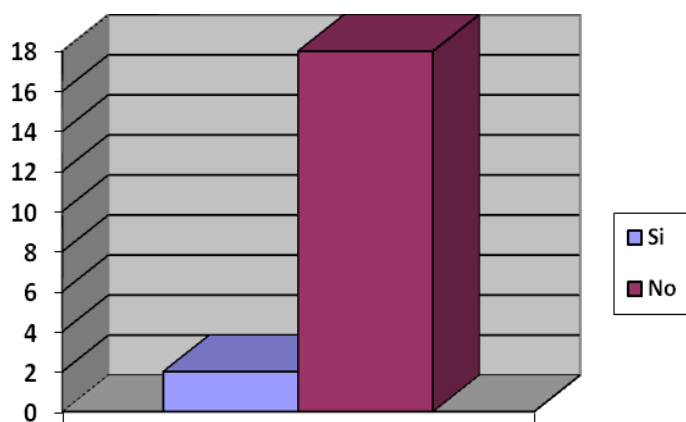


CUADRO No. 4

PREGUNTA: ¿CREE QUE EL RIC HA CUMPLIDO UNA FUNCIÓN REGISTRAL DE UTILIDAD PRACTICA PARA EL PROPIETARIO DEL BIEN UBICADOS EN EL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA?

Respuesta	Cantidad
Si	02
No	18
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero año 2014.



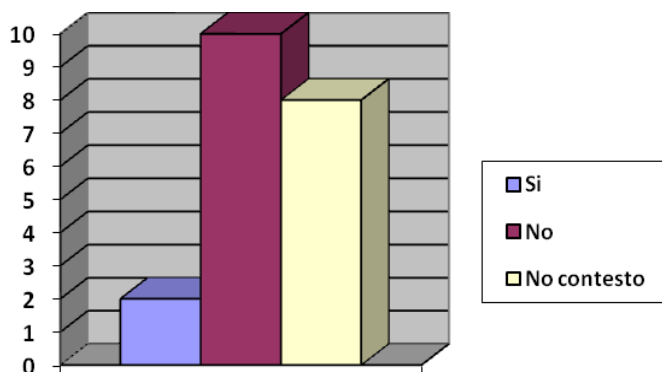
Cuadro No. 4

CUADRO No. 5

PREGUNTA: ¿CONOCE LA NECESIDAD U ORIGEN, ALCANCES Y LIMITACIONES DE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL?

Respuesta	Cantidad
Si	02
No	10
No contesto	08
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero año 2014.



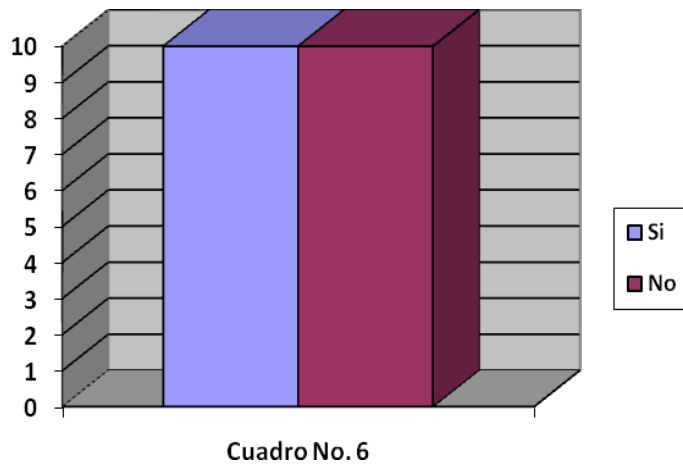
Cuadro No. 5

CUADRO No. 6

PREGUNTA: ¿CONOCE USTED LOS MECANISMOS PARA REALIZAR UN PROCESO CATASTRAL EN GUATEMALA?

Respuesta	Cantidad
Si	10
No	10
Total	20

Fuente: Investigación de campo, febrero año 2014.

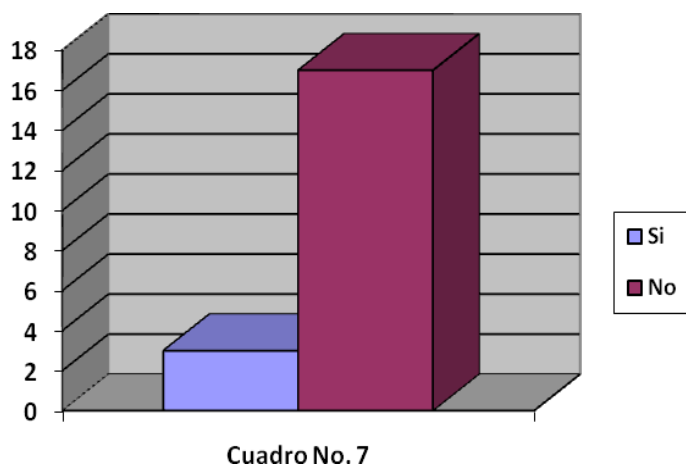


CUADRO No. 7

PREGUNTA: ¿CONSIDERA QUE LOS PROCESOS CONTENIDOS EN LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS PROCESOS REGISTRALES, HA SIDO EFECTIVA EN LA ACTUALIDAD?

Respuesta	Cantidad
Si	03
No	17
Total:	20

Fuente; Investigación de campo, febrero año 2014.

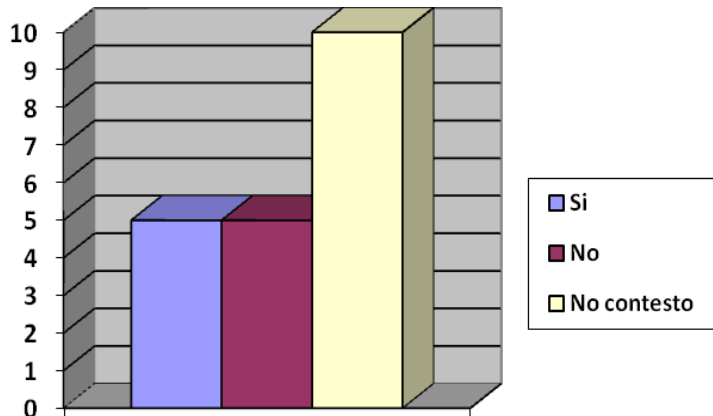


CUADRO No. 8

PREGUNTA: ¿CONSIDERA USTED QUE DE ACUERDO A LA LEY RELACIONADA, ÉSTA ES CONFUSA EN CUANTO A LA FUNCIÓN DE LAS DEMAS ENTIDADES QUE TRATAN TEMAS AGRARIOS, DE UBICACIÓN, PROPIEDAD, ENTRE OTROS?

Respuesta	Cantidad
Si	05
No	05
No contesto	10
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero año 2014.



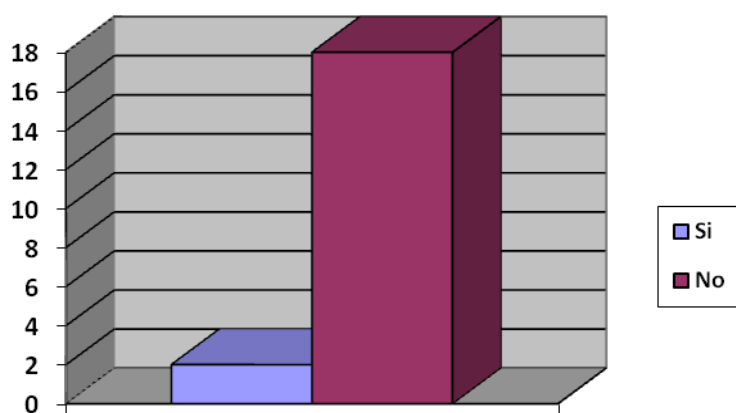
Cuadro No. 8

CUADRO NO. 9

PREGUNTA: ¿CREE USTED QUE EL PROCESO COMPUTARIZADO EN MATERIA INMOBILIARIA, AFECTARÍA LA FUNCIÓN DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL EN CUANTO A LOS REGISTROS DE LOS PROCESOS CATASTRALES QUE PUEDA REALIZAR?

Respuesta	Cantidad
Si	02
No	18
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero año 2014.



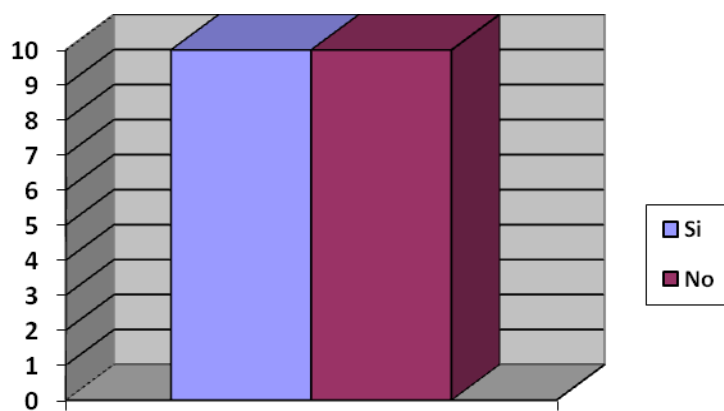
Cuadro No. 9

CUADRO No. 10

PREGUNTA: ¿CREE USTED QUE LA LEY DE LA MATERIA OFRECE MECANISMOS DE CONTROL PARA EVITAR LAS ANOMALÍAS QUE PUDIERAN SUSCITARSE, EN LOS PROCESOS CATASTRALES QUE IMPLEMENTE?

Respuesta	Cantidad
Si	10
No	10
Total	20

Fuente: Investigación de campo, febrero año 2014.



Cuadro No. 12

Referencias

1. Bibliográficas:

- 1.1 Cambranes, J.C., 1992, 500 Años de Lucha por la Tierra. Estudios sobre Propiedad Rural y Reforma Agraria en Guatemala, Guatemala, 2 tomos, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO). Esta obra fue reeditada en el año 2004 por la Editorial Cholsamaj de Ciudad de Guatemala.
- 1.2 Cuc Quim, Mario Guillermo. Algunas consideraciones sobre el Derecho Agrario y la tenencia de la tierra en la historia de Guatemala, Guatemala 1980.
- 1.3 Escobar Medrano, Edgar; González Camargo, Edna; *Antología Historia de Guatemala*, Tomo II, Guatemala, Litografía Orión, 2011.
- 1.4 García Bauer, José, *El Repartimiento de Tierras en los Albores del Derecho Indiano- Guatemalteco*, Guatemala, Sociedad de Geografía e Historia, 1968.
- 1.5 Guzmán Bôcker, Carlos y Herbert, Jean-Loup, *Guatemala: una interpretación histórico-social*, Sexta Edición, México, Siglo XXI Editores, S. A., 2007.
- 1.6 Martínez Peláez, Severo; *La Patria del Criollo, Ensayo de interpretación de la realidad colonial guatemalteca*, Segunda Edición, México, Fondo de Cultura Económica, 1998.
- 1.7 Navarrete Morales, Juan. RELACIÓN PRESENTADA AL V CONGRESO AMERICANO DE DERECHO AGRARIO, Organizado por el Comité Americano de Derecho Agrario. Año 2006.

1.8 PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. El Registro de la Propiedad, doctrina guatemalteca. Guatemala. Editorial Clásica, 2004.

1.9 PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho registral. México. Ed. Porrúa, Miguel Ángel. México. 1983.

1.10 Pinto Soria, Julio César, *El Régimen Colonial (1524-1750), Historia General de Centroamérica*, Tomo II, España, Ediciones Siruela S. A., 1993.

1.11 ROCA SASTRE, Ramón María. Derecho hipotecario. 9a.ed. Barcelona, España: Ed. Aries, 1983.

1.12 Taracena Arriola, Arturo; *Etnicidad, estado y nación en Guatemala, 1,808 - 1,944 volumen I. Guatemala 2002.*

1.13 Velásquez, Helmer, *Serie marcos legales de acceso a la tierra. Estudio Guatemala*, Publicación número 7, Guatemala, International Land Coalition, 2011,

2. Normativas:

2.1 Asamblea Nacional Constituyente *Constitución Política de la República de Guatemala*, 31 de mayo de 1985.

2.2 Decreto Ley Número 106. CÓDIGO CIVIL DE GUATEMALA.

2.3 Decreto No. 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL.

2.4 Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala. CÓDIGO MUNICIPAL.

2.5 Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala. LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA.

2.6 Decreto No. 1551 del Congreso de la República de Guatemala. LEY DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA.

2.7 Gobierno de la República de Guatemala, Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, Naciones Unidas, *Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria*, México, 6 de mayo de 1996

3. Electrónicas:

3.1 WWW.cnoc.org.gt: Pocos tienen mucho, y muchos tienen poco coordinadora de Organizaciones campesinas –CNOO-.

3.2 conap.gob.gt, Cigarroa, Carmen; Silvel Elias, Grupo Promotor de Tierras Comunes, *Estrategia nacional para el manejo y conservación de Recursos Naturales en tierras comunales*, Guatemala, 2009, <http://www.conap.gob.gt/Members/admin/documentos/documentoscentro-de-documentacion/conap-/Estrategia%20Nacional%20para%20el%20Manejo%20y%20Conservacion%20de%20Recursos%20Naturales%20en%20Tierras%20Comunales.pdf> 14/06/2012.

4. Otras Referencias:

4.1 CABANELLAS, GUILLERMO. “DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL”. Tomo II. Buenos Aires Argentina, Editorial Heliasta, 1976.

4.2 García Cifuentes, Maira Oralia. “Necesidad que en el Derecho de Prioridad opere de oficio en los Registros de la Propiedad”, Junio 2009. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala.

4.3 Hernández García, Axel René. La acción de amparo como instrumento inmediato para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad violada por inscripciones registrales, operadas con base en documentos falsos. Tesis Licenciatura en Ciencias Jurídicas y sociales. Universidad Rafael Landívar. Guatemala. 1988.

4.4 Miranda Girón, Edwin José Arturo. “La necesidad de la creación de un Registro Catastral de la Posesión Inmueble en Guatemala. Guatemala, Agosto 2003. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Rafael Landívar.

4.5 Molina Rivas, Lisbeth Aimé. “Impacto social del proceso de catastro en el marco del cumplimiento del Acuerdo Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria. Quetzaltenango, Abril 2007. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Rafael Landívar.

4.6 Nájera Cartagena, Rudy Antonio. “Análisis Jurídico y Doctrinario del Registro Catastral en el Derecho Guatemalteco, septiembre 2008. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala.

4.7 Oliva Belloso, Myra Roxana. “Análisis Doctrinario y Legal de la Necesidad de la Solución de Conflictos Agrarios de la Tenencia de la Tierra, a través de la Creación de los Juzgados Agrarios en el Estado de Guatemala”, julio 2011. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala;

4.8 Osorio, Manuel. DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES. Tomo II. Buenas Aires Argentina, Editorial Heliasta, 1992. Rayo Villanova, “La tierra en sí no genera riqueza”. Entrevista. Prensa Libre. Guatemala, 19 de feb. 2005.

4.9 Real Academia Española. Diccionario de la lengua española. Tomo I.; Madrid, España: Ed. Espasa - Calpe, S.A., 2001.

4.10 Saquimux Contreras, Juan Pablo. “La importancia del registro de información catastral decreto número 41-2005 y su coordinación con el registro general de la propiedad como garantes de los derechos de propiedad. Guatemala, Junio 2008. Tesis

Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala.

4.11 Vásquez Castro, Sebastián. “Análisis de la Protección al Principio de Prioridad, en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad”. Guatemala, Diciembre 2007. Tesis Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala.