

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

"PROCESO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN CHAMELCO,
ALTA VERAPAZ, CONSECUENCIA JURÍDICA DE SU IMPLEMENTACIÓN"

TESIS DE GRADO

CLAUDIA MARINA CHOCOJ POP

CARNET 26108-11

SAN JUAN CHAMELCO, ALTA VERAPAZ, OCTUBRE DE 2017
CAMPUS "SAN PEDRO CLAVER, S . J." DE LA VERAPAZ

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

"PROCESO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN CHAMELCO,
ALTA VERAPAZ, CONSECUENCIA JURÍDICA DE SU IMPLEMENTACIÓN"

TESIS DE GRADO

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

POR
CLAUDIA MARINA CHOCOJ POP

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

SAN JUAN CHAMELCO, ALTA VERAPAZ, OCTUBRE DE 2017
CAMPUS "SAN PEDRO CLAVER, S . J." DE LA VERAPAZ

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, 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: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN
LIC. LUCIA MARIBEL TAROT CHOCOOJ

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN
LIC. PAOLA SOVBIO ARGUETA

Licenciada
Lucía Maribel Tarot Chocooj
Abogada y Notaria

31 de Mayo de 2017

Coordinación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Campus San Pedro Claver S. J. de la Verapaz
Ciudad

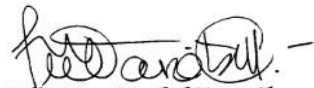
Respetuosamente comunico a ustedes que he desempeñado la función de asesora del trabajo de tesis titulado "PROCESO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN CHAMELCO, ALTA VERAPAZ, CONSECUENCIA JURIDICA DE SU IMPLEMENTACION" elaborado por la alumna Claudia Marina Chocooj Pop.

Habiendo finalizado el trabajo de tesis, realizado conforme a los principios, procedimientos, métodos y técnicas de investigación según el área de trabajo y el trabajo de campo, así como las referencias bibliográficas consultadas, que fueron adecuadas para el desarrollo del tema investigado, considero que el trabajo elaborado es satisfactorio en su contenido, habiendo sido adoptadas razonablemente por la estudiante las observaciones efectuadas, tomando siempre en cuenta su propio criterio como autora del trabajo, y con plena decisión sobre la temática.

En virtud de lo anterior, el trabajo de tesis que se presenta, cumple con los requerimientos del instructivo para la elaboración de tesis de graduación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por lo que emito el presente dictamen favorable, a efecto de continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro particular me suscribo de ustedes.

Atentamente;



Licda. Lucía Maribel Tarot Chocooj
Abogada Asesora

Licda. Lucía Maribel Tarot Chocooj
Abogada y Notaria

Bufete Jurídico 3^a. calle 8-45 zona 3 Cobán, Alta Verapaz

Licenciada
PAOLA SOVBIO ARGUETA
Abogada y Notaria

Cobán, Alta Verapaz, 14 de Septiembre de 2017

DOCTOR
ROLANDO ESCOBAR MENALDO
DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
SU DESPACHO

Respetable Licenciado:

Reciba un cordial saludo, por este medio con la deferencia del caso, en atención al nombramiento que fuera delegado en mi persona, para servir de revisora de tesis de la estudiante **CLAUDIA MARINA CHOCOJ POP**, con carné número 26108-11, y en ese sentido me permito informar que he llevado a cabo la revisión de forma y de fondo recomendada para el trabajo de tesis titulado: "PROCESO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN CHAMELCO, ALTA VERAPAZ, CONSECUENCIA JURÍDICA DE SU IMPLEMENTACIÓN", habiendo realizado y sugerido las modificaciones necesarias para mejorar el contenido y redacción final de dicho trabajo de tesis.

A lo largo de la revisión de fondo y de forma, la estudiante **CLAUDIA MARINA CHOCOJ POP** determinó la importancia del estudio y discusión del Proceso de levantamiento catastral en el municipio de San Juan Chamelco, derivado de la declaratoria de zona en Proceso catastral que de conformidad con la Ley del Registro de Información Catastral; esta investigación le permitió a la estudiante identificar varias consecuencias jurídicas en el levantamiento catastral de varios predios; así como las limitaciones económicas, jurídicas y sociales que surgen después de haber sido declarada una zona en proceso catastral. Se plantean en el trabajo de tesis una serie de recomendaciones para todas las instituciones involucradas en este asunto y que podrían contribuir al adecuado cumplimiento de la norma que le da vida al Proceso de Levantamiento Catastral.

La estudiante **CLAUDIA MARINA CHOCOJ POP** ha realizado su trabajo de tesis en forma satisfactoria según mi criterio y conforme a la normativa correspondiente, por lo que **OPINO FAVORABLEMENTE**, para que el mismo sea sometido a las revisiones finales correspondientes; y que él mismo sirva de base para la oportuna obtención del Grado Académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Agradeciendo su atención a la presente, aprovecho la oportunidad para suscribirme,

Atentamente,



PAOLA SOVBIO ARGUETA
ABOGADA Y NOTARIA

4ª. Ave, 3-29 zona 4 Cobán, A.V.
p.sovbioar@gmail.com
Cel. 30042058
Colegiada 11411



Universidad
Rafael Landívar
Tradicón Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
No. 071594-2017

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante LUIS RAÚL MEJICANO ESTRADA, Carnet 21002-11 en la carrera LICENCIATURA EN INVESTIGACIÓN CRIMINAL Y FORENSE, del Campus de La Verapaz, que consta en el Acta No. 07617-2017 de fecha 2 de octubre de 2017, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"VIGILANCIA Y EL CONTROL DE RESPONSABILIDAD EN LOS CUERPOS DE SEGURIDAD DEL ESTADO"

Previo a conferírsele el título y grado académico de LICENCIADO EN INVESTIGACIÓN CRIMINAL Y FORENSE.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 3 días del mes de octubre del año 2017.



LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar

DEDICATORIA

A DIOS Y A LA VIRGEN MARÍA: Por su luz divina e iluminarme cada paso en mi vida hasta lograr este primer triunfo personal y profesional.

A MIS PADRES: Bernardino Chocoj Paaú Y Silvia Eleuteria Pop Oxóm, por su ejemplo, esfuerzo y apoyo para concretar mis metas, por haber guiado mi camino, siendo esta la oportunidad para manifestarles que este triunfo es la recompensa a los mismos, sin dejar de mencionar que son ustedes el centro de inspiración de las acciones que emprendo. Mil gracias por todo el sacrificio que han hecho por mí para lograr mis sueños, espero algún día ser como ustedes y tener ese gran corazón y bondad que los caracteriza. Los adoro muchísimo.

A MIS HERMANOS: Alma, Amanda, Jendri y Dany, por ser las personas que me han apoyado incondicionalmente, porque han confiado siempre en mí y me han hecho ser un ejemplo para ellos de constancia y determinación.

A MI FAMILIA: abuelos, abuelas, tíos y tías, por sus consejos, convivencias e impulso para culminar mis estudios. A mi abuelo Gerardo, por ser mi ángel protector que desde el cielo me guía y protege.

A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS: Por los momentos de alegría compartidos y que el don preciado de nuestra amistad perdure infinitamente.

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

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	i
--------------------	---

CAPÍTULO

LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	1
--	----------

1.1 Formas de tenencia de la tierra	1
1.1.1 Propiedad.....	1
1.1.2 Copropiedad.....	2
1.1.3 Posesión	7
1.1.4 Usucapión.....	10
1.2 Registro General de la propiedad de Guatemala.	13
1.2.1 Legislación y su vinculación con la Propiedad.....	14
a.- Constitución Política de la República de Guatemala	14
b.-Decreto Ley 106 Código Civil	14
1.3 Principios que inspiran el Registro General de la Ppropiedad	15
1.3.1 De publicidad.....	15
1.3.2 De instancia.....	15
1.3.3 De inscripción.....	16
1.3.4 De fe pública.....	16
1.3.5 De legalidad	16
1.4 El responsable de registrar o anotar los documentos de una transacción.....	16
1.5 La titulación supletoria	18

CAPITULO II

DEFINICIÓN Y CONCEPTOS VINCULANTES CON LA LEY DE REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL.....	23
--	-----------

2.1. Consideraciones generales	23
2.2 Terminología	23
2.2.1 Catastro.....	23
2.2.2 Catastro Nacional	23
2.2.3 Catastro Municipal.....	24
2.2.4 Catastro Focalizado	25
2.2.5 Levantamiento Catastral.....	25
2.2.6 Mantenimiento Registro – Catastral	25

2.2.7 Polígono Catastral.....	26
2.2.8 Política Catastral.....	27
2.2.9 Poseedor.....	27
2.2.10 Propietario	27
2.2.11 Tenedor.....	28
2.2.12 Zona Catastrada.....	28
2.2.13 Zona en proceso catastral	28
2.2.14 Predio Catastrado	29

CAPITULO III

EL CATASTRO	30
3.1.1 Antecedentes	30
3.1.2 Definición de Catastro	32
3.1.3 Finalidad del catastro.....	34
3.1.4 Breves estudios del surgimiento del Registro de Información Catastral.	35
3.1.5 Principios catastro	37
3.1.6 Marco Legal Constitucional.	39
3.2 Ley de Registro de Información Catastral.....	40
3.2.1 Naturaleza Jurídica de la Ley del Registro de Información Catastral	41
3.3 PROCESO CATASTRAL	42
3.3.1 Definición	42
3.3.2 Antecedentes	42
3.3.3 Elementos del Proceso Catastral.....	44
3.3.3.1 Elementos doctrinarios.....	44
3.3.3.2 Elementos legales.....	46
3.3.4 Fases del proceso catastral.....	47
3.4 Registro de Información Catastral	50
3.4.1 Antecedentes Históricos.....	50
3.4.2 Acuerdos de Paz relación con el catastro en Guatemala	52
a. Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria	53
b. Acuerdo Sobre Identidad y Derechos de los Pueblos indígenas.....	54
3.4.3 Definición del Registro de Información Catastral (RIC).....	55
3.4.4 Creación y Domicilio del Registro de Información Catastral	56

3.4.5 Naturaleza Jurídica del Registro de Información Catastral	56
3.4.6 Objeto del Registro de Información Catastral	57
3.4.7 Funciones del Registro de Información Catastral	57
2.4.8 Organización del Registro de Información Catastral	59
3.2.9 Beneficios de la Creación del Registro de Información Catastral.....	66

CAPITULO IV

ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCESO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL, CONSECUENCIA JURÍDICA DE SU IMPLEMENTACIÓN..... 68

4.1 Marco Constitucional.....	68
4. 2 procedimientos para la presentación y aprobación de planos Catastrales de predios ubicados en proceso de zona en proceso catastral o catastradas por el Registro de Información Catastral de Guatemala (RIC), para su declaratoria.....	68
4.3 Análisis del artículo 23 de la Ley del Registro de Información Catastral	75
4.4 Limitaciones a propietarios o poseedores de predios en área de proceso catastral suspendido.	77
4.4.1 Económica.....	77
4.4.2 Jurídica.....	80
4.4.3 Social.....	81
4.5 Consecuencia Jurídica de su Implementación.....	82
4.6 Políticas y Estrategia en materia catastral.	86
4.7 Regularización en el marco del Proceso Catastro	87
4.8 Logros en Regularización en el Marco del Proceso Catastral.....	88

CAPITULO V

ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	90
CONCLUSIONES	100
RECOMENDACIONES	102
REFERENCIAS.....	104
Anexo	108

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo se titula “PROCESO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN CHAMELCO, ALTA VERAPAZ, CONSECUENCIA JURIDICA DE SU IMPLEMENTACION” contendrá cinco capítulos los cuales serán desarrollados para el cumplimiento de la finalidad de la investigación. Consistente en un estudio de cada institución jurídica, sus características, elementos y procedimientos en sus aspectos doctrinales, históricos y legales del Registro de Información Catastral y Registro General de la Propiedad, así mismo las diferentes formas de tenencia de la Tierra. Se hace una sucinta descripción de todo lo referente al Proceso Catastral desde sus antecedentes hasta el practicado en el municipio de San Juan Chamelco, departamento de Alta Verapaz que en la actualidad se encuentra suspendido pendiente de finalizar, sin dejar a un lado la parte medular de la investigación, siendo ésta la coordinadora interinstitucional entre entidades gubernamentales.

Así mismo como parte de la investigación es importante mencionar que el objetivo general de la presente investigación, es analizar el proceso de levantamiento catastral que ejecuta el Registro de Información Catastral (RIC) en el municipio de San Juan Chamelco Departamento Alta Verapaz, y el resultado final se obtendrá, a través de entrevistas que serán realizadas al personal del Registro de Información Catastral y personal de la municipalidad del municipio en mención.

INTRODUCCIÓN

La ley del Registro de Información Catastral, que contiene como alternativa protagónica e innovadora en materia catastral, el hecho de impulsar la política del levantamiento catastral y la oficialización de la zonas catastradas, así como de mantener una relación directa con el Registro General de la Propiedad, todo lo relativo a una base de datos de información pormenorizada de todos aquellos cambios y datos de información que sea necesaria su modificación dentro del tráfico del proceso del levantamiento catastral, como es de conocimiento cuya función primordial es determinar, describir y oficializar físicamente los predios.

La inseguridad jurídica sobre la posesión y propiedad de la tierra ha sido identificada como un obstáculo al crecimiento económico, limitando la capacidad de convertir la propiedad en capital y provocando desincentivos en la inversión. La historia agraria de por sí conflictiva, una legislación limitada y las insuficiencias en el registro y catastro han sido también fuentes de inestabilidad social y una de las razones que explican el desorden territorial en Guatemala. En esa perspectiva, el Registro de Información Catastral (RIC), autoridad competente para establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, tiene una relevancia fundamental.

La dificultad en culminar con un proceso de regularización de las propiedades y la ausencia de mecanismos institucionales que permiten mantener al día la información levantada, son las mayores explicaciones al poco impacto que ha tenido la institución en el desarrollo del país. Por otro lado, el modelo catastral actual no ha permitido la interiorización de los costos por parte de la sociedad (la operación catastral se financia casi exclusivamente con fuentes de la cooperación internacional) lo que pone en peligro su sostenibilidad en el largo plazo. Finalmente, a pesar de los avances que se han dado en los temas de catastro y registro, en zonas no declaradas en proceso catastral estas actividades aún se manejan como dos acciones independientes, alejando las perspectivas de certeza jurídica en el mercado de tierras o empujando hacia el mercado informal. En

términos de posicionamiento, el catastro es una de las iniciativas con el que la totalidad de los actores y sectores están de acuerdo y apoyan, impidiendo a veces el monitoreo objetivo de los impactos alcanzados por la institución.

La actividad del proceso catastral a cargo del Registro de Información Catastral responde a tres obligaciones fundamentales, la primera responde a la elaboración de diagnósticos de propiedad, como actividad previa al establecimiento catastral; la segunda se encarga de satisfacer las necesidades de la información registral para los diferentes usos del establecimiento catastral, y por último quien se encarga de abordar el saneamiento de la información registral, que es un prerequisite para la regularización de la tenencia de la tierra y relacionado a la seguridad jurídica.

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

Con la presente investigación se pretende establecer de forma analítica la consecuencia Jurídica del proceso de levantamiento catastral, su caracterización para conocer paso a paso todas aquellas dificultades jurídicas conocidas por el Registro de Información Catastral -RIC- y Municipalidad de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, lo cual tiene una incidencia significativa para determinar los límites y alcances de proceso de levantamiento catastral que con su implementación influye en la certeza jurídica del predio catastral tanto en su extensión y medidas como la determinación del propietario o legítimo poseedor y con qué documento acredita su derecho de tenencia; con todos los predios catastrados poder acertar un ordenamiento territorial y darle la certeza jurídica al municipio referido.

CAPÍTULO I

LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En Guatemala el derecho de la propiedad privada ha sido garantizado constitucionalmente como un derecho inherente a la persona humana, así mismo en la Ley ordinaria se regula como el derecho de gozar, disfrutar y disponer de los bienes, dichos derechos son protegidos por el Estado por lo que nadie podrá ser privado, ni molestado en sus bienes sino en virtud de un juicio que cumpla con las formalidades esenciales del procedimiento.

1.1 Formas de tenencia de la tierra

1.1.1 Propiedad

a. Definición

La propiedad, es un poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, a lo que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más restricciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más desarrolladas que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para el cumplimiento de tal condición, en general, se requieren tres circunstancias: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, escasearía de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad restringida, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá proceder.

La propiedad es conocida como el derecho real de goce y disposición por el cual una persona que es el titular, disfruta del fundo, dentro de los límites que la misma ley reconoce y establece.

La definición legal de la propiedad está contenida en el Decreto Ley 106 Código Civil en su Artículo 464 lo cual establece que: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establece las leyes”

b. Características

Las características del derecho de la propiedad son las siguientes:

- a) Absoluto: debido a que le otorga al titular la posibilidad de ejercitar el objeto en relación a amplios poderes de forma soberana e independiente.
- b) Exclusivo: el derecho de la propiedad es de carácter exclusivo y ello significa que es relativo al propietario con exclusión de toda otra persona.
- c) Perpetuo: quiere decir que el dominio sobre una cosa subsiste mientras perdure la cosa sobre la cual recae, debido a que no se extingue por el mismo transcurso del tiempo, o por el no ejercicio del derecho.
- d) Plenitud: es la característica que hace referencia al contenido del derecho de la propiedad, el cual atribuye al propietario toda especie de poder lícito de utilización.
- e) Enajenable: Es enajenable el derecho a disponer y fundamental en la propiedad por lo cual debe ser invariablemente transmisible.

Los actos reivindicatorios constituyen la manifestación procesal del derecho a reivindicar o IUS vindicando, inherente a la propiedad contra una privación o una detención de la posesión, por lo que, mediante esta acción, el propietario no poseedor hace efectivo su derecho contra el poseedor no propietario.

1.1.2 Copropiedad.

Es llamada también condominio, del latín Con y Dominium. Es ante todo una situación especial de la comunidad que recae necesariamente sobre las cosas

corporales. El condominio o copropiedad no es un derecho real distinto esencialmente del dominio, sino es una forma del mismo, existiendo comunidad.

a. Definición

Dos o más personas son propietarias en iguales o desiguales partes de una misma cosa, o de un mismo bien.¹

Para el autor Federico Puig Peña en su obra compendio de Derecho Civil Español define el consorcio como “aquella forma de comunidad por cuya virtud, la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas-parte cualitativamente iguales”².

Por su parte Rafael Rojina Villegas señala que “hay copropiedad cuando una cosa o derecho patrimonial, pertenece pro indiviso, a una o más personas. Los copropietarios no tienen dominios sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada de las partes en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota. Entendiéndose por Parte alícuota como una parte determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción”³.

En tanto como lo establece el Artículo 485 párrafo primero del Código Civil, Decreto número ciento seis del Congreso de la República: hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

De dichas definiciones citadas se deducen diferentes consecuencias o caracteres, los cuales enumero diciendo:

a) La copropiedad, condominio o indivisión no es pues, sino la comunidad aplicada al derecho de dominio, existiendo entre cada condómino y la cosa, la misma relación jurídica que existe entre el dueño único y ella, pues los

¹Brañas, Alfonso, Manual del Derecho de la Propiedad, Op. Cit., pág. 304

² Puig Peña, Federico, Compendio del Derecho Civil Español, pág. 285.

³Villegas, Rojina, Compendio de derecho civil; pág. 111

condóminos son propietarios de toda la cosa común, al mismo tiempo que de una parte abstracta.

b) La existencia de una pluralidad de sujetos: deben concurrir dos o más personas como titulares del derecho, de no ser así habría dominio y no condominio. Las personas pueden ser de existencia visible o personas jurídicas, pueden ser condóminos varias sociedades, o varias personas físicas. En cuanto al número de titulares, no hay límite alguno, sin embargo, suele constituirse en un número reducido de personas.

c) Unidad de Objeto: debe recaer sobre cosas ciertas y determinadas, pero si éstas son varias, todas pertenecen simultáneamente a los distintos condóminos, sin que se pueda deslindar la parte material de cada uno, ni establecerse, cuando haya varios objetos, cual corresponde a uno y a otros ya que todos los objetos son tratados como una unidad. Por ejemplo: se tiene por objeto ganado, cada comunero no es titular de la mitad del total de los animales, sino condómino sobre el todo. El derecho de propiedad está dividido entre todos, pero la cosa es indivisible.

d) Indivisión de la cosa (el derecho de cada condómino se limita a una parte indivisa), es decir estamos ante un bien o un derecho que no está dividido material, ni económicamente, sino que la división existente es de carácter ideal.

e) Cada sujeto o copropietario tiene una cuota parte cualitativamente igual, porque cada copropietario, condueño o condómino tiene los mismos derechos y obligaciones en relación a su cuota parte, aunque ésta cuantitativamente varié.

b. Características

De conformidad con el Capítulo III, párrafo I del Código Civil del Decreto número ciento seis del Congreso de la República enumera las disposiciones generales de la copropiedad, mismas que se encuentran establecidas en los Artículos 485 al 502 inclusive del mismo cuerpo de ley, el cual enumera las disposiciones generales de la copropiedad entre las que se encuentran las siguientes características:

- a) Cuotas: las cuotas de los partícipes se presumen iguales. Es decir que, con el concurso de los comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad (impuestos, gastos, etcétera) esta será proporcional a sus cuotas respectivas.

- b) Uso de la cosa común: Los copropietarios podrán disponer de las cosas comunes conforme a su destino, sin que perjudique el interés de la comunidad ni impida a los demás usarla según su derecho.

- c) Gastos de conservación: Cada copartícipe debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común.

Además de las particularidades enumeradas existe la innovación, la administración de la cosa común y los derechos de cada condueño, esta última se considera una disposición dentro de la copropiedad ya que en ella se establece que “todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad”, (es decir, que solo afecta la parte proporcional del condueño). Por otro lado, los copartícipes gozan del derecho de tanteo, que podrán ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar.

El derecho de tanteo consiste en la distinción que concede la ley a uno o más comuneros para adquirir la parte de otro de ellos dentro de la comunidad. En la práctica, la facultad de uso de la cosa común, así como las obligaciones, cargas y prohibiciones son establecidas al momento de la constitución del condominio en

referencia, en el cual se establece la normativa que va a regir al condominio y a cada uno de los condóminos a través del reglamento de copropiedad.

La copropiedad corresponde a una forma especial del derecho de propiedad, cuya característica, en la que radica su autonomía, es la multiplicidad o concurrencia de derechos. Por lo que podemos concluir que la copropiedad es una forma especial del derecho real de propiedad, en donde varias personas ejercen la titularidad de un mismo bien o derecho, en proporciones alícuotas, cuya división física constituye una forma de disolución de la institución.

c. Clases de Copropiedad

- I) Copropiedad común o sin indivisión forzosa. Se presenta en el caso en que los propietarios tienen una cosa o varias sujetas a su dominio, las mismas que pueden dividirse en cualquier momento a simple solicitud de uno de los copropietarios, división y partición que podrá hacerse de forma voluntaria o por la vía judicial si fuese necesario.

- II) Copropiedad con indivisión forzosa. Se presenta en el caso de que la cosa común no puede ser objeto de división, ni siquiera por voluntad de las partes, ya que la normativa aplicable al caso puede llegar a limitar el derecho a dividir la cosa por ser indivisible materialmente o si al ser dividido pierda su esencia y utilidad.

d. Derechos de los Copropietarios

Los copropietarios tienen en común derechos y obligaciones y entre los derechos podemos distinguir:

- a) Actos jurídicos. Todos los copropietarios podrán realizar actos de disposición sea a título gratuito u oneroso sobre la cuota parte que les corresponde. En lo que se refiere a hipotecas se gravaran únicamente la parte del copropietario que la tramita. (1334 Código Civil)

b) Actos materiales. Para el caso de efectuar actos materiales sobre la cosa común se debe contar con la autorización de todos los copropietarios, ya que esto implica cambios físicos a las cosas, sean en perjuicio o en beneficio, deben ser aprobados por todos los copropietarios.

1.1.3 Posesión

A. Definición

La posesión es una de las formas más complejas del derecho privado. Está relacionada con el derecho de la propiedad, con otros derechos y con la mera tenencia. Su proyección es múltiple en la vida jurídica, y sus sucesos y efectos son muy variados. Relacionado con el derecho de propiedad, porque poseer un bien es inherente al propietario, con otros derechos porque se puede gozar de algo legalmente sin ser propietario (por ejemplo, el usufructuario, la cosa dada en usufructo), con la mera tenencia, porque quien casualmente tiene en su poder una cosa, puede llegar a tener posesión sobre la misma.

El Código Civil en su artículo 612, en el cual se establece: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”⁴; en el ámbito doctrinal, existen varias definiciones, sin embargo el autor Brañas Alfonso, la define de la siguiente manera: “Es un estado o un poder de hecho, pero fundamentalmente la exterioriza de la propiedad, del derecho de la propiedad, y que en cierto sentido la posesión es el inicio de la propiedad...”⁵ hecho que confiere a una persona el poder propio de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento como consecuencia de un derecho real o personal, como se deduce de la definición anterior, es imprecisa al generalizar y no puntualizar la posesión sobre la clase de bienes, sobre los que se puede ejercer la posesión. Las facultades inherentes al dominio, tal y como lo regula nuestro Código Civil, se describe que se puede disponer del bien como si se describiera como una propiedad plena.

⁴Decreto Ley 106 Op. Cit., Artículo 612

⁵ Brañas, Alfonso, Manual del Derecho de la Propiedad, página 298

B. Elementos:

La posesión es la relación existente entre una cosa y una persona de esta simple idea se considera que en la posesión intervienen dos elementos fundamentales, siendo los siguientes: El corpus o elemento material y el animus o elemento intencional”.

a. Corpus

Es el elemento material sobre el cual la persona ejerce una conducta de dominación y disposición apropiándose de sus frutos y responsabilizándose de los excesos que cometa sobre la misma. Por ello se dice que el corpus por ser elemento material de la posesión debe ser visible y evidente para toda la existencia de una relación con determinadas personas, para que esta pueda alegar derecho, a través del cual surge la relación directa entre el poseedor y el bien poseído conocido como tenencia.

b. Animus

El elemento intencional de la posesión, que se manifiesta la voluntad del poseedor de conservar la cosa y actuar como propietario del bien poseído. Este elemento está claramente diferenciado del elemento que antecede debido a que se observa la intención que tiene la persona que pretende ejercer la posesión sobre una cosa, esta intención debe buscar incorporar dicho bien a la esfera patrimonial de una persona y mantenerla protegida.

Ambas clases de posesión deben ser siempre legítimas, para que el ordenamiento jurídico pueda actuar y tutelar este derecho real.

C. Clases de posesión

Para que la posesión que se autoriza a determinar el dominio sea efectiva, es preciso que cumpla con ciertos requisitos que deben probarse de manera innegable, para lograr la propiedad de un inmueble por este medio, y dichos

elementos se encuentran regulados en el Artículo 620 del Código Civil, siendo estos que la posesión esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, por el tiempo señalado en la ley y mediante justo título.

a) Posesión de buena Fe

La posesión de buena fe se da cuando se asume la creencia de que la persona que recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio y persiste mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente o hasta que es citado en juicio (Artículo 622 Código Civil).

b) Posesión Continua

Es continua la posesión cuando la cosa poseída no se abandona o desamparara por más de un año o antes.

c) Posesión pacífica

Es la posesión que se adquiere sin violencia alguna de por medio. El Legislador no suprime que en algunos casos alguien se apodere de una cosa por la fuerza, o valiéndose de una imposición injusta, obligando al propietario o poseedor según sea el caso, a abandonar el bien para entrar en la posesión.

d) Posesión pública

Es la que no se encubre, la que puede ser conocida por todos según lo que establece el artículo 632 del Código Civil.

e) Posesión registrada y no registrada

Posesión Registrada: cuando se inscribe un título supletorio sobre un bien inmueble, conforme a lo dispuesto en la ley de la materia.

Posesión No Registrada: Cuando se posee un bien inmueble, no se ha iniciado las diligencias de titulación o no se ha inscrito la resolución judicial.

1.1.4 Usucapión

La usucapión se encuentra regulada en el Código Civil (Decreto Ley No. 106) y en la Ley de Titulación Supletoria (Decreto 49-79 del Congreso de la República). La Constitución Política de la República de Guatemala, es una ley primordial y contiene preceptos generales, por lo que no regula de manera específica en relación a la usucapión; sin embargo, en el Artículo 39 garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, agrega además que el Estado garantiza este derecho y ordena crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, para el progreso individual.

“El término usucapión es poco empleado y se utiliza con mayor frecuencia la denominación de prescripción positiva o adquisitiva. Es de importancia distinguir que existen distintas especies de usucapión siendo las mismas por un lado la adquisitiva o positiva que permite adquirir la propiedad y por el otro lado la extintiva que hace que se puedan todos los derechos en general, debido a la inactividad que tiene el acreedor que permite que transcurra el tiempo que determina la ley vigente sin utilizar las defensas o acciones que se consagran legalmente para que los derechos se hagan efectivos”.⁶

Según la doctrina es aceptada la dualidad de la usucapión y existe consenso en lo relacionado a que como notas en común de las dos prescripciones se puede encontrar la intervención del transcurrir del tiempo como elemento vital y su objetivo de asegurar la firmeza y la certeza de la propiedad.

a.) Definición

“La usucapión es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, en forma pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley”.⁷

⁶Noailles, Valiente. Derechos reales, pág. 89

⁷Rojina Villegas. Ob. Cit., pág. 219.

“La usucapión es la adquisición del dominio a través de la posesión prolongada en concepto de dueño”.⁸

Usucapión es la forma de adquirir el dominio utilizando la posesión por un tiempo estipulado, a través de una persona denominada dueño y de manera pública, constante, pacífica y continúa.

b.) Fundamento

Diversos tratadistas y jurisconsultos han tratado de encontrar en los diversos textos romanos los fundamentos racionales relacionados a la usucapión, debido a que, al tomar en cuenta a la propiedad como un derecho a perpetuidad, el mismo se ha de extinguir y de reputar por el hecho de que otro lo ejerza durante un tiempo determinado, excluyendo al propietario.

El fundamento primordial y básico de la usucapión puede encontrarse únicamente en la defensa de los intereses de orden superior de la sociedad, la cual exige que se acabe con las polémicas existentes, fundamentando para ello bases sólidas y seguras de sus instituciones jurídicas.

La plataforma de la usucapión en Guatemala, se encuentra determinada en la teoría general de la prescripción, la cual muestra notas comunes a los dos distintos tipos de usucapión, la intervención del paso del tiempo como un elemento primordial y su finalidad de proteger la firmeza y la certeza del tráfico jurídico.

Es importante anotar que la normativa civil señala, de manera específica en relación a la prescripción adquisitiva, que el paso del tiempo, unido a la existencia de una relación jurídica defectuosa desde su origen, genera la consolidación de dicha relación jurídica en mención y el derecho subjetivo en beneficio del titular de la misma.

c.) Elementos

⁸ Cabanellas de Torres, Guillermo. Diccionario jurídico, pág. 186.

La usucapión posee tres elementos primordiales, fundamentales, que sin usarlos desvirtúa la seguridad jurídica del derecho de propiedad derivado de la necesidad que esta figura se catalogue como un fraude o como legitimación del despojo, siendo:

a. Elemento Personal:

Tienden a relacionarse a la persona, ya sea jurídica o individual, que posee un bien y se socorre ante un órgano jurisdiccional competente para adquirir su dominio por usucapión.

Este elemento lo encontramos plasmado en el Artículo 642 del Código Civil Guatemalteco establece: “pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título”.

Lo anterior se relaciona cuando alguien en nombre propio adquiere derechos y contrae obligaciones y ha adquirido la mayoría de edad, pero cuando la persona es menor de edad puede hacer valer su derecho a través de un representante.

b. Elemento Real:

El elemento real se relaciona con la aptitud de las cosas para ser poseídas y adquirir su dominio por usucapión. Es por ello que el Artículo 643 del Decreto Ley número 106, Código Civil, establece que “son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.”

c. Elemento Formal:

Está conformado por ciertos requisitos o condiciones contempladas en la ley, sin el cual no, sería posible obtener el dominio por usucapión. Es por ello que el Artículo 643 del Decreto Ley número 106, Código Civil, establece que “son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.”

d.) Las dos clases de distinguir la usucapión.

De un lado, la prescripción adquisitiva ordinaria, que opera cuando concurre a favor del Usucapiente buena fe y justo título. Usucapiente es el que adquiere o pretende valer su derecho mediante la usucapión.

Por otro lado, la prescripción adquisitiva extraordinaria, que se funda exclusivamente en la posesión y no requiere ni buena fe, ni justo título. Ambas formas operan de manera distinta según recaen sobre bienes muebles o inmuebles.

1.2 Registro General de la propiedad de Guatemala.

En Guatemala existe dos Registro la cual se le conoce como el registro de la Zona Central la cual se encuentra ubicado en ciudad Capital, y el segundo registro se encuentra ubicado en Quetzaltenango.

Dicho Registro órgano administrativo de carácter público, que tiene como finalidad garantizar la certeza jurídica de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos.}

El autor Nery Muñoz y Rodrigo Muñoz lo define como “la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos”.⁹

doctrinariamente se define que el Registro de la Propiedad es como una institución fundamental que se encarga de la protección del dominio y demás derechos reales, que se refleja en libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionada con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. Está confiado al funcionario público denominado por ello Registrador de la Propiedad. Así mismo puede definirse como la institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública los datos relativos a la propiedad mueble o inmueble que son de interés para la sociedad.

⁹ 1 Muñoz, Nery y Muñoz Rodrigo . Derecho registral inmobiliario guatemalteco. Pág. 63

1.2.1 Legislación y su vinculación con la Propiedad

a.- Constitución Política de la República de Guatemala

El Artículo 230 de la Constitución Política 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 específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”.¹⁰

b.-Decreto Ley 106 Código Civil

El Artículo 1124 del Código Civil establece “El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”¹¹

Es una institución pública destinada a crear titularidades en virtud de poder público y a la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles, con la finalidad de proteger el tráfico jurídico.

Inmediatamente de los diversos conceptos, alcanzaríamos crear una definición, que pudiera ser aplicable al derecho que regula en Guatemala. El Registro de la Propiedad, articulando que 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.”¹²

¹⁰Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala, Artículo 1

¹¹ Decreto Ley número 106, Código Civil Artículo 1,124

¹² Peralta Méndez, Carlos Enrique, El Registro General de la Propiedad, doctrina guatemalteca.

Pág. 8

Es la institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales.

1.3 Principios que inspiran el Registro General de la Propiedad

1.3.1 De publicidad

Ossorio, Manuel en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales define la Publicidad como: “la cualidad de lo público o conocido.”¹³

El objeto del Registro es establecer la publicidad, la cual es destinada a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía a los derechos reales registrados, prescindiendo gravámenes o limitaciones que no reflejan la realidad y que tienden a afectar a terceros.

Se entiende que es de conocimiento público ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo, este sistema hoy en día es más práctico debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información más práctico y en menor tiempo

1.3.2 De instancia.

Esto significa, que cualquier inscripción que se realice en el Registro de la Propiedad, debe ser solicitada por aquella persona que tenga interés, el registrador carece de facultad para actuar de oficio aunque existen ciertas excepciones a este principio como lo constituye la presentación de un testamento donde se constituye Patrimonio Familiar en el cual deberán anotarse de oficio todos los bienes afectados, cuando al registro se presenta título resultante de Remate, etc.

¹³Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta S.R.L. 1999. Pág. 628.

1.3.3 De inscripción.

Toda inscripción implica un asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo firmeza en el asiento principal o primera inscripción que otorga un derecho real a su titular, y lo faculta a orientar de este derecho, otorgándole protección y preferencia.

1.3.4 De fe pública

Este principio, asegura la validez derivada de las instituciones registrales, que dan confianza y credibilidad a los mismos. Es la garantía que tiene un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el Registro, por ser considerada dicha inscripción como verdadera y exacta. Esto se hace libremente de que si el documento con posterioridad es declarado inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto no puede perjudicar a tercero por el sólo hecho de inscripción.

1.3.5 De legalidad

Este principio garantiza el cumplimiento de obligaciones anteriormente contraídas. Lo importante al respecto de este principio reside en que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones, o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado.

Esto se refleja en toda aquella información que se pueda recabar sobre el bien, lo cual aparezca inscrito hasta la fecha actual. Recordemos que no se puede alegar ignorancia al respecto de lo que esté inscrito de forma clara en el Registro General de la Propiedad.

1.4 El responsable de registrar o anotar los documentos de una transacción.

En Guatemala el Registro General de la Propiedad es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del derecho privado, sino también los actos de derecho público derivados de los

órganos del Estado o de la administración pública. De conformidad con la legislación vigente en Guatemala son títulos inscribibles los siguientes:

- A. Testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por notario.
- B. Facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles Identificables
- C. Resoluciones de índole administrativa y judicial, los cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establece según su naturaleza.

Es por ello, que nuestro país aun cuando se le concede un valor probatorio, el documento electrónico no es susceptible de inscripción. La firma digital no se encuentra regulada, aún, a pesar de que la misma es utilizada en espacios abiertos como elemento necesario para dar seguridad a la contratación electrónica producto del desarrollo del comercio nacional e internacional.

La responsabilidad registral, aun cuando no se encuentra expresamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico como tal, encuentra su sustento en las disposiciones legales que norman tales como:

En relación con las partes: el acto o contrato contenido en el título inscribible.

En relación con el notario que autoriza, la obligación de éste de advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la Ley; y en relación con terceros: la oponibilidad erga omnes.

En relación con el Registrador: la obligación de prestar garantía por los daños y perjuicios que pudiera causar. Como ya lo hemos mencionado con anterioridad, en Guatemala el objeto directo e inmediato de la inscripción en el Registro General de la Propiedad es el título, considerado tanto desde el punto de vista material, hecho, acto o negocio jurídico por virtud del cual un sujeto deviene titular de un derecho, como formal, documento en el cual queda inserto o plasmado el título material. El instrumento público, es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco y le siguen en importancia los

documentos judiciales y los expedidos por la administración pública. No obstante, es importante señalar que no todos los títulos son inscribibles, ya que únicamente lo serán aquellos que reúnan ciertas características como lo son: deben de determinar efectos de carácter jurídico real, con lo que se excluyen obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del Registro General de la Propiedad, como por ejemplo los arrendamientos.

1.5 La titulación supletoria

A. Definición

La titulación supletoria es el procedimiento legalmente establecido a través del cual el legítimo poseedor de un bien inmueble puede inscribir legalmente sus derechos posesorios, y marcar con ello el inicio del plazo de la prescripción positiva que dé lugar a la adquisición e inscripción de su dominio por usucapión.

Es el instrumento legal por medio del cual, se transfigura una mera situación de facto, como es la posesión, en una institución de derecho como la propiedad, con todas las facultades que integran el dominio y la consiguiente protección que le brinda el ordenamiento jurídico.

El objeto de la titulación supletoria puede recaer únicamente sobre bienes inmuebles:

Posesión de bienes inmuebles, la titulación supletoria, tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro General de la Propiedad.

Dicha norma está contenida en el Artículo 123 de la Constitución política de la República de Guatemala. Sin embargo, como se puede apreciar, dicho Artículo no menciona limitaciones respecto al costero, sino únicamente sobre las fronteras, y siendo que la Constitución Política de la República de Guatemala, es la ley suprema del país, ésta prevalece sobre el Código Civil.

Establece que los inmuebles situados dentro de las reservas del Estado no pueden titularse supletoriamente, ni tampoco los excesos de las propiedades inmuebles. Como se ha indicado, la titulación supletoria es un medio utilizado por las personas para obtener el dominio de bienes que han tenido únicamente en posesión.

Así mismo, en el artículo 1 de la ley de titulación supletoria establece que: “El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos”.

B. Elementos

Se identifica como elementos de la titulación supletoria.

- a. La titulación supletoria necesariamente tiene que ser declarada por el órgano jurisdiccional competente.
- b. Esta declaración que aprueba las diligencias, al inscribirse, y transcurrido el período de prescripción, constituye un derecho real de propiedad, por constituir una situación jurídica firme, oponible a todos como sujetos universales pasivos.
- c. La titulación supletoria procede únicamente sobre predios urbanos y rústicos, no se pueden titular supletoriamente bienes incorpóreos, ni tampoco bienes muebles.
- d. Para ser susceptibles de ser inscritos en el Registro de la Propiedad, debe existir una resolución judicial, que consiste en la certificación del auto aprobatorio

C. Clasificación de la titulación

La titulación, se divide en titulación ordinaria y titulación supletoria.

- a. Titulación ordinaria

Define Cabanellas, G. de la forma siguiente: “Es el documento o serie de documentos en que se funda la propiedad inscrita o inscribible en el registro, u otro derecho real. Los documentos han de ser públicos, y especialmente notariales, para servir de titulación ordinaria. Puede serlo un testamento, ya protocolizado, al que acompañe la correspondiente escritura particional. Además de las escrituras públicas, de las actas y de los testimonios notariales, integran titulación ordinaria diversos documentos administrativos y judiciales que por ley o jurisprudencia tienen acceso directo al registro.”¹⁴

A diferencia de la titulación supletoria, la ordinaria comprueba y justifica el acto de que se trate, sea de constitución, modificación, transmisión o extinción de la propiedad o derechos reales; y casi siempre de manera bilateral, por constar el consentimiento de adquirente y transmisor, o el de todos los interesados, o la voluntad bastante en los actores unilaterales”¹⁵

Cabe destacar que, en la legislación guatemalteca, únicamente hay dos formas de inscribir derechos posesorios en el Registro respectivo, y es a través de la Ley de Titulación Supletoria, decreto número 49-79 y por medio del Decreto Ley 141-85 emitido en Consejo de Ministros, titulación relacionada a entidades del Estado.

b. Titulación supletoria

Es un procedimiento legal, por medio del cual se puede adquirir el derecho real de propiedad, por el transcurso de un tiempo determinado (diez años) en posesión de la tierra.

c. Tramite de la titulación supletoria.

El Artículo 634 del Código Civil establece que las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la Ley respectiva y que la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad. La Ley a que hace referencia esta norma es la Ley de Titulación Supletoria, contenida en el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala. El Artículo

¹⁴ Cabanellas, G., Diccionario de Derecho Usual. Editorial Heliasta. Argentina. 2000. Página 240.

¹⁵ Ibid. pág. 240

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

Esta Ley también hace referencia a normas constitucionales y contenidas en el Código Civil, con relación a las limitaciones y prohibiciones para titular supletoriamente; consecutivamente, la Ley en mención expone el procedimiento a seguir para titular supletoriamente bienes inmuebles.

La gestión se lleva a cabo mediante diligencias voluntarias. Esto significa que la jurisdicción por la que se va a tramitar este procedimiento carece, en un principio, de litigio o controversia entre partes. Se presenta el primer escrito, ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del domicilio donde se encuentra situado el inmueble, el cual, además de los requisitos exigidos por la Ley procesal para todo escrito dirigido a un Juez, deberá contener: Descripción del inmueble: Nombre, dirección, ubicación (aldea, municipio o departamento), extensión, indicación de si es inmueble rústico o urbano. Linderos, colindancias, medidas y servidumbres que soporta. Indicación sobre de quien se adquirió la posesión y los documentos que se tengan para probarlo. Tiempo de poseer el inmueble. Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado. Indicación si se tiene o no matrícula fiscal y valor estimado del inmueble. Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de inmuebles en el mismo municipio donde se encuentra situado el inmueble a titular. El Juez emite una resolución, dándole trámite o rechazando la solicitud, y ordena publicar edictos por tres veces en un mes en el diario oficial y en la municipalidad del lugar donde se encuentra situado el inmueble. Además ordena oír a los testigos y citar a la Procuraduría General de la Nación, que es el órgano representante del Estado y que deberá ser parte en todas las diligencias de esta índole, y pide un informe a la municipalidad, el cual se

deberá rendir en el plazo de quince días, y que deberá contener lo siguiente: Una inspección ocular realizada por el alcalde; informe acerca de la existencia real del inmueble y su identificación, si se conoce al solicitante como dueño y desde cuándo, si paga arbitrios o contribuciones municipales y desde cuándo, y si los testigos llenan los requisitos pedidos por la Ley.

Después de publicados los edictos, cualquier persona afectada puede oponerse al trámite. En este caso, las diligencias se suspenden y el Juez manda a que se prosiga el proceso en un juicio en la vía ordinaria. El Juez confiere audiencia a la Procuraduría General de la Nación por el plazo de ocho días. El Juez emite auto aprobando las diligencias. Dicha resolución es apelable. Se ordena además que se extienda certificación del auto aprobatorio para que sirva de título inscribible en el Registro General de la Propiedad y se dé aviso a la Dirección General de Catastro.

La Ley agrega que cualquier persona que pretenda titular un inmueble que ya tiene dueño o uno prohibido, incurre en delito de falsedad ideológica. Es importante que mientras no hayan pasado diez años, las diligencias pueden revisarse a instancia de parte o por la Procuraduría General de la Nación, en la vía de los incidentes, para verificar si en el trámite se cumplieron los requisitos de Ley.

CAPÍTULO II

DEFINICIÓN Y CONCEPTOS VINCULANTES CON LA LEY DE REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1. Consideraciones generales

Como fundamento a esta investigación, es imprescindible referirse a los aspectos generales que servirán de base para el desarrollo del tema, como: definiciones, características, elementos y otros que nos servirán para sustentar el presente trabajo, sobre el Registro de Información Catastral.

2.2 Terminología

El Artículo 23 de Decreto número 41-2005 del congreso de la República de Guatemala y que es constitutiva a la ley de Información Catastral, presenta las definiciones básicas de los conceptos que deben adoptarse a la materia catastral, en tal virtud y sin restarle el valor que cada una se merece dentro del contexto jurídico vigente, así como apoyados en otros medios de investigación que nos proporcionan valiosa información sobre la temática catastral.

2.2.1 Catastro

El Catastro se reconoce como el Asiento que se hace de los bienes de una persona o de una comunidad, la cual es denominada parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcela por conveniencias técnicas, tiene por objetivo la determinación de la propiedad territorial en sus numerosos aspectos, comprendiendo tanto la numeración como la descripción literal y gráfica de los predios como la expresión de las superficies, situación de linderos que posee cada bien inmueble.

2.2.2 Catastro Nacional

El decreto Numero 41-2005 del congreso de la Republica, Ley del Registro de Información Catastral, al tenor del artículo 23 en su inciso c) establece que: “Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional”.

En el Manual de Catastro para su Aplicación en el Ámbito Municipal, dispone que Catastro Nacional: Es el proceso técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional”¹⁶

Se le reconoce como un proceso para la buena obtención de información territorial, en cuanto a su contexto Legal necesario para representarse de manera gráfica y descriptiva los predios del territorio nacional.

2.2.3 Catastro Municipal

El decreto Numero 41-2005 del Congreso de la Republica, que contiene la ley de información catastral, no incorpora dentro de su contexto Jurídico una definición referente al Catastro Municipal, y en orientación al Manual de Catastro anteriormente relacionado es concebido como: “Instrumento de administración planificación y de operación de servicios para el municipio, tiene por finalidad almacenar y actualizar información inmobiliaria para los diversos fines de la gestión municipal”¹⁷

Es el censo analítico de la propiedad inmobiliaria, que tiene el propósito de ubicar, describir y registrar las características físicas de cada bien inmueble con el fin de detectar sus particularidades intrínsecas. La administración pública del catastro, tiene por objeto detectar las características de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del municipio, conocer quiénes son los propietarios de dichos bienes y registrar su situación jurídica-económica para fines tanto legales como impositivos.

¹⁶ Manual de Catastro para su aplicación en el Ámbito Municipal. Editores Magna Terra S.A, Guatemala 2002, pág. 19

¹⁷Ibid. Pág. 19

2.2.4 Catastro Focalizado

El Decreto Numero 41-2005 Ley de Información Catastral, en su artículo 23 Inciso d) establece: “Catastro focalizado: Se entiende por catastro focalizado el levantamiento de información predial y registral que se realiza en zonas que no han sido declaradas catastradas o que no están en proceso catastral, y en el cual se tiene por núcleo de la investigación al predio o predios que se presumen se identifican con el ámbito-espacial de la finca o fincas que se pretende ubicar, y por contexto a los predios colindantes y su correspondiente información registral, con el objeto de establecer mediante el análisis catastral y jurídico la relación entre ellos, y de ese modo alcanzar la certeza de la ubicación espacial de las fincas y el grado de correspondencia con el predio o los predios”

2.2.5 Levantamiento Catastral

El Decreto Numero 41-2005 Ley de Información Catastral en su artículo 23 inciso k) establece, que el levantamiento catastral, “Es una de las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descripción de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional”

En la etapa del levantamiento catastral se efectúa desde la poligonación catastral, el establecimiento de las redes de apoyo catastral y definición de áreas urbanas y rurales, definición del perímetro de la jurisdicción municipal. Después de efectuados estos procesos se inicia el levantamiento catastral de cada terreno, se recopila la información y se efectúa la medición correspondiente.

2.2.6 Mantenimiento Registro – Catastral

La Ley de Registro de Información Catastral establece en su artículo 23 inciso l) “Es el conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir, tanto en el Registro de Información Catastral como en el Registro General de la Propiedad, los cambios relativos al predio y al propietario, respectivamente”.

“El mantenimiento catastral, es la fase técnica permanente del catastro, cuyo fin es registrar y mantener actualizados los cambios físicos de linderos en los predios y los datos de los titulares catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral.¹⁸

La Ley de Registro de Información Catastral en su artículo 45 establece que: “El mantenimiento deberá implementarse en una zona declarada totalmente catastrada, y cualquier actividad inherente al traslado de derecho real o de posesión de los predios o fracciones de los mismos deberá contar con la participación del Registro de Información Catastral observando ciertos lineamientos, que previo a que el sabedor del derecho faccione la escritura de unificación o la desmembración del predio deberá contar con la certificación lo cual deberá ser emanado por el Registro de Información Catastral, conteniendo la Información gráfica y alfanumérica del mismo, entendiéndose como plano que será la base para el faccionamiento de la escritura traslativa de dominio.

Posteriormente, al extenderse el testimonio de la escritura pública, y el plano respectivo y la constancia de registro de aceptación del Registro de Información Catastral, el Registro General de la Propiedad emanará el asiento de inscripción del traslado de dominio sobre la propiedad, conteniendo el nuevo número catastral que le concierne.

2.2.7 Polígono Catastral

Decreto Numero 41-2005 Ley de Información Catastral, en su artículo 23 inciso n) establece que: “Es una figura formada por una línea poligonal cerrada, cuyos vértices están ligados a la red geodésica nacional, y su función es la de facilitar el levantamiento catastral”.

El polígono catastral, se refiere a la extensión geográfica compuesta dentro de un municipio conformada por uno, dos o más predios, el límite del polígono catastral

¹⁸OSORIO, Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas y políticas. 2t.; 20^a. ed.; revisada, corregida y aumentada; Buenos Aires, Argentina: Ed.Heliasta, S.R.L., 1992.

coincidirá siempre con linderos de predios. Para la determinación de los polígonos catastrales se utilizan una serie de normas técnicas entre las cuales se puede mencionar los siguientes: límites preliminares de polígonos catastrales, límites municipales como límites de polígonos catastrales, linderos de predios como límites de polígonos catastrales, estos precedentes son necesarios para facilitar la función del levantamiento catastral.

2.2.8 Política Catastral

Decreto Numero 41-2005 Ley de Información catastral, en su artículo 23 inciso o) establece: “Conjunto de planes, programas, proyectos y acciones que desarrolla el Registro de Información Catastral, relacionados con las modalidades administrativas, financieras, técnicas y sociales de la ejecución del proceso catastral”

La política catastral tiene como finalidad el resultado de los planes, programas proyectos y acciones; desplegándose de los técnicos especializados en la materia, ligados con el Registro de Información Catastral, y la relaciones que se preceden con las modalidades administrativas, financieras y sociales de su ejecución tengan eficacia en el proceso catastral.

2.2.9 Poseedor

Decreto Numero 41-2005 Ley de Información Catastral, en su artículo 23 inciso o) establece que: “Quien sin ser el propietario ejerce sobre un predio todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. No es poseedor el que posee en nombre o representación del propietario o quien disfruta del predio por actos puramente facultativos o de simple tolerancia permitida por el propietario”. Y se dice que “es poseedor aquella persona que, pudiendo ser o no el propietario legítimo de una cosa o bien, lo tiene en su poder”.

2.2.10 Propietario

Decreto Numero 41-2005 Ley de Información catastral, en su artículo 23 inciso u) establece que: “Es la persona que ejerce alguna o todas las facultades inherentes al dominio y tiene el derecho de disponer de un predio inscrito a su nombre en el

Registro de la Propiedad”. Entiéndase Propietario a la persona jurídica o persona física que cuenta con los derechos de propiedad sobre un bien es decir el propietario es dueño de la cosa que tiene su titularidad.

2.2.11 Tenedor

Decreto Numero 41-2005 Ley de Información catastral, en su artículo 23 inciso u) establece que: “Es la persona que por cualquier circunstancia tiene en su poder un predio, inscrito o no en el Registro de la Propiedad, sin ser el propietario o poseedor legítimo del mismo, y su condición no genera ningún derecho con relación a esta Ley”.

Entiéndase sobre tenedor, aquel que sólo tiene el corpus es decir la tenencia material de la cosa reconociendo en otro el derecho de posesión, pero careciendo del animus que se requiere para estar investido del derecho de posesión. Se conoce tenedor a la persona que posee una cosa independientemente de que sea su dueño o no.

2.2.12 Zona Catastrada

Decreto Numero 41-2005 Ley de Información catastral, en su artículo 23 inciso f) establece que: “Es la parte del territorio nacional determinada y declara así por el órgano competente, donde se desarrollan actividades para el establecimiento catastral”.¹⁹

Corresponde a un municipio determinado, en el que se desarrollan actividades técnicas y legales, para el establecimiento catastral. Momento en el cual se desarrolló el proceso de levantamiento catastral en determinado lugar o municipio.

2.2.13 Zona en proceso catastral

Decreto Numero 41-2005 Ley de Información catastral, en su artículo 23 inciso u) establece que: “Es la parte del territorio nacional determinada y declarada así por el órgano competente, donde se desarrollan actividades para el establecimiento catastral”.

¹⁹Ley de Registro de Información Catastral, Op.Cit. Artículo 23 inciso F)

El proceso inicia con la comunicación social, la cual consiste en el diseño y desarrollo de un proceso de comunicación del establecimiento de catastro por los diferentes medios de difusión, a través del Catastro Nacional. Y de la misma manera se procede a llevar a cabo las diferentes investigaciones necesarias para recabar diferente información y así declarar a determinado municipio o departamento zona castrada o zona en proceso catastral.

2.2.14 Predio Catastrado

Decreto Numero 41-2005 Ley de Información catastral, en su artículo 23 inciso u) establece que: “es aquél en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente.”

CAPITULO III

EL CATASTRO

Se encarga de cubrir distintas funciones según el marco jurídico de cada país, fundamentalmente centradas en una orientación fiscal, propia de países latinos, en una orientación jurídica, propia de los de ámbito germánico. En la actualidad ambas funciones son complementarias y asignadas con diversa intensidad al Catastro según la cultura y tradición jurídica histórica de cada país.

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

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

A su vez el catastro está dividido en tres secciones:

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

3.1.1 Antecedentes

El Catastro como institución tuvo orígenes con propósitos fiscales y los más antiguos documentos catastrales conocidos se remontan a 3,000 o 4,000 años antes de Cristo y se atribuyen a caldeos, egipcios, fenicios y romanos. “Dichos documentos aún en forma rudimentaria, constituían un medio de control destinado a conocer la distribución de la tenencia de la tierra para recaudar la contribución que debía pagarse por su uso y explotación.”²⁰

²⁰Cánceres, Lillian. Conferencia “Catastro Nacional”. Guatemala agosto de 2006

En la segunda mitad del siglo XIX con la introducción del café, así como de la revolución liberal verificada en la década de 1870, se impulsó una transformación de la estructura agraria de Guatemala. Los grandes cambios iniciales introducidos por los liberales giraron alrededor de tres ejes: la desarticulación del régimen ejidal/comunal de tierra y la agilización del acceso privado a esas y otras tierras (baldías) mediante nuevos mecanismos legales; la expropiación de los bienes y capitales hasta entonces acumulados y poseídos por las diferentes órdenes y congregaciones religiosas de la iglesia católica y la emisión de una legislación justificadora del uso obligatorio de la fuerza de trabajo campesina en las labores propias de la caficultora.

Estudios antropológicos referentes a las sociedades prehispánicas muestran que no existía la propiedad privada de la tierra como se conoce hoy en día, ni la tierra era aún una mercancía que pudiera comprarse y venderse. Lo que sí existía eran derechos de dominio territorial, ejercido por los poderosos gobernantes y la nobleza terrateniente; y derechos de usufructo, que tenían los campesinos dentro de los Estados que habitaban.

Los territorios de estos Estados estaban muy bien delimitados. Las tierras estaban ocupadas por los ajawab y los altos miembros de la clase dominante que tenían esclavos y arrendatarios pobres que las cultivaban y por campesinos con status de súbditos que las trabajaban por su cuenta y pagaban tributo. La tierra propia de cultivo era relativamente escasa y muy codiciada, debido a lo primitivo de los instrumentos de trabajo dificultaba el desmonte de terrenos fértiles y aptos para la agricultura.

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

El catastro logra su primera cita con la historia con la firma de los Acuerdos de Paz, los cuales hacen mención sobre la necesidad urgente de poner en marcha la institucionalidad catastral. Cuando en diciembre de 1996 se firma el Acuerdo de Paz firme y duradera, se culmina con un proceso de negociación entre el estado guatemalteco y la Unidad Revolucionaria Guatemalteca. En ese documento se reconoce que el problema de la tierra constituye el sustrato estructural de las condiciones que provocaron el enfrentamiento armado de las últimas cuatro décadas. Los Acuerdos de Paz constituyen la piedra angular para el desarrollo agrario de Guatemala, no sólo por los compromisos que ahí se expresan, sino porque a su vez representan la oportunidad de recuperar la expresión creadora del pueblo guatemalteco, de sus técnicos y profesionales.

La Constitución Política de la República de Guatemala establece “como deberes del Estado la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”²¹; sin embargo, es hasta la firma de los Acuerdos de Paz en 1996, específicamente en uno de los puntos fundamentales del Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, que el Gobierno de Guatemala adquirió el compromiso de promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, surgiendo como una prioridad social el cumplimiento de la emisión de leyes y la creación de instituciones que permitan la consecución de este compromiso, tanto en el tema agrario, seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

3.1.2 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

²¹Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala, Artículo 1

finalidad característica la determinación de las contribuciones imponibles. Sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos.”²²

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 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.”²³

“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”.²⁴

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.” ²⁵

Considerando el término que antecede el Catastro tiene como característica la descripción literal y grafica de los predios rústicos y todas las demás circunstancias que sirvan para el conocimiento de la propiedad privada y pretende

²²: Catastro. Diccionario de Ciencias Jurídicas y Políticas. Tomo II. Osorio, Manuel. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta, 1992. Página 167. 18 conveniencias técnicas,

²³ Término consultado: Catastro. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II. Cabanellas, Guillermo. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta, S.R.L., 1976. Página 105

²⁴Página web del Catastro municipal <http://cancun.gob.mx/tesoreria/catastro-municipal/>, fecha de consulta 5 de mayo del 2017 a las 14:30 PM

²⁵Catastro. Diccionario de la lengua española. Tomo I. Real Academia Española. Madrid, España. Editorial Espasa-Calpe, S.A., 2001. Página 408...

la prevalencia de la seguridad y la certeza Jurídica en su tenencia, indicando el monto de la contribución fiscal, garantizando el derecho de propiedad.

3.1.3 Finalidad del catastro

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

En este sentido, el Catastro conoce la realidad, la analiza, la sistematiza, la explota y grafica el conjunto de elementos en el depositados, facilitando su proyección a otras áreas de conocimiento territorial. Es por esta razón que las funcionalidades del catastro se han de contemplar desde una perspectiva globalizadora e institucional, atendiendo a múltiples agentes y organizaciones que se encuentran involucrados solo en la gestión básica de su mantenimiento sino en su utilización, a través de los siguientes aspectos:

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

Por qué debe existir el catastro, la respuesta es inmediata, según la Organización de las Naciones Unidas, el progreso de los pueblos se mide por el estado de su catastro.

Un país organizado, debe contar con esta herramienta para poder planificar su futuro.

3.1.4 Breves estudios del surgimiento del Registro de Información Catastral.

En épocas muy tempranas del desarrollo de las civilizaciones se colectaban documentos sobre tierra con el propósito de garantizar la propiedad y el pago de los impuestos.

En Egipto se estima que en los años 300 Antes de Cristo, ya existían anotaciones de registros reales plasmados en decoraciones de algunas tumbas, y estos trabajos recibían el nombre de agrimensura (medición y evaluación de la superficie de los terrenos) o levantamientos topográficos.

Los historiadores Griegos Heródoto mencionan la existencia de técnicos llamados “estimadores de cuerda” quienes utilizaban cuerdas de longitudes conocidas con el propósito de establecer o replantear los límites de las propiedades. Y se reconoce que las anotaciones encontradas establecen claramente el replanteo de las propiedades y el cobro de un gravamen proporcional a la producción de la tierra.

Grecia perfila su aporte en el área de la Geometría atribuidos a dar a conocer su invento llamado “DIOPTRA” consistente en un instrumento de medición. Así mismo, se dio a conocer el invento de un instrumento llamado “GROMA” instrumento utilizado para el trazo perpendicular en el campo.

En este escrito la topografía tiene el indicio del área que debe computarse mediante la proyección ortogonal (ángulo recto) sobre un plano horizontal y no por las medidas hechas sobre el terreno inclinado.

Los terrenos se parcelaban en relación a los ejes previamente trazados, estos trazos generalmente se constituían como caminos. Estas asignaciones de tierra se recogían en tablillas de bronce, madera o mármol además de incluir la siguiente información:

- Área de cada parcela
- Nombre de los propietarios o lotes asignados
- Categoría, origen y régimen jurídico

Esta daba el origen a un “Capitum Registrum” que significaba Registro de Propiedad, y a su vez esto deriva a “CAPISTASTRUM” es la raíz etimológica común en las lenguas latinas y germánicas a la palabra “CATASTRO”.

De esta manera fue desarrollada la etapa catastral de la que se recalca que estuvieron ligados a los cambios constantes e introductorios en cuanto a su administración en los diferentes periodos y países partícipes.

a) América Precolombina:

Mayas, Xincas y aztecas, tenían un alto grado de conocimiento geométrico y astronómico. Los Incas utilizaban pircas (es un muro realizado con piedra) para delimitar los terrenos y se cree que realizaban planos de tipo geográfico, trabajados en relieve. De la misma manera los Incas procedían a dividir y medir las tierras y repartirlas por los vecinos de cada pueblo, y que los medidores realizaban trabajo en las tierras con sus cordeles (tiras, cintas) por fanegas (granos, semillas o legumbres que caben en esa medida). A la llegada de los españoles, se encontraron ciudades, pobladas por un trazado cuadrangular con ejes perpendiculares en forma de cruz.

b) Guatemala:

El siete de octubre del año 1825, cuatro años después de la Independencia Patria, se crea la Dirección General de Hacienda, Dependencia del Despacho de Guerra y Hacienda.

Dos años después del surgimiento de la Dirección General de Hacienda, se le cambió su denominación social a Secretaria de Hacienda y Crédito, institución que más tarde, el 27 de abril del 1985, se le denominó Ministerio de Haciendas y Crédito Público.

Instituto Geográfico Nacional fue creado el 29 diciembre de año 1964, con la finalidad de tratar el levantamiento y la representación de la forma y superficie de la Tierra, global y parcial, con sus formas naturales y artificiales y se encargaba de la descripción grafica de la tierra.

El Ministerio de Finanzas Públicas fue legalmente constituido a través del Decreto 106-71 del Congreso de la República de Guatemala, que creo el 8 de diciembre de 1971 la Dirección General de Rentas Internas, que era la responsable del cobro de los impuestos dentro de la política de Gobierno.

Después de varios intentos por establecer un reordenamiento administrativo y de cobro de los impuestos, se crea la DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES -DICABI-, como dependencia del Ministerio de Finanzas Publicas, el 28 de diciembre de 1978, para que asumiera la responsabilidad de elaborar el catastro nacional de las propiedades inmuebles, así como el mantenimiento del mismo, en virtud de que el 31 de diciembre de ese mismo año finalizaba la función del proyecto de Mapeo Tributario y Avalúo de Bienes Inmuebles.

En abril del 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.

En el año 2005, el Congreso de la República aprueba el Decreto 41-2005 crea el Registro de Información Catastral (RIC) como entidad autónoma, y como autoridad competente para establecer, mantener y actualizar el Catastro Nacional de Guatemala.

3.1.5 Principios catastro

Se hará mención de los siguientes principios catastrales básicos para la aplicación de este sistema, los cuales permitirán definir claramente las acciones que deben seguir cada entidad generadora de catastro, los cuales han sido definidos como:

a) Principio de Integración de la información catastral:

Todas las entidades que conforman el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, tengan incorporados sus respectivos catastros, con el fin de evitar desigualdades producidas por la falta de información y/o de los servicios que suministran.

b) Principio de Exclusividad:

El Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, es el encargado de normar, estandarizar y supervisar la información del catastro predial a nivel nacional.

c) Principio de acceso a la información catastral:

Que todas las Entidades miembros del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial y terceros tengan acceso a la información catastral predial conforme a lo dispuesto en las normas vigentes.

d) Principio de Veracidad:

Se presume que la información gráfica y alfanumérica que expiden los entes generadores de catastro representa la realidad física del predio.

e) Principio de identidad:

Los entes generadores de catastro identifican al predio en el espacio geográfico, independientemente del dominio o posesión.

f) Principio de Ubicación Geográfica:

Toda información gráfica catastral esta geo referenciada de acuerdo al marco geodésico vigente.

g) Principio de Desarrollo Multidisciplinario:

El catastro se desarrolla con la participación de especialistas de las distintas disciplinas de ciencias de la tierra y afines, utilizando las tecnologías de la información y comunicaciones.

h) Principio de Socialización:

La información catastral sirve para el desarrollo social, la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el fortalecimiento institucional.

3.1.6 Marco Legal Constitucional.

En el argumento propiamente del catastro no se encuentra una normativa específica que lo regule, aunque existen normas constitucionales relacionadas con ello, como lo establece el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 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”.²⁶

Lo referente a este artículo constitucional funda a que cada región o departamentos deberán constarse con un Registro de la Propiedad y catastro fiscal, es de alto conocimiento que en Guatemala, solamente existen dos Registros de la Propiedad, hace que los procesos catastrales sean poco transparentes; y existen conflictos conexos con la corrupción, en cuanto a lo relativo a la inscripciones erróneas, falta de certeza, áreas correctas a sus propiedad, la duplicidad irregular de determinados bienes, entre otros

El Artículo 134 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que: “Los municipios y las entidades estales autónomas y descentralizadas, actúan por delegación del Estado”.²⁷ Es decir que el Estado tiene la facultad de

²⁶Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, 31 de mayo de 1985.

²⁷ Ibid. Constitución política de la república de Guatemala

delegar sus funciones a entidades de esta naturaleza, como sucede en el caso del Registro de Información Catastral.

La norma constitucional en los apartados mencionados anteriormente, instituye el origen institucional particular del Registro General de la Propiedad, y también le faculta al Estado a delegar funciones que considere inherentes a las entidades que por su naturaleza puedan ejecutarlo, tales como el catastro nacional. Con la creación del Registro de Información Catastral, se concentran todas las actividades respecto a los procesos de catastro de tierras, impuestos sobre los inmuebles, entre otros con la finalidad de poder desarrollar dicho Registro, a partir de la zona declarada catastrada.

3.2 Ley de Registro de Información Catastral

Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 del Congreso de la Republica es decretada en atención a los deberes del Estado de Guatemala de justicia, seguridad, paz y desarrollo integral de la persona, establecidos en la Constitución Política de la República de Guatemala, y a lo pactado en los Acuerdos de Paz relacionado con la creación de instituciones que permitan el cumplimiento tanto de dichos deberes como la justicia agraria, seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

Por lo que a través de la Ley identificada se crea la entidad autónoma y como autoridad competente para establecer y mantener actualizado el catastro nacional de Guatemala con el nombre de Registro de Información Catastral.

La Ley de Registro de Información Catastral se encarga de determinar y describir con exactitud todos los aspectos físicos y materiales que identifican los distintos bienes raíces, así como de conferir la certeza jurídica a través del Registro-Catastro de todos los bienes inmuebles que conforman el territorio Nacional de Guatemala.

Fue declarada de urgencia nacional y consecuentemente, aprobada con mayoría calificada de diputados del Congreso de la República de Guatemala.

Con la finalidad de poder determinar que “se efectuaron varios meses de trabajo y un gran número de jornadas de discusión. El tema de pueblos indígenas y tierra fue impulsado principalmente por la Comisión Nacional de la Propiedad/Tierra, entidad que logró generar propuestas relacionadas con el mismo registro de Información Catastral, la Ley del Fondo de Tierras, un Código Agrario, una Ley Orgánica de la Procuraduría Agraria, una Ley sobre la Tenencia de la Tierra de las Comunidades Indígenas, entre otras.”²⁸

Es interesante abordar que dicha Ley acopia experiencias producidas por el catastro nacional, así como una serie de conceptos técnicos que, de no haberse implementado, difícilmente se hubiese logrado.

3.2.1 Naturaleza Jurídica de la Ley del Registro de Información Catastral

La Naturaleza jurídica de la ley va encaminada a la Regulación del catastro inmobiliario, del Registro de la Propiedad, atestiguando que es una “Institución a la que el régimen jurídico atribuye la esencial función, propia de todo Estado moderno, de garantizar la protección de los derechos inscritos y, con ello, del tráfico jurídico-inmobiliario, afirmando que es el único registro que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles, para lo cual colaboraría con el Registro de Información Catastral para el fortalecimiento del catastro nacional.”²⁹

Consecuentemente, es evidente la importancia, la relación o coordinación que se haya dado, o se dé y que se pueda dar entre el Registro de la Propiedad y el Registro de Información Catastral como dos instituciones que contemple la certeza

²⁸ MAGA. UTJ “Nuestro Catastro”. Volumen 1. Guatemala, Septiembre 2001, pág. 2

²⁹ Castañeda Oscar, Registro General de la Propiedad. “Un Salto Histórico del Siglo XXI”. Guatemala, 4 de octubre 2006 pág., 76, www.cien.org.gt/Periodistas/Articulos/SigloVeintiuno.pdf. 2 de mayo de 2017.

jurídica, y sea responsable de garantizar la propiedad, uso y tenencia de la tierra en Guatemala.

3.3 PROCESO CATASTRAL

El proceso catastral en Guatemala es una serie de secuencia ordenada de actividades, procedimientos, e investigaciones entre otros, tienen como objetivo mantener, establecer y registrar la información de territorio de diversas índoles.

3.3.1 Definición

La ley del Registro de Información Catastral, no incorpora dentro de la legislación vigente un concepto básico de proceso catastral, para ello la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra, Unidad Técnico Jurídico, en su libro titulado El contexto Económico y social de Guatemala y el Catastro como desarrollo, se concretiza a instituir que: “ El proceso catastral adentra en el sentimiento más férreo de preservación de la población Guatemalteca: su relación con la tierra , y que para dar coherencia a sus objetivos se apoya en la ciencia y la tecnología moderna de medición y ubicación espacial de predios”.³⁰

El proceso catastral se desprende de la relación directa que existe con la propiedad, la tenencia y la posesión de la tierra, en ese orden de ideas proceso catastral, se entiende como el conjunto de diligencias que podría ser Científicos-Administrativos que ejecuta el Registro de Información Catastral, con el objeto de levantar, registrar, y actualizar adecuadamente el ordenamiento territorial, estableciendo para el efecto que determinadas zonas se hallan en proceso y otras que han sido oficializadas zonas castradas en virtud de haber cumplido los requisitos que para el efecto señala el órgano rector de la política catastral.

3.3.2 Antecedentes

La historia demuestra que en Guatemala han sido varios los intentos por crear catastro, el Instituto Geográfico Nacional –IGN-, el Instituto de Transformación

³⁰ El contexto Económico y Social De Guatemala y El catastro como Instrumento de Desarrollo primera Edición, Guatemala 2002 pág. 29

Agraria –INTA- han sido de las varias instituciones que han realizado catastro para fines específicos y en determinadas áreas del país.

Con la firma de los Acuerdos de Paz en el año de 1996, el gobierno de Guatemala se comprometió a crear los mecanismos necesarios para realizar un catastro de uso multifinalitario.

En el año 2005, después de 9 años de la firma de los Acuerdos de Paz, se crea el Registro de Información Catastral, que, según su ley, el Decreto 41-2005, es una entidad del Estado encargado de realizar el establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro en Guatemala.

El catastro según la ley del Registro de Información Catastral (RIC) es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva de todos los predios del territorio nacional.

Asimismo, el manual de catastro para su ampliación en el ámbito municipal, dispone del catastro nacional: “Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional”³¹

El proceso catastral en Guatemala, que realiza el Registro de Información Catastral se integra por:

a. Actividad Previa

Establece la ley del Registro de Información Catastral y su reglamento y el manual de normas técnicas y procedimiento catastral, establecen que previo a iniciar el levantamiento catastral deben realizarse las actividades previas tal como lo contempla la ley.

³¹ Manual de catastro para su Aplicación en el Ámbito Municipal. Editores Magnos Terra S.A. Guatemala 2002. Pag. 19

b. Investigación Registral

Consiste en la recopilación de toda la información inscrita en el Registro General de la Propiedad.

3.3.3 Elementos del Proceso Catastral

Los elementos del proceso catastral organizan los bastiones fundamentales que se aplicarán en materia catastral, en tal sentido se describirán de la siguiente manera:

3.3.3.1 Elementos doctrinarios

El Manual de Catastro para su aplicación en el Ámbito Municipal, identifica los elementos doctrinarios del proceso catastral.

a. Preparación y planificación

Primer elemento se establece que: “Los técnicos municipales preparan las condiciones para realizar el trabajo de campo. La preparación y planificación desarrollan actividades como la búsqueda de mapas del municipio, la preparación de equipos y fichas de campo, y que las actividades catastrales deben asignarse por medio de planificaciones semanales, distribuyendo tareas específicas entre el personal”.³²

b. Poligonación

Segundo elemento indica que: Guatemala se divide en 22 departamentos y 340 municipios se identifica a través del código de dígitos, el cual será usado por la administración pública del país, que para el diseño de la poligonación catastral se utilizan planos y mapas existentes, fotos aéreas y el conocimiento de los funcionarios municipales, y que para el trazo preliminar de los límites de polígonos se deben utilizar accidentes geográficos, obras de infraestructura y elementos que tenga vinculación con los límites de las propiedades y finaliza estableciendo que el código consta de once dígitos: dos para identificar al departamento, dos para el

³²Manual de catastro para su aplicación en el ámbito municipio op.cit. página 23

municipio, los dos siguientes para el polígono catastral, y los cinco últimos para el número de predios”³³

c. Promoción y Gestión Social

Este elemento se refiere a las diferentes actividades que gestiona o promociona, las cuales tienen el propósito de promover la aceptación e identificación de la población castrato multifinalitario y el proceso catastral; la promoción y divulgación se deben visualizar las opciones más compatibles con la población, generado información visual en puntos estratégicos en las comunidades. Se deduce que la promoción y gestión social, conlleva algunas actividades como: reuniones comunitarias, talleres de presentación, entrevistas, entre otros, que sean necesarios para la divulgación de la temática en materia catastral.

d. Levantamiento catastral.

Este elemento puntualiza que: “posteriormente a la realización de acciones de promoción y gestión, inician los técnicos al levantamiento catastral, lo que comprende la medición de los predios, construcciones y otros elementos catastrales, así como la colección de los datos de la ficha de investigación de campo”³⁴

e. Análisis catastral

Este elemento corresponde a un estudio pormenorizado e instituye que, en el: “proceso de análisis catastral se establecen las coincidencias o diferencias entre los datos de la tenencia de la tierra, su amparo legal a través de la inscripción en el Registro General de la Propiedad, su ubicación física, cartográfica, geográfica y administrativa. Además, permite identificar la forma de la tenencia de la tierra, la situación legal o registral en que se encuentra el predio investigado y se obtiene información respecto a sus titulares catastrales o registrales, y que para la realización del análisis catastral del cual se forma expediente catastral.

³³ Ibid. pág. 25

³⁴ Ibid. pag. 49

Concluye que debe existir archivo físico y digitales, cuya función es guardar los expedientes catastrales en orden sistemático, archivado los expedientes en orden numérico por polígonos, con el objeto de prever un sistema de seguridad para el archivo digital y un control de acceso a terceros”³⁵

f. Mantenimiento Catastral

El último elemento doctrinario define que el catastro es un registro de información sobre una entidad territorial que refleja básicamente el estado actual de la ubicación, extensión, uso y restricciones, así como la situación legal de todos los predios afiliados administrativamente en determinado territorio, y que el catastro no es un fin sino un instrumento dinámico para múltiples fines y que consecuentemente, le dé el valor de los elementos y datos contenidos en el catastro siendo cada uno de ellos efectivos.

3.3.3.2 Elementos legales

La Ley de Información Catastral decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, en su artículo 25 establece como elementos constitutivos en materia catastral los siguientes: “a) Diagnóstico de propiedad; b) Fichas de recopilación de información de campo y de registro; c) Material cartográfico y fotográfico con información catastral; d) Actas de verificación de mojones y linderos; e) Planos topográficos autorizados por profesionales o técnicos competentes; f) Planos para el Registro de Información Catastral de los predios; g) listados de coordenadas de los vértices o esquineros de los predios en el centro de referencia nacional; h) Derroteros; i) Informes circunstanciados por predio de análisis catastrales; j) Declaraciones de predio catastrado regular e irregular; k) Memorias de cálculo; l) Índices alfanuméricos; m) La constancia de posicionamiento de puntos de vértices o esquineros; n) Formularios de dudas a campo o a registro y sus resoluciones; o) Los expedientes que tengan presentada solicitud de revisión técnica; p) Código de clasificación catastral; q) Otros documentos gráficos y descriptivos que se consideren de importancia para el Registro de Información Catastral.”

³⁵ Ibid. Pág. 55 y 56

Los Elementos legales se encuentran contemplados en la Ley del Registro de Información Catastral, y los que fueron mencionados en el párrafo que antecede se consideran importantes su incorporación a esta investigación siendo esto necesario consensarlo debido a su importancia en el proceso catastral.

3.3.4 Fases del proceso catastral

Las fases del proceso catastral se encuentran contempladas en la Ley del Registro de Información Catastral; y son las siguientes:

- a. La primera fase o etapa del proceso catastral se establece 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, previo al levantamiento catastral es necesaria la comunicación social y que precisamente esa comunicación social, conlleva la coordinación con las autoridades de los Concejos Municipales y Alcaldes Auxiliares.”³⁶

- b. La fase de diagnóstico de propiedad, consiste en determinar y priorizar las zonas que se declararan en proceso catastral; proyectando acciones técnicas de recopilación de información predial; proporcionando de las zonas a catastrar informes para los análisis correspondientes. Asentando en evidencia la necesidad de regularización y depuración de la información catastral.

³⁶Quijivix Zamora, Danny Ángel, Análisis Jurídico del proceso contenido en la ley del Registro de Información Catastral , Decreto Número 41-2005 del congreso de la República de Guatemala, Ciencias Jurídicas y Sociales, Rafael Landívar, página 36

- c. Al perfeccionar esta actividad que se le denomina previa, el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral, 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 un medio de mayor circulación para que sea de conocimiento a nivel nacional. El objeto de esta fase es dar a conocer la zona a catastrar, es prevenir a los propietarios, tenedores y poseedores que en los predios ubicados en determinada zona, departamentos y municipios se desarrollaran actividades catastrales, por tanto, están exigidos a colaborar con datos e información que les requieran.
- d. Posteriormente al haberse hecho la declaratoria, se procede al establecimiento catastral que vislumbra el levantamiento de información catastral, que requiere de acciones de recopilación de información que describan todos los predios de la zona a catastrar prestada por sus propietarios, poseedores o tenedores. Recaudada la información en la fase de levantamiento de información catastral la misma queda establecida en la ficha de investigación de campo.
- e. Seguidamente se construye la fase del análisis de la información catastral, realizada por la Unidad de Análisis de Información Catastral, elaborando un análisis a fin de concertar los datos obtenidos en las averiguaciones registrales y el levantamiento de información catastral, que tiene por ende verificar si coincide el sujeto con el objeto.
- f. El Investigador Catastral elabora un informe detallado, que consiste en enviar los antecedentes de los predios catastrados a la Unidad de Análisis Jurídico correspondiente.
- g. 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.³⁷

- h. La resolución del predio catastrado regulado se da en el momento que haya sido agotado el Análisis catastral y jurídico del mismo es decir que lleva consigo un resultado de la relación del objeto y la situación jurídica entre un sujeto y el objeto, por lo tanto, se notifica al titular catastral, en un plazo de quince días que no debe exceder, desde el momento de su declaratoria, informando al Registro General de la Propiedad que se encarga de la inscripción correspondiente.
- i. Asimismo de emitir la resolución del predio catastrado irregular y esto se da toda vez que haya sido agotado el Análisis catastral y jurídico 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 encargará de inscripción especial indicando las irregularidades de la finca.
- j. La propiedad es considerada Irregular por carecer de Inscripción en el Registro General de la Propiedad; o bien teniendo un registro que no concierte los datos del área inscrita con el área física.
- k. El artículo 40 de la Ley del Registro de Información Catastral establece: “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,

³⁷ Ibíd. página 37

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.”

- I. 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 puntos 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.³⁸

3.4 Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral nace como resultado de los Acuerdos de Paz, con el fin de apoyar en la búsqueda de soluciones a la problemática de la tenencia y uso de la tierra.

3.4.1 Antecedentes Históricos

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

³⁸Najera Cartagena, Rudy Antonio, Análisis Jurídico y Doctrinario del Registro Catastral en el derecho Guatemalteco, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales pagina 47-51

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

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

Uno de los temas primordiales en la negociación de la paz, y cese al conflicto armado en 1996, lo era, la conflictividad de sobre la tenencia de la tierra, la falta de certeza y seguridad jurídica en el acceso a la tierra, la usurpación de las tierras indígenas, la ambigüedad e inseguridad legal de los títulos, así como el manejo inadecuado de la tierra como recurso natural.

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

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

Actualmente, tras un largo proceso de discusión y negociación entre organizaciones campesinas e indígenas, la Cámara del Agro, Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala, diputados de algunos partidos políticos, la Vicepresidencia de la República, la Unidad Técnico Jurídica, el Registro General de la Propiedad y la Comisión de Gobernación del Congreso, se ha creado el Registro de Información Catastral mediante Decreto número 41-2005 del Congreso de la República, de fecha 20 de agosto de 2005, como una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad Sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala, su sedé central en la ciudad de Guatemala, y establecerá los órganos técnicos y administrativos que consideré obligadamente necesarios.

“El Registro de Información Catastral como una institución de Estado relativamente joven, inició su camino construyendo las bases y lineamientos del trabajo a largo plazo partiendo de la elaboración, consenso y aprobación de documentos técnicos, legales y administrativos con el propósito de socializar el proceso catastral.”³⁹

3.4.2 Acuerdos de Paz relación con el catastro en Guatemala

Se establece que los Acuerdos de Paz no son más que cada uno de los ejes de Gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional de Guatemala, realizaron las respectivas negociaciones y consensuaron a fin de alcanzar soluciones a los principales problemas que afrontaba a consecuencia del enfrentamiento armado interno, que duró alrededor de treinta y seis años; la firma de los acuerdos de paz fue un proceso positivo, dinámico y participativo en el que se promovió el dialogo y cooperación mutua entre las partes interesadas.

³⁹ Registro de Información Catastral; *Construyendo la Seguridad Jurídica de la Tierra*. Normativa: Guatemala, 2011; <http://www.ric.gob.gt/informacion/normativa/>. 22 de abril del 2017

“Después de varios años de negociación ésta culminó con la firma de los Acuerdos de Paz Firme y Duradera el día 29 de diciembre del año 1996 en el Palacio Nacional de la Cultura de la ciudad de Guatemala, bajo el Gobierno del entonces presidente Álvaro Enrique Arzú Irigoyen.”⁴⁰

“Cabe mencionar que los Acuerdos de Paz que abordan la problemática de la tierra incluyen acciones para reformar la institucionalidad, la legalidad (modificación y creación de leyes) y la jurisprudencia, todas éstas encaminadas especialmente mejorar las condiciones de vida de la población rural, la más afectada por la pobreza y las iniquidades en el ámbito nacional.”⁴¹

En virtud de lo cual, al momento de la negociación de los Acuerdos de Paz, las partes establecieron como prioridad la creación de una legislación sobre los derechos de propiedad, acceso a la tierra y resolución o adjudicación de conflictos.

a. Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria

En el Artículo 37 del Acuerdo de Paz sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria establece que, se regula la implementación de la reforma al marco jurídico del agro y de desarrollo institucional en el área rural guatemalteca, a través de la cual se pretende poner fin a la desprotección y el despojo que han afectado a los campesinos, y a los pueblos indígenas; permitiendo al mismo tiempo la integración de la población a la economía nacional.

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

⁴⁰ Molina Rivas, Lisbeth Aimé. Impacto social del proceso de catastro en el Marco del Cumplimiento del Acuerdo Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, Guatemala , Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar, Pág. 8

⁴¹ Proyecto de Transparencia. Análisis de la Estructura Tributaria y Pacto Fiscal. Inforpress Centroamericana. Guatemala, Noviembre de 1999.

Cabe recalcar que este acuerdo tiene como finalidad y como objetivo crear y fortalecer los mecanismos que garanticen una participación efectiva de todos los sectores de la sociedad para integrar una política que defina una estrategia agraria, que contribuya a generar acciones conjuntas que permitan sentar las bases de un desarrollo participativo.

También se puede mencionar que para el cumplimiento de este Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria el Gobierno de Guatemala se ligó a “promover cambios legislativos que permitieran el establecimiento de un sistema de registro y de catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria”,⁴² en base a este acuerdo, fue puesta en vigencia la que hoy en día conocemos como la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala.

b. Acuerdo Sobre Identidad y Derechos de los Pueblos indígenas.

Los derechos relativos a la tierra de los pueblos indígenas incluyen tanto la tenencia comunal o colectiva, como la individual, los derechos de propiedad, de posesión y otros derechos reales, así como el aprovechamiento de los recursos naturales en beneficio de las comunidades, sin perjuicio de su hábitat. Es necesario desarrollar medidas legislativas y administrativas para el reconocimiento, titulación, protección, reivindicación, restitución y compensación de estos derechos.

La desprotección de los derechos relativos a la tierra y recursos naturales de los pueblos indígenas es parte de una problemática muy amplia que se debe entre otras razones a que los campesinos indígenas y no indígenas difícilmente han podido legalizar sus derechos mediante titulación y registro. Cuando excepcionalmente han podido legalizar sus derechos, no han tenido acceso a los

⁴² “Acuerdo sobre Reasentamiento de las Poblaciones Desarraigadas por el Enfrentamiento Armado” (Junio de 1994); “Acuerdo sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas” (Marzo de 1995); y “Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria” (Marzo de 1996). Pág. 78

mecanismos legales para defenderlos. Al no ser exclusiva de la población indígena, aunque ésta ha sido especialmente afectada, esta problemática deberá abordarse al tratarse el tema "Aspectos socioeconómicos y situación agraria", como parte de las consideraciones sobre reformas en la estructura de la tenencia de la tierra.

Es necesario resaltar que los pueblos indígenas sean tratados en igualdad de condiciones con las demás poblaciones guatemaltecas, esto ayudará a obtener una mejor convivencia social y lograr el desarrollo integral del país tal como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo cuatro, "En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y responsabilidades. Ninguna persona puede ser sometida a servidumbre ni a otra condición que menoscabe su dignidad. Los seres humanos deben guardar conducta fraternal entre sí".⁴³

Con el objetivo de reconocer la importancia especial que para las comunidades indígenas tiene su relación con la tierra, y para fortalecer el ejercicio de sus derechos colectivos sobre la tierra y sus recursos naturales, el Gobierno se compromete a adoptar directamente, cuando es de su competencia, y a promover cuando es de la competencia del organismo legislativo o de las autoridades municipales, en establecer las medidas, entre otras, que se aplicarán en consulta y coordinación con las comunidades indígenas concernidas.

3.4.3 Definición del Registro de Información Catastral (RIC)

Es la autoridad competente en materia catastral en el país. Es una entidad autónoma, de servicio, que cuenta con patrimonio propio, personalidad jurídica y recursos propios para el cumplimiento de sus fines establecidos en la Ley de Registro de Información Catastral, sin menoscabo de su autonomía. Trabaja de manera conjunta con el Registro General de la Propiedad.

⁴³ Constitución Política de la República de Guatemala. Op.Cit. artículo 4

Se indica que también es una “Institución gubernamental que tiene como misión establecer, mantener y actualizar el catastro nacional para construir un registro público orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra”.⁴⁴

Por otro lado, se establece que el Registro de Información Catastral, “es la entidad encargada de actividades técnicas, administrativas y legales con el propósito de establecer, mantener y actualizar censos y padrones estadísticos de las propiedades en fincas rústicas y urbanas del país.

3.4.4 Creación y Domicilio del Registro de Información Catastral

De conformidad con lo que establece la Ley de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la republico, en relación a su domicilio y su creación “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.”

Sigue vigente dicho artículo de la Ley del Registro de Información Catastral “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”⁴⁵

3.4.5 Naturaleza Jurídica del Registro de Información Catastral

“El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia Catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin

⁴⁴ Mapactivo.com. Registro de Información Catastral: Guatemala, 2013; <http://www.mapactivo.com/esgt/directory/profile.php?id=1918>. 5 de Abril de 2017

⁴⁵Ibid. Artículo 1

limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado.”⁴⁶

Registro de Información Catastral se constituye como un registro destinado a dar, llevara un censo y control por medio de las operaciones técnicas, con el objeto de actualizar, mantener y establecer las mediciones de predios de los poseedores de la tierra que se encuentre en ello y que carezca de inscripción en el Registro General de la Propiedad.

3.4.6 Objeto del Registro de Información Catastral

El objetivo principal de esta entidad es el de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional.

El objeto trascendental del Registro de Información Catastral es de poder contar con la descripción exacta de los predios, en donde se equiparán las características físicas del inmueble, basadas en operaciones topográficas y fotométricas, que le dan seguridad jurídica y garantía tanto al propietario, como a las instituciones registrales y a la población en general.

Así mismo, tiene como objetivo integrar en un cuerpo legal los mecanismos que gravan fiscalmente la propiedad del inmueble, implantando fórmulas para hacer más eficiente la reevaluación de inmuebles, así como actualizar la administración, registro, control y fiscalización del Impuesto Único sobre Inmuebles.

3.4.7 Funciones del Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral es la entidad encargada de realizar un levantamiento catastral nacional y de establecer soluciones a los problemas registrales en el país.

El Decreto 41-2005, del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Información Catastral, es su artículo 3 establece: las siguientes funciones que tiene el registro:

⁴⁶Ibid. Artículo 2

- 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 Registro de Información Catastral con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- h. Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro-catastro.
- i. Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.
- j. Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
- k. Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o 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 o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
- o. Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se 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.

2.4.8 Organización del Registro de Información Catastral

Toda institución puede ser analizada desde el punto de vista de la malla de relaciones que se tejen desde un entorno del cual depende. Se entiende como entorno al conjunto del campo organizacional de entidades que se relacionan, dependen, e interactúan con la institución objeto de análisis. La institución establece formas diversas de interlocución con otras similares y con el entorno, al tiempo que en campo social donde funciona, se construyen cotidianamente

percepciones acerca del rol y del significado que esa institución tiene para los individuos que la observan desde fuera.

En este proceso comunicacional y de interlocución socio-organizacional, cada institución genera en torno suyo un campo semántico y discursivo que les es propio y distintivo, que configura imágenes corporativas distintivas. El sello de una institución se instala, evoluciona y opera en el imaginario colectivo, en la mente de las personas, y en las percepciones que éstas adquieren respecto del rol, importancia y significado de aquella en el mundo social. El análisis de ese conjunto de elementos es fundamental para entender el desempeño e impacto de la institución en la gestión pública.

El registro de información catastral se organiza de acuerdo con lo que establece la Ley de Registro de información catastral, en el título dos, capítulo único referente a la Organización del registro de información catastral.

A. Estructura Registro de Información Catastral;

a) Consejo Directivo del Registro de Información Catastral;

b) Dirección Ejecutiva Nacional;

c) Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral.

Dicho registro se encarga de crear las unidades técnicas y administrativas que sean necesarias para el cumplimiento de las funciones asignadas en esta Ley.

Así mismo la Dirección Ejecutiva Nacional reglamentará sus funciones, métodos y procedimientos internos.

En la Ley de Registro de Información Catastral se encuentra contemplada la organización de dicho Registro y que a continuación se desarrollara considerando importante su incorporación a esta investigación.

a) Consejo Directivo del Registro de Información Catastral

Es el órgano rector de la política catastral, de la organización y funcionamiento del Registro de Información Registral y de la coordinación con las instituciones del Estado, y con las organizaciones sociales vinculadas al proceso de establecimiento, mantenimiento y actualización catastral. Lo cual contara con Consejo Técnico Asesor, el cual estará conformado por un representante de cada uno de los Colegios Profesionales que manifiesten y justifiquen ante el Consejo Directivo su Interés de participar y cuya participación; estructura y funcionamiento sea aprobada por dicho consejo.

A. Integración del Consejo Directivo:

- a. El Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien lo preside, y como suplente el Viceministro que él designe.
- b. El Registrador General de la Propiedad y como suplente el Registrador' sustituto.
- c. El Director del Instituto Geográfico Nacional y como suplente el Subdirector.
- d. Un delegado de la Asociación Nacional de Municipalidades -ANAM-.
- e. Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros de Guatemala.
- f. Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala.
- g. Un delegado nombrado por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

Los representantes a que se refieren las literales d), e), f) y g) tendrán un suplente, que serán electos por las Asambleas Generales de cada Colegio, dentro de los 30 días de recibido el requerimiento, por un periodo de dos años, quienes pueden ser reelectos.

B. Requisitos para optar a determinado cargo:

- a) Ser guatemalteco.
- b) Ser mayor de edad.
- c) Hallarse en el pleno goce de sus derechos civiles

C. Causales de remoción del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral (RIC):

- a. Haber sido condenado en sentencia firme en juicio penal por cualquier delito.
- b. Haber sido declarado por tribunal competente en estado de interdicción o de quiebra;
- c. Padecer de incapacidad física, calificada médicamente que lo imposibilite por más de tres meses para ejercer el cargo;
- d. Cometer actos fraudulentos, ilegales o evidentemente contrarios a las funciones o los intereses del Registro de Información Catastral;
- e. Actuar o proceder con manifiesta negligencia en el desempeño de sus funciones; y,
- f. Postularse como candidato para un cargo de elección popular.

D. Atribuciones del Consejo Directivo Registro de Información Catastral:

- a. Definir la política catastral y velar por el cumplimiento de las funciones del Registro de Información Catastral contempladas en la Ley respectiva
- b. Determinar el orden prioritario de las zonas a catastrar.
- c. Establecer Direcciones Municipales del Registro de Información Catastral.
- d. Aprobar la política salarial y el reglamento interno de trabajo del Registro de Información Catastral.
- e. Aprobar la estructura organizativa y funcional del Registro de Información Catastral, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- f. Elaborar la propuesta del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral y elevarla al Organismo Ejecutivo, para que sea aprobado mediante el Acuerdo Gubernativo correspondiente.
- g. Aprobar los manuales de operaciones y reglamentos internos, a propuesta de Dirección Ejecutiva Nacional.
- h. Autorizar la concesión de servicios inherentes al levantamiento catastral.
- i. Determinar los montos a pagar por los usuarios por la prestación de servicios y por la venta de productos catastrales.

- j. Aprobar los presupuestos de la institución, así como los informes sobre estados financieros.
- k. Aprobar los planes anuales de trabajo y declarar las zonas en proceso catastral y catastrado, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- l. Nombrar y remover al auditor interno del Registro de Información Catastral y contratar las auditorías externas que considere pertinentes.
- m. Evaluar periódicamente la gestión y los alcances del Registro de Información Catastral.
- n. Aprobar los convenios que se suscriban con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información, estudios catastrales u otro tipo de cooperación.
- o. Velar por la correcta aplicación de la Ley del Registro de información Catastral y sus reglamentos.
- p. Resolver los problemas administrativos y técnicos que resultaren en el desarrollo de las actividades catastrales o entre las unidades ejecutoras de los programas, de conformidad con lo que se establezca.

b.) Dirección Ejecutiva Nacional.

Esta jerarquía institucional estará a cargo de un director, a quien corresponde la coordinación de las acciones, la ejecución de las disposiciones y resoluciones emanadas por los Consejo Directivo del Registro de Información Catastral, quien tendrá a su cargo la secretaria de dicho consejo, con voz, pero sin voto.

El Director Ejecutivo Nacional es elegido por el Consejo Directivo, cuya selección se realizará una convocatoria pública en el Diario Oficial; así mismo en uno de los diarios de mayor circulación del país.

A. Atribuciones del Director Ejecutivo Nacional.

- a. Planificar, organizar, dirigir la ejecución y controlar todas las actividades administrativas, técnicas y jurídicas del Registro de Información Catastral,

siendo responsable ante éste por el correcto y eficaz funcionamiento institucional.

- b. Proporcionar y certificar la información catastral referente a los predios catastrados, ya sea que estén ubicados en una zona en proceso catastral, en una zona declarada catastrada o que hubiera sido objeto de catastro focalizado, así como extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y cualquier otro documento que esté disponible.
- c. Ejercer la representación legal del Registro de Información Catastral.
- d. Proponer políticas, estrategias y planes de trabajo al Consejo Directivo del Registro de Información Catastral.
- e. Presentar propuestas de manuales de operaciones y reglamentos internos al Consejo Directivo del Registro de Información Catastral, para su aprobación.
- f. 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 el saneamiento de la información registral, con la aprobación del Consejo Directivo del RIC.
- g. 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.
- h. Nombrar y remover al personal del Registro de Información Catastral de conformidad con la ley, los reglamentos y disposiciones del Consejo Directivo.
- i. Preparar el proyecto anual de presupuesto de la institución y presentarlo a consideración del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral.
- j. Resolver los recursos administrativos que le correspondan de conformidad con la ley.
- k. Convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral, elaborando la agenda y adjuntando la documentación correspondiente.
- l. Presentar ante el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral la propuesta de creación de las unidades técnicas y administrativas que sean

necesarias para el cumplimiento de las funciones asignadas al Registro de Información Catastral.

- m. Presentar ante el Consejo Directivo, para su discusión y aprobación, la estructura administrativa y las funciones operativas del Registro de Información Catastral.
- n. Otras que la presente Ley y sus reglamentos o el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral le asigne.

B. Requisitos para ser Director Ejecutivo Nacional.

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

C. Causales de Remoción.

Son causales los que establece el artículo 12 de la Ley del Registro de Información Catastral, así como el hecho de no cumplir con las metas de trabajo establecidas por el Directorio.

c.) Dirección Municipal del Registro de Información Catastral

Dicha dirección tendrá a su cargo de un Director nombrado por el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral a propuesta del Director Ejecutivo, a quien corresponde la ejecución de las operaciones Técnico-Jurídico y Administrativa en su municipio, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Registro de Información Catastral y su reglamento.

B. Requisitos:

- a) Ser guatemalteco.
- b) Hallarse en el goce de sus derechos civiles.
- c) Contar con formación en materia catastral.
- d) Preferentemente hablar el idioma indígena predominante en el municipio.

C. Causales de Remoción:

Se adhiere a los mismos casuales, del Consejo Directivo del Registro Información Catastral y las inherentes al Director Ejecutivo Nacional.

3.2.9 Beneficios de la Creación del Registro de Información Catastral

Beneficios de la creación del Registro de Información Catastral, son algunos de los que a continuación haremos mención.

a. Certeza Jurídica sobre la tierra

Benefician en cuanto a la mayor certeza jurídica, no solo a los propietarios sino también al titular de los derechos de posesión de un bien inmueble que aún no se ha titulado supletoriamente y que no ha obtenido su inscripción en el registro de la propiedad; así mismo le da seguridad y certeza jurídica a terceros, con la finalidad de evitar conflictos entre los particulares, y cumpliendo con lo preceptuado por la Constitución Política de la República de Guatemala de alcanzar el bien común y la armonía entre los habitantes de un Estado.

b. Procesales

La creación del Registro de Información Catastral, activa y facilita la obtención de cualquier trámite, información necesaria para la actualización del registro de un determinado inmueble que carece de inscripción, con el fin de poseer un archivo en el propio Registro de Información Catastral. “Procesalmente se dotará de suficiente información al Juez quien podrá contar con los elementos de convicción para comprobar los extremos de una solicitud, pudiendo ya tener incluso un informe por parte del catastro de la municipalidad y el plano del experto medidor para proceder conforme corresponda.”⁴⁷

⁴⁷Bonilla Mendoza Flor De María. Análisis Técnico-Jurídico de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005 e Incidencias en el municipio de San Lucas Sacatepéquez, del departamento de Sacatepéquez, Guatemala, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar. Pág. 50

c. Acceso a Crédito

Registro de Información Catastral, al contar con esta entidad, se obtiene una mayor certeza jurídica de la tierra y en ese sentido los propietarios o poseedores de la misma, pueden adquirir diferentes beneficios siendo uno de esto el acceso al crédito, que le sirve para agenciarse de fondos lo cual es importante para la producción de la propia tierra, generando el desarrollo económico e integral.

d. Catastral

Con la Creación del Registro de Información Catastral, todos aquellos bienes inmobiliarios que carecen de inscripción en el Registro General de la propiedad, y la propuesta que sean las oficinas catastrales los encargados de recibir la documentación, y que tendrá por primera vez la noción de como realmente está distribuido catastralmente, obteniendo un mejor control sobre las tierras.

CAPÍTULO IV.

ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCESO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL, CONSECUENCIA JURÍDICA DE SU IMPLEMENTACIÓN.

4.1 Marco Constitucional

El marco constitucional, no establece claramente lo referente al Catastro, pero, sin embargo, la mayor riqueza de una nación es su Tierra y de allí deviene la importancia que tiene delimitarla, conocerla, saber quién es su propietario y cuáles son los derechos sobre ella. Estas y otras inquietudes más dieron origen al catastro. Pero es sabido que para alcanzar estos objetivos es necesario que exista un marco jurídico con normas que regulen la actividad administrativa alrededor del tema del Catastro. Así es como en nuestro territorio, a lo largo de la historia, se han creado instituciones con sus respectivos marcos jurídicos de actuación, finalmente se decretó la Ley del Registro de Información Catastral con la finalidad de regular el tema.

Cabe resaltar que la Constitución Política de la República de Guatemala contempla que son deberes del Estado la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona, y conforme a lo establecido por los Acuerdos de Paz se requiere la emisión de leyes y la creación de instituciones que permitan el cumplimiento de dichos deberes, específicamente la justicia agraria, la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

4. 2 procedimientos para la presentación y aprobación de planos Catastrales de predios ubicados en proceso de zona en proceso catastral o catastradas por el Registro de Información Catastral de Guatemala (RIC), para su declaratoria.

Cualquier persona interesada en desmembrar o unificar una (o) o varios (as) fincas o predios, y cada interesado se presenta a la ventanilla de las direcciones municipales o sede central del Registro de Información Catastral, donde se solicita

información sobre las fincas o predio con los datos proporcionados y complementados con los obtenidos del sistema, el Encargado de la Ventanilla de la Atención del Usuario del Registro de Información Catastral, llena una boleta indicando la situación de la finca o predio y la entrega a los interesados. Los casos pueden ser los siguientes:

- a. **Cuando la finca está ubicada en zona declarada en proceso catastral., pero aún no ha sido objeto de levantamiento catastral (medida) por parte del Registro de Información Catastral.**

Al generarse este proceso el encargado de la Ventanilla de Atención al Usuario del Registro de Información Catastral, le entrega al interesado, la boleta con la información mínima de la situación del predio obtenida en la base de dato junto con el formulario de solicitud de aprobación de plano que deberá llenar, y el listado de agrimensores registrados y autorizados por el Registro de Información Catastral.

El interesado, con la participación de un agrimensor autorizado por el Registro de Información Catastral, realiza el levantamiento topográfico del predio. El agrimensor cumplirá con las normas técnicas del Registro de Información Catastral, y con ello los planos elaborados el interesado se presenta a la oficina del Registro de Información Catastral donde se determina el pago del arancel y se extiende la autorización de pagos, y se realiza el pago correspondiente al banco designado, efectuado el pago, el interesado deberá presentar el formulario de solicitud de aprobación de planos, debidamente llenado y acompañado de los siguientes documentos:

- a. Plano o planos de predios a desmembrar o a unificar, en físico en papel bond de 80 gramos, debidamente firmado, sellado o timbrado por el agrimensor además en forma digital dwg o shape
- b. Ficha de campo
- c. Fotocopia de recibo 63-A2
- d. Fotocopia de plano de la finca matriz con área actual, en este caso es requisitos esenciales siempre y cuando la finca no tenga más una hectárea.

En fincas mayores a una hectárea, no es necesario cumplir con este requisito

- e. Memoria de cálculo, que contener reporte de post-proceso cuando el levantamiento sea con GPS y libreta de campo cuando sea con estación total.
- f. Autorización municipal, cuando proceda.
- g. Fotocopia de la licencia de ejercicio catastral vigente de agrimensor

El Registro de Información Catastral revisa el plano, y en un plazo mayor de 15 días la aprobará o la desaprobará, en el caso de que sea aprobado, lo razona y emite la constancia de aprobación. Tanto en la razón como en la constancia deberá indicar que no ha sido medido en proceso catastral de la zona y que la aprobación, de plano y planos se extiende sin perjuicio de los resultados que se obtenga al practicar oficialmente la medida de los predios y de los demás procedimientos hasta de la declaración del predio catastrado. Si no cumple el registro lo denegara con expresión de causa. En este caso el interesado ajustará los planos conforme corresponda para su representación del Registro de Información Catastral.

Y por último emite la constancia de aprobación del plano, se entregará ésta junto con el o los planos aprobados, los cuales tienen una vigencia de 6 meses.

➤ **Indicaciones a los Notarios**

El Notario, en la escritura pública en que haga constar la desmembración o la unificación según sea el caso, indicara que la información gráfica y alfanumérica proporcionada está basada en el plano aprobado por el Registro Información Catastral, en cuanto a los datos físicos del predio. El testimonio de la escritura que se presentara al Registro de la Propiedad se acompañara el plano debidamente razonada por el Registro de Información Catastral, la constancia de aprobación de plano y la autorización municipal en los casos procedentes.

- b. predio con levantamiento catastral (medido) por el Registro de Información Catastral, pero que aún no tiene declaratoria de predio catastrado.**

El encargado de la Ventanilla de Atención al Usuario del Registro de Información Catastral, le entrega al interesado, la boleta con la información mínima de la situación del predio obtenida en la base de dato junto con el formulario de solicitud de aprobación de plano que deberá llenar, y el listado de agrimensores registrados y autorizados por el Registro de Información Catastral.

El interesado solicitará copia certificada del plano catastral del predio sobre los cuales hará la desmembración o de los predios que se va a unificar llenando para el efecto el formulario. El registro de Información Catastral determinará el pago conforme al arancel y extenderá la autorización de pago, la persona interesada deberá realizar sus pagos en sistema bancario correspondiente.

Presentado el comprobante de pago, el Registro de Información Catastral extiende el recibo 63-A2, entregará copia certificada del plano catastral en el plazo que no excederá de 10 días contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud, con la observación de que el predio aún no ha sido declarado catastrado. Dicha copia certificada tiene una vigencia de 6 meses.

En base a la copia certificada del plano catastral, el agrimensor realizará la medida del predio o de los predios a desmembrar o a unificar y elaborar los planos correspondientes, todo lo referenciado a la Red de apoyo catastral y cumpliendo lo establecido en el Manual de Norma técnicas y procedimientos catastral del Registro de Información Catastral.

Con el o los planos elaborados el interesado presentará a las oficinas del Registro de Información Catastral donde se determina el pago conforme al arancel y se le extenderá la autorización de pago, deberá realizar el pago en el banco correspondiente, realizado el pago presentado el comprobante de pago, el registro de Información Catastral extiende el recibo 63-A, entregándole original al interesado.

Con el pago efectuado el interesado deberá presentar el formulario de solicitud de aprobación de plano, debidamente llenado y acompañado de los siguientes.

- a. Plano o planos de predios a desmembrar o unificar, en físico en papel bond 80 gramos, debidamente firmados, sellado y timbrado por el Agrimensor, además en formato digital dwg o shap.
- b. Ficha de campo
- c. Fotocopia del recibo 63-A2
- d. Fotocopia de la copia certificada del plano correspondiente al predio matriz o de los predios que se pretenden unificar. Memoria de Calculo, que deberá contener reportes del pos-proceso cuando el levantamiento sea con GPS y libreta de campo cuando sea con estación total.
- e. Autorización municipal, cuando proceda. Fotocopia de la licencia de ejercicio catastral vigente del agrimensor.

Registro de Información Catastral revisara el plano, si cumple con la norma técnica catastral, lo razona y emite la constancia de aprobación, en un plazo no mayor de 10 días. Tanto en la razón como en la constancia deberá indicarse que el predio aún no ha sido declarado catastrado, sino cumple se devuelve con la expresión de causa. En este caso el interesado ajustará los planos conforme corresponda para su presentación en el Registro de Información Catastral.

Emitida la constancia o constancias de aprobación de planos, se entregará junto con el o los planos aprobados y debidamente razonados, los cuales tienen una vigencia de 6 meses.

➤ **Indicaciones para el Notario**

El notario, en la escritura pública en que haga constar la desmembración o la unificación según sea el caso, indicará que la información gráfica y alfanumérica proporcionada está basada en el plano aprobado por el Registro Información Catastral, en cuanto a los datos físicos del predio. El testimonio de la escritura que se presentara al Registro de la Propiedad se acompañara el plano debidamente

razonada por el Registro de Información Catastral, la constancia de aprobación de plano y la autorización municipal en los casos procedentes.

c. Predio con declaratoria de predio catastrado y que se encuentra inscrito en el registro público del Registro de Información Catastral

El encargado de la Ventanilla de Atención al Usuario del Registro de Información Catastral, le entrega al interesado, la boleta con la información mínima de la situación del predio obtenida en la base de datos junto con el formulario de solicitud de aprobación de plano que deberá llenar, y el listado de agrimensores registrados y autorizados por el Registro de Información Catastral.

El interesado solicitará certificación catastral del predio sobre el cual se hará la desmembración o de los predios que se va a unificar, llenando para el efecto el formulario y la autorización de pago le sea entregado le sea entregado por el Registro de Información Catastral. Posterior a esto el interesado realizará el pago en el banco correspondiente.

Presentado el comprobante de pago al Registro de Información Catastral extiende el recibo 63-A2, entregándole el original al interesado. Con el pago efectuado el Registro de Información Catastral entregará certificado catastral en un plazo que no exceda de 10 días contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud, el cual tiene una vigencia de 6 meses.

En base a la certificación catastral el agrimensor realizará la medida del predio o los predios a desmembrar o unificar y elaborará los planos correspondientes, todo referenciado a la red de Apoyo Catastral y cumpliendo lo establecido en el Manual de Normas técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral.

Con el o los planos elaborados el interesado presentará a las oficinas del Registro de Información Catastral donde se determina el pago conforme al arancel y se le

extenderá la autorización de pago. el interesado procede a efectuar el respectivo pago en el banco correspondiente.

Presentado el comprobante de pago, el Registro de Información Catastral extiende el recibo 63-A2, entregando el original al interesado.

Con el pago efectuado el interesado deberá presentar el formulario de solicitud de aprobación de planos, debidamente llenado y acompañado de los siguientes documentos:

- a. Plano o planos de predios a desmembrar o unificar, en físico en papel bond 80 gramos, debidamente firmados, sellado y timbrado por el Agrimensor, además en formato digital dwg o shap.
- b. Fotocopia del recibo 63-A2
- c. Fotocopia de la certificación del plano correspondiente al predio matriz que se va a desmembrar o de los predios que se pretende unificar.
- d. Memoria de Cálculo, que deberá contener reportes del pos-proceso cuando el levantamiento sea con GPS y libreta de campo cuando sea con estación total.
- e. Autorización municipal, cuando proceda.
- f. Fotocopia de la licencia de ejercicio catastral vigente del agrimensor.

Posterior a esto el Registro de Información Catastral revisará el plano, si cumple con la norma técnica catastral, lo razona y emite la constancia de aprobación de plano, en un plazo que no excederá de 10 días contados a partir de la fecha de presentación si no cumple, se devuelve con expresión de causa. En este caso el interesado se sujetará los planos conforme corresponda para su presentación del Registro de Información Catastral.

Emitida la constancia de Aprobación del plano, se entregará esta junto con el o los planos aprobados y debidamente razonados, los cuales tienen una vigencia de 6 meses.

➤ **Indicaciones a los notarios**

a. para faccionar escrituras de unificación o desmembración de predios, los notarios deberán contar para el predio en cuestión con el certificado emanado del Registro de Información Catastra, el cual contendrá la información gráfica y alfanumérica del mismo y es necesario que el plano resultante, que será la base para el faccionamiento de la escritura traslativa de dominio, sea aprobada por el Registro de Información Catastral, quien emitirá la constancia respectiva que el notario acompañará al testimonio. Estos planos deberán ser elaborados por técnicos y/o profesionales autorizados, según el reglamento de esta ley, deberán ser presentados al Registro de Información catastral. (solo los profesionales podrán firmar los planos.

b. En la escritura publica en que se haga constar la desmembración o la unificación, según sea el caso, se indicara que la información proporcionada está basada en el plano aprobado por el Registro de Información Catastral, en cuanto a los datos físicos del predio, incluyendo la identificación del código de clasificación catastral del predio objeto de desmembración o unificación.

c. con el testimonio de la escritura, el plano por el Registro de Información Catastral y la autorización municipal (cuando corresponda), el Registro de la Propiedad, una vez calificada y autorizada la operación registral, asentará la desmembración o la unificación en la finca matriz o fincas matrices correspondientes, asimismo inscribirán la finca o fincas nuevas que correspondan con sus respectivos Códigos de Clasificación Catastral.

Para determinar la situación jurídica de los predios es necesaria realizar un breve análisis a continuación

4.3 Análisis del artículo 23 de la Ley del Registro de Información Catastral

Dentro de este apartado de la Ley del Registro de Información Catastral, decreto 41-2005 específicamente el artículo 23, en los incisos “s” y “t” define Predio Castrado Regular e Irregular, lo que permite estudiar la situación jurídica de un predio en relación con el sujeto que lo posee y documentos con que acredita su derecho, a través del levantamiento catastral; lo que es útil para determinar la consecuencia jurídica que es lo que se pretende en esta investigación.

a) Resolución de predio catastrado regular:

Si los datos entre el propietario, poseedor o tenedor del predio concuerdan física y documentalmente, el Director Departamental Catastral emite la resolución declarando predio catastrado regular, la cual deberá ser notificada al titular catastral, en un plazo que no exceda de quince días contados a partir de la declaración. También el Registro General de la Propiedad debe ser notificado de lo resuelto. Dicha resolución pasará a formar parte del Sistema Nacional de Información Catastral. La declaración deberá contener como mínimo los datos registrales y catastrales que identifiquen plenamente el predio y la finca, además se acompaña el plano del predio y certificación catastral correspondiente. Siendo el plano un elemento que debe ser incorporado al proceso, luego de ser realizadas las mediciones en el municipio o departamento declarado zona en proceso catastral.

b) Resolución de predio catastrado irregular

El Diagnostico Catastral se desprende de la información recopilada en la investigación de campo, investigación jurídica y de documentos que no coincide; el Director del Departamento del Catastro emite resolución en la que declara que el predio catastrado es irregular.

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

Se establece que uno de los fines del proceso catastral es la legalización de la tenencia de la tierra, este objetivo se adquiere cuando los datos e información obtenidos a través del mismo se inscriben en el Registro General de la Propiedad, se reconoce que gracias a dos procesos (levantamiento catastral y registro de datos) se puede conocer quién es la persona que se encuentra en posesión de un derecho, los límites precisos de la propiedad, de modo que cualquiera que desee

realizar un traslado de dominio o anotación sobre determinado bien inmueble sabe exactamente la situación jurídica.

El levantamiento catastral y la inscripción de dichos datos en el Registro General de la Propiedad, facilitan la adquisición de tierras para fines públicos, mejora la administración de los bienes del Estado.

4.4 Limitaciones a propietarios o poseedores de predios en área de proceso catastral suspendido.

Son aquellas limitaciones u obstáculos que generan discrepancia entre los propietarios o poseedores del predio.

4.4.1 Económica

La persona que ejerce un derecho de propiedad puede enajenar, arrendar, donar bienes inmuebles, y teniendo los documentos idóneos como respaldo de ley y encontrándose su inmueble con medidas acorde a lo que establece el documento que acredita el derecho, y constando esto en inscripciones que existan en el Registro de Información Catastral y en el Registro General de la Propiedad, se reconoce mayor seguridad jurídica al inmueble, lo que también le permite poder invertir en proyectos productivos con la garantía de que la ganancia será propia, familiar o de un grupo al que pertenezca el inmueble.

La Económica es una de las limitaciones principales a las personas en relación a la suspensión del proceso catastral en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz por lo que a continuación se especifican algunas situaciones de los propietarios o poseedores, Municipalidad y población en general, respectivamente:

- I. Los propietarios o poseedores se enfrentan a no mantener un mercado de tierras formal y auto sostenible.
- II. Limitación en el acceso al crédito, en particular a través de hipotecas.
- III. Otra de las limitaciones económicas de los propietarios o poseedores, consiste en los obstáculos de construcción de infraestructura productiva y social. Trae consigo la imposibilidad de la creación de fuentes de trabajo.

En este apartado cabe mencionar el Arancel General del Registro de Información Catastral de Guatemala lo cual establece la resolución cuatrocientos veinte guion cero cero uno guión dos mil dieciséis, del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral de Guatemala, tal como lo contempla en su artículo uno, que se modifica el artículo ocho del Reglamento de arancel del Registro de Información Catastral, el cual quedo establecida de la siguiente manera en el Artículo ocho, tabla para determinar el monto a pagar por los servicio y productos catastrales. Lo cual es evidente que para la persona interesada es un costo bastante elevada y la situación económica muchas veces no permite agilizar el proceso. El monto a pagar por las prestaciones y ventas productos se determinará cada uno conforme a la siguiente tabla. De acuerdo al tema.

NO. DE ORDEN	SERVICIO CATASTRAL ESENCIALES	MONTO A PAGAR
1	Certificado Catastral para desmembración y/o unificación.	Q275.00
2.	Generación e impresión de planos y mapas certificados	Q275.00
3.	Constancia de aprobación de planos de desmembración o unificación y su renovación	Q250.00
4.	Certificación de expedientes catastral completo, de etapas finalizadas del proceso, o de actuación específicas que sean solicitadas	Q130.00 el expediente de hasta diez hojas por cada hoja adicional Q 10.00

5.	Certificado de la declaratoria del predio regular o irregular	Q130.00 el expediente de hasta diez hojas por cada hoja adicional Q 10.00
6.	Certificación d las inscripciones de los predios en el Registro de Operaciones Registrales, ya sea en la totalidad de las misma o en la especificas solicitadas	Q Q130.00 el expediente de hasta diez hojas por cada hoja adicional Q 10.00
7.	Consulta electrónica a distancia	Q 8.00
8.	Expertajes en gabinetes	Los montos a pagar por estos servicios deberán ser determinados de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 9 del presente reglamento
9.	Expertajes de campo	
10	Catastro focalizado	
11.	Estudios técnicos o registrales de fincas o predios	
12.	Elaboración de diagnóstico de propiedad	
13.	Levantamientos topográficos	
14.	Copia simple del expediente catastral completo, de las etapas finalizadas del proceso o de actuaciones específicas solicitadas.	Q35.00 expediente de hasta 10 hojas por cada hoja adicional Q5.00

15.	Copia simple de la declaratoria de predio Catastrado	Q35.00 expediente de hasta 10 hojas por cada hoja adicional Q5.00
16.	Copia simple de la inscripción de los predios Registro de Operaciones Registrales, ya sea en la totalidad de las misma o en la especificas solicitadas.	Q35.00 expediente de hasta 10 hojas por cada hoja adicional Q5.00
17.	Generación e Impresión de planos o Mapas copia simples	Q230.00
Entre otras actividades que realiza el Registro de Información Catastral		

Son algunas de las limitaciones económicas que no permiten a los propietarios o poseedores de los predios, mantener estabilidad económica en el municipio.

4.4.2 Jurídica

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

Legalmente la figura del Registro de Información Catastral en Guatemala, contribuye a brindar mayor certeza Jurídica, sobre los derechos de propiedad,

cabe resaltar que la regularización debería asentar las bases para atender los casos reales y persistentes, y con ello lograr el ordenamiento territorial.

“Si bien es cierto que el Registro de Información Catastral busca fortalecer los aspectos legales de los predios, sin embargo, en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz; se encuentra inconcluso el proceso de levantamiento catastral, esto trae consigo desventajas en aspectos legales, puesto que algunos de los habitantes solamente tienen derecho de posesión. Aunque la figura legal de la institución del Registro de Información Catastral otorga la preeminencia a la certeza y la seguridad jurídica en lo atinente al derecho de propiedad, sentando las bases para una ley de regularización que atienda a las características de los casos reales que persisten. “⁴⁸

4.4.3 Social

La limitación social del proceso catastral tiene como obstáculo viabilizar el desarrollo Nacional, Departamental, Municipal y local de los pueblos.

Por lo que es necesaria una masiva comunicación social que informe y comunique a las personas beneficiarias, tomando en cuenta los lineamientos de la creación de la ley.

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

La información social tiene como discrepancia la evolución de la comunicación hacia los sectores que sea necesario informar, siendo una limitación que no ha

⁴⁸ Pérez Teni , Walder Andrés, “Limitación del proceso catastral”, Ingeniero Civil (entrevista), Director de planificación del ordenamiento territorial, de la Municipalidad de San Juan Chamelco, Alta Verapaz. 2017

permitido grandes avances y lo cual ha generado problemática entre los propietarios o poseedores de dicho municipio, al no ser informados.

Se menciona que actualmente, no ha existido la tendencia de esfuerzos por parte de los sectores organizados de la sociedad, aunque estén conscientes que es necesario trabajar en beneficio del bien común, por lo cual se requiere el apoyo de funcionarios y la sociedad civil para que las estrategias puestas en práctica por parte de cada institución concerniente en materia catastral y agraria cumpla con los compromisos adquiridos.

4.5 Consecuencia Jurídica de su Implementación

Consecuencia jurídica se refiere al acto resultante de aquellas situaciones jurídicas reconocidas por las normas, las cuales sobrevienen en virtud de la realización de los distintos supuestos contemplados en la Ley.

A partir de la declaratoria de zona en proceso catastral, la transmisión de derechos de posesión o simple tenencia sobre predios que no se han declarado catastrados debe informarse al Registro de Información Catastral en 15 días a partir de la celebración del negocio. Si bien, no es obligación directa del notario, éste debe informar al adquirente de tal circunstancia. Sin duda alguna, se trata de una norma de difícil cumplimiento desde un punto de vista sociológico. Cualquier enajenación o gravamen de predios ubicados en zonas declaradas catastradas, debe realizarse exclusivamente en escritura pública como requisito esencial para su validez.

El Registro de Información Catastral sitúa gran parte de sus esfuerzos técnicos y jurídicos para contrarrestar la consecuencia más frecuente que es resultante del proceso catastral en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, por lo que a continuación se mencionaran algunos de los problemas más latentes.

a) Predios no inscritos en el Registro General de la Propiedad.

Son predios cuya irregularidad consiste en carecer de inscripción registral.

Es un problema que genera consecuencia en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, debido a que la mayoría de inmuebles no cuentan con inscripción ante el Registro General de la Propiedad, lo que conlleva a incertidumbre sobre legítimo propietario, certeza jurídica del bien inmueble o propiedad y la validez del documento con que se acredita.

b) Linderos entre dos o más propietarios.

Lindero es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.

Son predios cuya irregularidad consiste en mojones o linderos entre dos o más propietarios, extendiéndose a los límites de predio colindante.

Es un problema que genera consecuencia en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, al no poder reconocer la línea perimetral divisoria de cada predio, creando conflictividad entre los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles.

c) Traslape de medidas de predios

Son predios cuya irregularidad consiste en que dos o más predios al momento de generar las debidas medidas se traslapan (comparten un mismo espacio físico según cartografía). Estos se generan basándose en la medida de la trayectoria que presenta cada predio. Puede ser que la realidad física separe claramente el espacio correspondiente a cada inmueble, sin embargo, catastralmente esos espacios son ocupados por ambas propiedades.

Es un problema que genera consecuencia en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, al momento de que determinado predio trae consigo traslape de

medidas cubriendo de forma total o parcial el inmueble de ambos propietarios, generando conflictividad entre propietarios y poseedores.

Para que estos problemas no sigan siendo latentes se debe rectificar las superficies de registro y ajustarlas a la realidad del terreno y establecer un procedimiento que permita lograr que la mayoría de correcciones se realice de manera ágil y efectiva.

d) Traslape de medidas en documentos de posesión.

La Ley de registro de Información Catastral plasma como parte de su contenido, que será el encargado de determinar y describir con exactitud todos los aspectos físicos y materiales que identifican los distintos bienes inmuebles, así como de conferir la certeza jurídica del Registro-Catastro de todos los bienes inmuebles que conforman el rompecabezas del territorio nacional de Guatemala.

Son predios cuya irregularidad consiste en que en tiempos remotos las mediciones se realizaban a mano alzada, debido a esto en el faccionamiento de instrumentos los profesionales del Derecho procedían a colocar las medidas que se les comunicaban; y con la modernización de la medición hoy en día se encuentran con el problema del traslape de medidas en documentos, pero no así en los predios de los propietarios.

Es un problema que genera consecuencia en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, debido a que las medidas únicamente se traslapan en documento y no así en lo físico, genera conflictividad entre los propietarios o poseedores, para que esto no siga surgiendo es necesaria la rectificación de inscripción Registral y ajustándola a la realidad.

e) Límites municipales

Son predios cuya irregularidad consiste en la falta de determinación de los límites municipales para identificar la colindancia entre municipios.

Es un problema que genera consecuencia en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, debido a que límites municipales han generado conflicto entre los

municipios, a no poder llegar a un consenso entre los representantes de cada municipio, como lo son San Pedro Carcha, Tacurú, Tamahú, y una parte del municipio Cobán, del departamento de Alta Verapaz. Entre otros cabe mencionar otras irregularidades que generan consecuencia jurídica y por lo tanto conflictividad en el momento de implementar la medición.

- Doble pretensión (Venta Duplicada)
- Conflictos de herencia
- Diferencia de medidas
- Derecho de paso
- Duplicación de documentos
- Reubicación de vecinos

Si las partes en conflicto por alguna irregularidad no llegan a un acuerdo dentro del proceso catastral, no existe dentro del mismo una etapa en la que se dicte una resolución del caso, sino que el Registro de Información Catastral procede a anotar el inmueble como predio irregular y esto se debe a que está pendiente emisión de la Ley de Regularización, Compromiso según el artículo 73 segundo párrafo, de la Ley del Registro de Información Catastral que establece: "...para ese efecto y para normalizar las demás irregularidades previstas en los artículos 36, 38 y 39 de la presente Ley Registro de Información Catastral, el Organismo Ejecutivo, en el menor plazo posible, presentará al Congreso de la República una iniciativa de Ley de Regularización de la Tenencia de la Tierra en general y las especiales a que hace referencia la presente Ley".

El Registro General de la Propiedad es de inscripción específica que refleja la inscripción registral de los predios mediante documentos, Registro de Información Catastral, es de inscripción general, refleja la realidad física mediante documentos gráficos y literales de dichas fincas o predios. El primero garantiza el derecho de propiedad y el segundo garantiza la imposibilidad de duplicidades, la ubicación exacta y precisa de la finca, la continuidad geográfica de los bienes inmuebles y las características catastrales recogidas.

En necesario mencionar la urgencia de la Ley de Regularización de tenencia de tierras, y con ello poder dar fin a las irregularidades y consecuencias encontradas en el proceso levantamiento catastral y las que están por ser descubiertas en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, debido a que aún sigue siendo lugar en proceso catastral.

4.6 Políticas y Estrategia en materia catastral.

La política y estrategia en materia catastral tiene como objetivo principal reflexionar sobre la cuestión de índole política y social en la que se desarrolla el Catastro. En términos generales el Catastro se define como un Registro administrativo de todos los Bienes Inmuebles de una jurisdicción territorial, que de acuerdo a su ámbito de estudio puede ser Nacional, Regional o Municipal y según su ubicación puede ser clasificado como Urbano y Rural.

La información catastral en cuanto a la política debe ser organizada, conexas, coordinada, mecanizada, protegida, y actualizada, en el tiempo de su función a la evolución de la actividad en el momento de implantar la estrategia que sea necesaria en cuanto al levantamiento catastral, enmarcado en un ámbito geográfico, que permite proporcionar una imagen completa de los datos físicos, jurídicos y económicos, que al ser gestionados mediante base de datos, garantice una adecuada coordinación e interoperabilidad de las administraciones territoriales, permitiendo el desarrollo de la sociedad, de la información y el desarrollo sostenible del territorio.

En determinados municipios el Catastro tiende a centrarse en el análisis estrictamente técnico de los proyectos catastrales, sin tomar en cuenta los factores externos e internos que condicionan su normal desarrollo, por tales razones, el presente documento está orientado hacia el análisis de los problemas que surgen y la consecuencia jurídica que resulta de la implementación del proceso de levantamiento catastral, teniendo como finalidad analizar la consecuencia jurídica existente en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz.

Gestión estratégica del Catastro es una vía de acción a realizar, para superar las interferencias, que permita condicionar de manera decisiva el desarrollo y cumplimiento de los fines catastrales, haciendo una reflexión sobre la realidad catastral, en forma específica sobre los proyectos catastrales en determinado municipio, es importante resaltar la voluntad de contribuir en la implementación del mantenimiento del registro público catastral de cada uno de los predios que conforma el municipio en proceso catastral.

Concluido el diagnóstico sobre la principales debilidades detectadas ya relacionada en la presente tesis en el apartado de la consecuencia jurídicas en su implementación, en el municipio en mención y conforme al análisis efectuado dentro de los ámbitos: político, social, económico, cultural, profesional y legal de dicho municipio, resulta necesario adoptar medidas conducentes a salvar o a mejorar los distintos factores negativos que inciden de una u otra forma en la gestión de los proyectos catastrales.

4.7 Regularización en el marco del Proceso Catastro

Decreto 41-2005 del Congreso de la República con el cual se crea el Registro de Información Catastral (RIC), nacen también gestiones administrativas y legales dentro de las cuales dicho registro es la entidad autónoma encargada de vigilar y velar por el ordenamiento territorial de cada municipio. La regularización persigue darle solución a las irregularidades detectadas producto del proceso catastral, es decir adecuar la realidad de la tenencia en campo, con la realidad jurídica del Registro de la Propiedad.

La implementación de un proceso catastral requiere de una coordinación interinstitucional que permita la determinación de las funciones y responsabilidades que dentro del proceso catastral tiene tanto el Registro de Información Catastral como las demás instituciones relacionadas a la tenencia de la tierra. Entre ellos Registro General de la Propiedad, precisa su participación en darle seguridad y certeza jurídica a los bienes inmuebles; Fondo de Tierra (FONTIERRA), se relaciona con la regularización de fincas nacionales o compra de fincas privadas; Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP), precisa su

participación a la delimitación de áreas protegidas; Secretaria de Asuntos Agrarios (SAA) contribuye en la atención a los conflictos agrarios en general y en parte a la atención de conflictos evidenciados por el levantamiento catastral, la Municipalidad de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, se encarga de mantener el ordenamiento territorial del municipio y facilita los datos pertinentes a dicho municipio.

Ley del Registro de Información Catastral, decreto 41-2005 en el título séptimo y capítulo uno establece la Regularización en el Marco del Proceso Catastral, en el articulado de dicho capítulo se establece lo referente a las siguientes irregularidades: fincas nuevas, Inventario de bienes Inmuebles del Estado, transmisión de derechos de bienes inmuebles, fincas formadas por fracciones inconexas, ausencia o incomparecencia, excesos, entre otras, se hace mención de algunas irregularidades observados en el proceso del levantamiento catastral en dicho municipio.

La regularización del catastro debe de encontrarse basada en la problemática identificada en los apartados que anteceden, lo que ayudaría a cumplir con los objetivos primordiales de la regularización en si, como lo es el mejoramiento del clima para las inversiones privadas por la vía de una mejora de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad de los inmuebles.

Dentro de este componente juega un papel primordial el apoyo a los municipios en el uso de la información catastral a fin de que dichas instituciones obtengan una mejor recaudación a través del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), al mismo tiempo ayuda a una planeación municipal u ordenamiento territorial más eficiente del municipio en los que hasta el momento sean zonas en proceso catastral.

4.8 Logros en Regularización en el Marco del Proceso Catastral

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

Esto no ha sido posible llevarlo a cabo pese a que no se cuenta con un tribunal agrario que tenga la facultad de solucionar las problemáticas agrarias, si bien es cierto se implementó la figura del Catastro, a través de la Institución del Registro de Información Catastral, quien tendrá la facultad de favorecer y brindar mayor certeza jurídica sobre los derechos de propiedad, al transcurrir de tiempo solamente ha logrado identificar los problemas pero no darle soluciones y puesto que no tiene esa facultad, por lo tanto es urgente y necesaria la creación e implementación de Juzgados y Tribunales Agrarios que conozcan y resuelvan las controversias que generen incongruencia de datos entre el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, así mismo es necesaria la creación de una Procuraduría Agraria y que con ello traiga la existencia de un Código Agrario y su reglamento respectivo.

Por lo tanto, por el momento, para que se puedan solucionar las irregularidades según lo establecido en la Ley del Registro de Información Catastral, todavía es eminentemente imposible, puesto que la Función del Registro de Información Catastral no cuenta con ese requerimiento de instituciones, autoridades y legislación.

CAPÍTULO V

ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Para complementar la información a continuación se presentará el análisis jurídico en base a la indagación recabada mediante entrevistas dirigidas al personal del Registro de Información Catastral, en relación con el cumplimiento a lo que establece la Ley del Registro de Información Catastral, sobre el objetivo principal del catastro que es establecer, mantener y actualizar el Catastro Nacional, así mismo se entrevistó a personal de la municipalidad de San Juan Chamelco del Departamento de Alta Verapaz, específicamente a quien tiene a bien el cargo de director de planificación de ordenamiento territorial.

De acuerdo a la investigación realizada y como quedó plasmado en los capítulos anteriores, tanto la doctrina y la legislación guatemalteca regulan 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.

Derivado a lo que se establece anteriormente es importante establecer el impacto que causó el proceso catastral en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz. El trabajo de campo consistió en una entrevista dirigida a los profesionales. Se realizó dicha entrevista con el fin de alimentar el presente estudio. A continuación, se presentan las interrogantes planteadas, así como sus respectivas respuestas.

Entrevista dirigida: Al Director del Registro de Información Catastral, de Cobán, Alta Verapaz, Ingeniero Fernando González Trujillo.

1. ¿Cuándo fue declarado en Proceso Catastral el Municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz?

El municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, fue declarado como zona en proceso catastral con fecha de la aprobación por el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral el dos de septiembre del año dos mil diez, con resolución numero ciento setenta y ocho guion cero cero dos guion dos mil diez (178-002-2010) del Consejo Directivo, posterior a esto se emitió la publicación en Diario de Centro América y en otro diario de mayor circulación con fecha dieciséis de noviembre el año dos mil diez.

2. ¿Cuánto tiempo duró el Proceso Catastral el Municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz?

Según la información adquirida el proceso del levantamiento catastral aún no ha finalizado, por el momento se encuentra en estancamiento, debido a falta de recursos económicos para poder continuar con el proceso.

3. ¿Cuáles son los primeros pasos a seguir luego de la declaratoria de Municipio en Proceso Catastral?

Qué es una declaración en Proceso Catastral. Es el área donde el Registro de Información trabajará en conjunto; con la finalidad de llevar a cabo el proceso catastral, elaborar un diagnóstico previo donde se establece que el municipio será catastrado, puesto que la Ley del Registro de Información Catastral establece en el artículo veinticinco los pasos a seguir, sin embargo se emitirá una resolución siendo un documento jurídico eminentemente del Registro, donde establecerá que el municipio fue declarado en proceso catastral y quedando plasmados los paso a seguir .

4. ¿Cuáles son los pasos a seguir en el momento de llevar a cabo el levantamiento catastral en los lugares declarados en proceso catastral?

Ante la acción que se realiza el entrevistado estableció que los pasos a seguir en proceso de la declaratoria son los que establece el decreto 41 -2005, Ley del Registro de Información Catastral en su artículo 25:

a) Diagnóstico de propiedad

Se trata de una actividad de investigación que permite conocer por medio de la información del Registro de la Propiedad la situación del derecho de propiedad sobre la tierra de un municipio, departamento, región del país.

b) Derrotero

Es la descripción alfanumérica de las distancias de los linderos y los ángulos de orientación de los mismos.

c) Acta de verificación de mojones y linderos

Es el documento que en la fase de levantamiento catastral es suscrito por el propietario, poseedor o tenedor de un predio o sus representantes y los propietarios, poseedores, tenedores de los predios colindantes o sus representantes, quienes manifiestan su conformidad o inconformidad con los datos territoriales del predio.

d) Código de clasificación catastral

Es el dato integrado de números que representan por su orden, el departamento, municipio, polígono catastral y predio, bajo el principio de territorio continuo. Este código es asignado a cada predio del territorio nacional en el proceso de establecimiento y mantenimiento registro catastral, que lo identifica en el Registro Información Catastral.

Dentro de los elementos mencionados con anterioridad, de la misma manera se incorporan los siguientes:

- a. Fichas de recopilación de información de campo y de registro;
 - b. Material cartográfico y fotográfico con información catastral;
 - c. Planos topográficos autorizados por profesionales o técnicos competentes;
 - d. Planos para el Registro de Información Catastral de los predios;
 - e. Listados de coordenadas de los vértices o esquineros de los predios en el centro de referencia nacional;
 - f. Informes circunstanciados por predio de análisis catastrales;
 - g. Declaraciones de predio catastrado regular e irregular;
 - h. Memorias de cálculo;
 - i. Índices alfanuméricos;
 - j. La constancia de posicionamiento de puntos de vértices o esquineros;
 - k. Formularios de dudas a campo o a registro y sus resoluciones;
 - l. Los expedientes que tengan presentada solicitud de revisión técnica;
 - m. Otros documentos gráficos y descriptivos que se consideren de importancia para el Registro de Información Catastral.
5. En base a su experiencia en dicho cargo, ¿Considera usted que actualmente existe consecuencia jurídica positiva o negativa en los procesos de levantamiento catastral?

Al proceder a la siguiente interrogación, la persona indicada a la entrevista, hizo énfasis a los Linderos entre dos o más propietarios o Traslape de medidas de predios. Estos casos se presentan cuando en dos o más predios, se identifica en el momento en que se realizan las respectivas mediciones presentando traslapes u otros problemas que se encuentran al momento del levantamiento catastral. Estos se generan basándose en la medida de la trayectoria que presenta cada predio. Puede ser que la realidad física separe claramente el espacio correspondiente a cada

inmueble, sin embargo, catastralmente esos espacios son ocupados por ambas propiedades.

La ausencia de los propietarios o poseedores es parte de la problemática al momento de llevarse a cabo el levantamiento catastral, esto se debe a que se realiza con los datos que nos proporcionen los colindantes o algún familiar, y genera conflictividad porque muchas veces los datos que se nos proporcionan no son certeros, así mismo la ley permite que se continúe con las respectivas mediciones sin importar si no es el legítimo propietario.

La conflictividad entre municipios para establecer límites municipales, y esto se realiza mediante un consenso, desde el avance que aún se lleva, se recalca que entre Tamahú y Tacurú, San Pedro Carcha, y una parte de Cobán no se ha logrado un consenso favorable.

6. ¿Cuáles son los documentos que les solicitan a los propietarios o poseedores de los predios en el momento de llevar a cabo el levantamiento catastral?

Los documentos que solicitan a los propietarios o poseedores de los predios siendo en primer lugar Documento Personal de Identificación y el título con que acreditan la propiedad.

Y lo que contempla el Decreto Ley 106, Código Civil en su artículo 4 referente a la identificación de persona. “La persona individual se identifica con el nombre con que se inscriba su nacimiento en el Registro Civil, el que se compone del nombre propio y del apellido se sus padres, de sus padres casados o el su padre no casado que lo hubiera reconocido. Los hijos de madres solteros serán inscritos con los apellidos de esta...”

Se define el nombre como un medio de designar a las personas y constituye un derecho subjetivo, intelectual y de carácter eminentemente extrapatrimonial.

7. ¿Podría indicarme cuales son los problemas más frecuentes luego la realización del levantamiento catastral que generan consecuencia jurídica?

Dada la complejidad del problema de la estructura, tenencia y seguridad jurídica de la tenencia de la tierra en Guatemala, el establecimiento del catastro fue abordado con carácter político en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria.

Las dificultades de implementación del catastro son obvias en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, puesto que la finalidad es “ordenar” la propiedad de la tierra, lo que se encuentra de manifiesto. Las políticas agrarias públicas históricas carecen de antecedentes manifiestamente confiables para muchos sectores: temor a la confiscación de tierras, problemas de orden público en la toma de medidas en el campo, resurgimiento de conflictos estancados entre colindantes, corrupción, propiedades proindiviso, dobles pretensiones, y cambios en registros, no son más que algunas de las causas de la conflictividad agraria del país.

8. Según su criterio y experiencia ¿Qué procedimientos podrían realizarse, luego del levantamiento catastral en el que se encontró problema, para que no surta consecuencia jurídica negativa?

La solución a los problemas luego del levantamiento catastral se realiza a través de una mesa de diálogo y si en ese consenso no se llega a un acuerdo, se otorga un tiempo máximo de sesenta días, plazo en el cual los propietarios deben meditar acerca de sus pretensiones, en caso que no se llegue a un acuerdo en lapso de ese tiempo y no se avoque, se emite una resolución administrativa plasmando la inconformidad de cada uno de los propietarios de los predios y quedando a disposición de los inconformes plantear sus pretensiones ante un órgano jurisdiccional.

9. ¿Actualmente cuáles son las irregularidades jurídicas más frecuentes del levantamiento catastral, documental y predial en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz?

El proceso catastral persigue también como fin último el coadyuvar a la obtención de Certeza y Seguridad Jurídica sobre la tenencia de la tierra en determinado municipio y porque no decir en todos los municipios y departamentos de Guatemala. Es en este punto en donde converge también la regularización vista desde un punto de vista de la dotación de Títulos de Propiedad debidamente registrados y que reflejen no solo el derecho de propiedad, sino el ámbito espacial en donde se ejercen con la ayuda del catastro.

Hasta el momento del poco avance que se ha llevado, se verifica que uno de los problemas más latente, es cuando el titular catastral no coincide con el titular registral, que es decir el que tienen la posesión de inmueble y con el que realmente se encuentra inscrito, no habiendo coincidencia y esto debe a que en tiempos remotos las mediciones se realizaba a mano alzada, con paso, cinta métrica, y con lo que actualmente realiza el Registro de Información Catastral, cabe mencionar que esto genera conflictividad entre propietarios o en lo que se encuentra registralmente.

Mientras que durante el levantamiento catastral realizado en dicho municipio la mayor parte de predios estaban en posesión de particulares.

10. ¿En su cargo o puesto dentro del Registro de Información Catastral, que soluciones sugeriría ante los problemas que generaron Consecuencia Jurídica luego del proceso catastral en el municipio de San Juan Chamelco Alta Verapaz?

Cabe resaltar que el municipio de San Juan Chamelco aún sigue en proceso catastral.

De acuerdo a la experiencia de personal del Registro de Información Catastral y como profesional y sabedor de derecho considera que ante todo este problema es necesaria:

La creación de una Ley General de Regularización de Tenencia de Tierras que llene el vacío legal actual en nuestro ordenamiento jurídico. Que se encamine a la resolución de los problemas de irregularidad de predios, para que sea posible su regularización. Y mencionar que, de un cien por ciento, el ochenta y cinco por ciento es irregular, es decir que solo una mínima parte resulta ser regular.

La creación de un tribunal agrario y la incorporación de un juez que tenga amplio conocimiento en temas agrarios. Son dos necesidades eminentemente urgentes y con ello poder establecer la regularidad de los predios irregulares.

Entrevista dirigida. Al Ingeniero Walter Andrés Pérez Tení, Director de planificación del ordenamiento territorial de la Municipalidad de San Juan Chamelco, Alta Verapaz.

1. Cuando se implementó el proceso de catastral en el municipio de San Juan Chamelco del Departamento de Alta Verapaz, ¿hubo coordinación de trabajo entre la Municipalidad y el Registro de Información Catastral?

Se aprobó el 2 de septiembre del año dos mil diez, y se implementó el año dos mil once, y en el año 2, 012 se establecieron los límites del área urbana.

Sí hubo coordinación, dándoles acompañamiento en las diferentes actividades programadas por el Registro de Información Catastral (RIC)

2. ¿Cuáles ventajas y desventajas conocieron la Municipalidad al llevarse a cabo el proceso de levantamiento catastral, por el Registro de Información Catastral?
 - Ventajas
 - ✓ Descripción verdadera y exacta de la situación jurídica de los predios
 - ✓ Establece los límites precisos de la propiedad

✓ Conocer quien tiene derecho de posesión

- Desventajas

✓ El estancamiento del proceso.

✓ No poder cobrar lo relacionado al Impuesto Único sobre Inmuebles

✓ La falta de titulación supletoria de los derechos de posesión

Son irregularidades que aún existen, y otras que existen y se están por descubrir, debido a que aún no hay una base de datos que determine la situación de municipio, que haga referencia al proceso levantamiento catastral.

3. ¿Cuáles consecuencias jurídicas, como producto de los problemas surgidos de levantamiento catastral realizado por el Registro de Información Catastral, conoció la Municipalidad?

✓ Los colindantes entre dos o más propietarios

✓ Los límites municipales

✓ Carecen de documentos registrales que ampare que sea el legítimo propietario o poseedores.

4. ¿En qué etapa del proceso de establecimiento de los límites geográficos del municipio se encuentran y cuál ha sido la participación de esta Municipalidad?

Los límites del proceso catastral aún no se han concretado, esto a consecuencia de la falta de presupuesto del Registro de Información Catastral.

La participación de la municipalidad se realiza mediante una mesa de diálogo, así lograr un consenso con las autoridades de los municipios colindantes.

5. ¿Qué avances y retos se tienen respecto al proceso de levantamiento catastral en el municipio de San Juan Chamelco del Departamento de Alta Verapaz?

Se reconoce como un avance para el municipio, la determinación de los límites o colindancias entre propietario o poseedores, y que mediante esto se pueda realizar una mesa de diálogo que pueda dar fin a esta problemática; el reto es poder darle una certeza y seguridad jurídica al predio, otro de los retos sería continuar con el proceso levantamiento Catastral, y determinar con claridad que consecuencias se encontraría, para poder mantener una armonía en el municipio

6. ¿El Registro de Información Catastral les apoya o brinda orientación técnica y jurídica, cuando los vecinos presentan a esta municipalidad problemas que surgen debido al levantamiento catastral?

En orientaciones técnicas si adquirimos de parte de Registro de Información Catastral; jurídicas no, puesto que el registro tampoco cuenta con orientaciones jurídicas que tenga la facultad de buscar soluciones a la problemática existente en predio catastrado.

CONCLUSIONES

1. La conflictividad agraria es uno de los principales problemas que durante muchos años ha impedido el desarrollo del proceso catastral en el municipio; por lo que es necesario que el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, como instituciones fundamentales en esta materia, se coordinen adecuadamente para combatir este flagelo, solo de esa forma se obtendrán resultados concretos en relación al tema; de igual forma el Registro de Información Catastral debe entablar y fortalecer su coordinación con otras instituciones como lo son las Municipalidades, el Fondo de Tierras, entre otros, porque solo de esa manera podrá cumplir a cabalidad sus metas y objetivos.
2. La seguridad jurídica del derecho de propiedad, considerado en todas sus dimensiones constitucionales: civil, agraria y comunitaria requiere de una modernización que se traduce en la existencia de un Registro de Información Catastral, y de una reforma en la práctica notarial en las cotidianas transacciones que el mercado nacional de tierras requiera, la exigencia de plano catastral de la finca en cualquier operación, se convierte en norma de orden público, Así como la obligación de doble registro: inmobiliario y catastral.
3. Del estudio realizado es necesario mencionar que la normativa jurídica vigente en Guatemala, no es suficiente para impulsar el Proceso Catastral, debido a la problemática existente en cuanto a las irregularidades de los predios catastrados.
4. Se pretende, dar lugar a un protocolo, que guie a los investigadores a conocer el proceso de levantamiento catastral en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, las consecuencias Jurídicas que ha dado su ejecución. De esta

manera reconocer que el proceso de levantamiento catastral es una actividad que permitirá reconocer la certeza Jurídica de las tierras, teniendo relevancia de los instrumentos legales y las instituciones creadas para solucionar conflictos sobre la tenencia, propiedad y el uso de la tierra.

5. Se llega a la conclusión del presente trabajo que se encontraron varias incidencias como Consecuencia Jurídica del levantamiento catastral en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, en forma específica la falta de certeza y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, en el área real y registral de los predios, en las actividades de traslación de dominio, y en forma general la necesidad urgente de Juzgados o Tribunales Agrarios y Ley de Regularización, necesaria creación e implementación para solucionar las incidencias que generan Consecuencia Jurídica.

RECOMENDACIONES

- 1) Que el Registro de Información Catastral y el Registro General de la propiedad, implementen mecanismos de control y fiscalización de sus actividades relacionadas con el Catastro Nacional, con el objeto de que las mismas se cumplan de conformidad con la ley.
- 2) Que el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad contraten a personal técnico, capacitado y sobre todo profesional para desempeñar con toda diligencia las funciones que les sean asignadas, teniendo la voluntad y responsabilidad de mejorar las funciones del Catastro Nacional.
- 3) Que el gobierno de Guatemala por medio del Organismo Judicial y Legislativo, cree los Juzgados o Tribunales Agrarios que tengan competencia para solucionar todos aquellos conflictos derivados del establecimiento, mantenimiento y actualización catastral.
- 4) A las autoridades que dirigen el Registro de Información Catastral, ofrecer mayor información a través de los medios de comunicación social acerca del levantamiento, en las zonas declaradas catastrada, a efecto de prevenir por parte de los propietarios, poseedores o tenedores de bienes inmuebles, interpretaciones erróneas sobre la aplicación de la política catastral.
- 5) El registro de Información Catastral en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, puede establecer que dentro de los casos más notorios es el relacionado a la consecuencia es el traslape de medidas de dos o más propietario, poseedor o tenedor amparando su derecho de propietario, de ahí la necesidad de utilizar la normativa catastral para sanear errores o

irregularidades detectados, en el momento del proceso del levantamiento catastral.

REFERENCIAS

Bibliográficas:

- Brañas, Alfonso, Manual del Derecho de la Propiedad, doctrina guatemalteca. 6ta. ed. Guatemala: Ed. Fénix, 2007
- 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.
- Cánceres, Lillian. Conferencia “Catastro Nacional”. Guatemala agosto de 2006
- Carroza, Antonio y Zeledón Zeledón, Ricardo “Teoría general e institutos de derecho Agrario” Editorial Astrea; Argentina.1990
- Castañeda Oscar, Registro General de la Propiedad. “Un Salto Histórico del Siglo XXI”. Guatemala, 4 de octubre 2006.
- Cuc Quim, Mario Guillermo. Algunas consideraciones sobre el Derecho Agrario y la tenencia de la tierra en la historia de Guatemala, Guatemala 1980.
- España Castellanos Cambranes, Julio “Agrarismo en Guatemala” Monografía 1 Editorial Serviprensa Centroamericana 1992
- Guatemala Benitez, Dimitri “Reforma Agraria “Integral”” Editorial Nojib’sa; Guatemala Paz Carcamo, Guillermo “Guatemala Reforma Agraria” Editorial Universitaria Centroamericana; Guatemala 2005

- Mesa Dávila, Francisco. implicaciones de la ley del Registro de Información Catastral para la seguridad jurídica inmobiliaria en Guatemala. Quetzaltenango, Guatemala: congreso jurídico Landivariano; 2006
- OSORIO, Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas y políticas. 2t.; 20ª. ed.; revisada, corregida y aumentada; Buenos Aires, Argentina: Ed.Heliasta, S.R.L., 1992.
- PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. El Registro de la Propiedad, doctrina guatemalteca. Guatemala. Editorial Clásica, 2004.
- Zeledón Zeledón, Ricardo “Sistemática del Derecho Agrario” Editorial Porvenir; Costa Rica Ballarín Marcial, Alberto “Derecho Agrario” Editorial Revista de Derecho Privado; 1965

Normativa.

- Acuerdo Gubernativo, 30-2005, Reglamento del Registro General de la Propiedad, Presidente de la República de Guatemala, enero 2005.
- Constitución Política de la República de Guatemala, Asamblea Nacional Constituyente, 1986.
- Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala. Ley de Titulación Supletoria, 1979.
- Decreto Ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1963

- Decreto Ley Número 106, Código Civil. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1963.
- Decreto no. 1551 del Congreso de la República de Guatemala. Ley de Transformación Agraria, noviembre de 1962.
- Decreto Número 41-2005, del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral. 2005
- Decreto Numero 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, agosto 1979.

Electrónico.

- Término consultado: Catastro. Diccionario de Ciencias Jurídicas y Políticas. Tomo II. Osorio, Manuel. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta, 1992, <https://conf.unog.ch/.../Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20>.
- Manual de catastro para su Aplicación en el Ámbito Municipal. Editores Magnos Terra S.A. Guatemala 2002. www.ric.gob.gt/sites/default/files/pdf/norma-tecnica-actualizada-parte-1.pdf.
- Término consultado: Catastro. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II. Cabanellas, Guillermo. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta, S.R.L., 1976 Página web del Catastro municipal <http://cancun.gob.mx/tesoreria/catastro-municipal///>, fecha de consulta 5 de mayo del 2017
- Registro de Información Catastral; *Construyendo la Seguridad Jurídica de la Tierra*. Normativa: Guatemala, 2011; <http://www.ric.gob.gt/informacion/normativa/>. 22 de abril del 2017

Otros referencias

- Bonilla Mendoza Flor De María. Análisis Técnico-Jurídico de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005 e Incidencias en el municipio de San Lucas Sacatepéquez, del departamento de Sacatepéquez, Guatemala, 2007; Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar.
- 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 de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar.
- Najera Cartagena, Rudy Antonio, Análisis Jurídico y Doctrinario del Registro Catastral en el derecho guatemalteco, septiembre 2008. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales pagina 47-51 Registro de Información Catastral.
- Quijivix Zamora, Danny Ángel, Análisis Jurídico del proceso contenido en la ley del Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005 del congreso de la República de Guatemala, octubre 2015, Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar.

Anexo



Entrevista Dirigida: Al director de planificación del ordenamiento territorial.

Tema: “PROCESO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN CHAMELCO, ALTA VERAPAZ; CONSECUENCIA JURIDICA DE SU IMPLEMENTACION”

1. Cuando se implementó el proceso de catastral en el municipio de San Juan Chamelco del Departamento de Alta Verapaz, ¿hubo coordinación de trabajo entre la Municipalidad y el RIC?
2. ¿Cuáles ventajas y desventajas conocieron la Municipalidad al llevarse a cabo el proceso de levantamiento catastral, por el RIC?
3. ¿Cuáles consecuencias jurídicas, como producto de los problemas surgidos de levantamiento catastral realizado por el RIC, conoció la Municipalidad?
4. ¿En qué etapa del proceso de establecimiento de los límites geográficos del municipio se encuentran y cuál ha sido la participación de esta Municipalidad?
5. ¿Qué avances y retos se tienen respecto al proceso de levantamiento catastral en el municipio de San Juan Chamelco del Departamento de Alta Verapaz?
6. ¿el Registro de Información Catastral les apoya o brinda orientación técnica y jurídica, cuando los vecinos presentan a esta municipalidad problemas que surgen debido al levantamiento catastral?

Entrevista Dirigida: Al Director Departamental del Registro de Información Catastral de Alta Verapaz.

Tema: “PROCESO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN CHAMELCO, ALTA VERAPAZ; CONSECUENCIA JURIDICA DE SU IMPLEMENTACION”

1. ¿Cuándo fue declarado en Proceso Catastral el Municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz?
2. ¿Cuánto tiempo duró el Proceso Catastral el Municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz?
3. ¿Cuáles son los primeros pasos a seguir luego de la declaratoria de Municipio en Proceso Catastral?
4. ¿Cuáles son los pasos a seguir en el momento de llevar a cabo el levantamiento catastral en los lugares declarados en proceso catastral?
5. En base a su experiencia en dicho cargo, ¿Considera usted que actualmente existe consecuencia jurídica positiva o negativa en los procesos de levantamiento catastral?
6. ¿Cuáles son los documentos que les solicitan a los propietarios o poseedores de los predios en el momento de llevar a cabo el levantamiento catastral?
7. ¿Podría indicarme cuales son los problemas más frecuentes luego la realización del levantamiento catastral que generan consecuencia jurídica?
8. Según su criterio y experiencia ¿Qué procedimientos podrían realizarse, luego del levantamiento catastral en el que se encontró problema, para que no surta consecuencia jurídica negativa?

9. ¿Actualmente cuáles son las irregularidades jurídicas más frecuentes del levantamiento catastral, documental y predial en el municipio de San Juan Chamelco A.V.?
10. ¿En su cargo o puesto dentro del Registro de Información Catastral, que soluciones sugeriría ante los problemas que generaron Consecuencia Jurídica luego del proceso catastral en el municipio de San Juan Chamelco Alta Verapaz?