



2ª EDICIÓN 2023

Artículo 21 es el boletín del Observatorio de Derechos de Propiedad en el que podrás tener la primicia de las publicaciones y del Termómetro de la Propiedad de Guatemala, así como de las noticias relevantes e información sobre futuras actividades. El nombre de nuestro boletín deriva del contenido del Artículo 21 de la Convención Americana e Derechos Humanos, en el cual los Estados Americanos no dieron lugar a la duda y reconocieron el Derecho de Propiedad al establecer que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes y nadie puede ser privado de ellos salvo casos de excepción en los que se pague una indemnización justa por razones de utilidad pública o de interés social.



«La propiedad privada es una condición necesaria, pero no suficiente, para que una sociedad disfrute de las cuatro grandes bendiciones: libertad, justicia, paz y prosperidad»

Tom Bethell



AVANCES EN EL PROCESO DE INFORMACIÓN CATASTRAL EN GUATEMALA

MARIA ANDREA CÁCERES
DIRECTORA EJECUTIVA

El Registro de Información Catastral desempeña un papel fundamental en el desarrollo de Guatemala, ya que su objetivo de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, cuya implementación surgió a raíz de los acuerdos de Paz, mediante la aprobación del decreto 41-2005.

En esta edición el Termómetro de Propiedad se evidencia los avances en el establecimiento del proceso catastral, lo cual se ha avanzado en un 50.47% en la declaratoria en proceso catastral, de la cual solo 14.69% ha finalizado el proceso catastral. Por la cual es importante seguir con dicho avance por los múltiples fines que trae a la población guatemalteca.

Uno de ellos es la mayor precisión y confiabilidad en la información sobre la propiedad de la tierra en el país. Esto brinda certeza y transparencia tanto a los ciudadanos como a los diferentes sectores de la sociedad. Los propietarios pueden tener la tranquilidad de que sus derechos están debidamente protegidos y respaldados por un registro preciso y actualizado.

Otro beneficio clave del catastro es la promoción de la inversión y el desarrollo económico. Un registro catastral confiable proporciona seguridad a los inversionistas nacionales e internacionales, ya que les garantiza que sus propiedades están legalmente protegidas y que los procesos de transacción son claros y transparentes. Esto atrae la generación de empleo, el aumento de la productividad y el flujo de capital hacia Guatemala, creando un entorno propicio para el desarrollo empresarial y la prosperidad económica.

Además, es esencial para la planificación del territorio. La información actualizada y precisa sobre la propiedad de la tierra permite a las autoridades tomar decisiones informadas en áreas como el desarrollo urbano, la infraestructura, la gestión de recursos naturales y la protección del medio ambiente.

El catastro también facilita la implementación de políticas públicas efectivas. La información catastral actualizada permite identificar y abordar de manera más eficiente las necesidades de la población en áreas como vivienda, servicios básicos, educación, salud y seguridad.

No obstante, es crucial subrayar que el Registro de Información Catastral necesita un respaldo sólido de recursos y apoyo para asegurar su mejora continua y finalización exitosa del catastro nacional. La inversión adecuada y la cooperación interinstitucional son elementos vitales para progresar en el proceso catastral, optimizando así sus beneficios para todos los guatemaltecos. El compromiso firme y la dedicación hacia este objetivo resultarán fundamentales para consolidar un sistema catastral eficaz y fiable, impulsando el desarrollo sostenible de Guatemala y el bienestar de sus habitantes.



IMPORTANCIA DEL CATASTRO NACIONAL Y SUS PRINCIPALES RETOS

POR:

LIC. JOSÉ ROBERTO TURCIOS URRUTIA

JOSETURCIOS@TURCIOSYASOCIADOS.COM

A mi criterio, la razón más importante de la existencia y el fortalecimiento del Registro de Información Catastral constituye la certeza o seguridad jurídica espacial sobre los inmuebles sobre los que se ejercen los derechos de propiedad, usufructo, hipotecas y otros derechos de uso sobre la tierra. La obligación del Estado de brindar seguridad jurídica se encuentra plasmada el artículo 2 de nuestra Constitución Política de la República.

Es por ello que el 29 de diciembre de 1996, en el Palacio Nacional de la Cultura, se firmaron los Acuerdos de Paz, documento que fue suscrito por el Gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca. Dentro de dicho documento, además de muchas otras obligaciones, el Gobierno de Guatemala se comprometió a lo siguiente:

“Para fortalecer las capacidades de participación de la población y al mismo tiempo la capacidad de gestión del Estado, el Gobierno se compromete a: ... c) Establecer y ejecutar ... un programa de capacitación municipal que sirva de marco para los esfuerzos nacionales y la cooperación internacional en la materia. Dicho programa enfatizará la formación de un personal municipal especializado en la ejecución de las nuevas tareas que correspondan al municipio como resultado del proceso de descentralización, con énfasis en las tareas de ordenamiento territorial, catastro, planificación municipal ... el Gobierno se compromete a promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria. Asimismo, el Gobierno se compromete a iniciar, a más tardar en enero de 1997, el proceso de levantamiento de información catastral y saneamiento de la información registro-catastral, empezando por zonas prioritarias ...”

En el año 2005, mediante el Decreto 41-2005 del Congreso de la República se creó el Registro de Información Catastral de Guatemala, que puede abreviarse RIC. Dicho registro, es una institución estatal autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Por disposición legal, actúa en coordinación con el Registro General de la Propiedad, y tiene por objeto establecer, actualizar y mantener el catastro nacional.



De acuerdo con el artículo 26 de la ley, el establecimiento del catastro es el conjunto de actividades de tipo técnico-jurídico y administrativo, organizadas para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales.

En el establecimiento del catastro, las mediciones de polígonos catastrales y predios deberán estar referenciados al Sistema Geográfico Nacional. El establecimiento catastral deberá proporcionar, entre otras, la siguiente información sobre: esquineros, mojones, linderos, ubicación espacial, colindancias, áreas de los predios y cualquier otra característica que se considere útil de acuerdo al reglamento de esta ley.

Sobre el mantenimiento del catastro, el artículo 45 de la ley establece que 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. Para este mantenimiento, los notarios, al hacer sus escrituras públicas respectivas, deberán contar para el predio en cuestión con, el certificado emanado del Registro de Información Catastral, 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 aprobado 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, y deberán ser presentados al Registro de Información Catastral.

La importancia de que un Estado cuente con un buen Registro de Información Catastral radica en varios aspectos a mencionar, que a su vez, por el corto tiempo de vida de la institución, constituye un reto a lograr en los próximos años:

- 1** Correcta identificación de propietarios y ubicación de bienes: El catastro permite identificar a los propietarios de los bienes inmuebles, lo que es fundamental para la aplicación de políticas públicas, la gestión y planificación del territorio, la protección de los derechos de propiedad de los dueños facilita las disputas territoriales, ayuda al correcto cobro de impuestos. Además, facilita la identificación y ubicación de los bienes inmuebles en sí mismos, lo que es fundamental para el desarrollo de la planificación urbana y territorial y la certeza o seguridad jurídica de los propietarios.
- 2** El RIC puede ser una gran herramienta de regularización de la propiedad: el catastro es un instrumento fundamental para la regularización de la propiedad, especialmente en países como el nuestro, en donde podemos encontrar regiones en las que la titularidad de la propiedad no está bien definida o existe una gran informalidad en el sector inmobiliario. Un catastro preciso, georreferenciado, digital y actualizado permite a los propietarios registrar sus bienes con mayor seguridad jurídica, pudiendo obtener títulos de propiedad, planos, certificaciones de ubicación, área y medidas precisas, lo que a su vez les permite acceder con mayor facilidad a créditos, avalúos y proteger sus derechos.



- 3** Gestión del territorio: el RIC es una herramienta importante para la gestión del territorio, ya que permite conocer la situación actual y las potencialidades o “vocación” de los terrenos, y tomar decisiones informadas sobre su uso y aprovechamiento. Esto es especialmente importante en áreas urbanas, donde la planificación territorial y la gestión del suelo son fundamentales para garantizar el desarrollo sostenible de las ciudades.
- 4** Recaudación de impuestos: el Registro de Información Catastral constituye también una herramienta también clave para la correcta recaudación de impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, como lo es el Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI). Cuantas veces no ha ocurrido que varias municipalidades pretenden cobrar este arbitrio a un mismo propietario, habiéndose tenido que dilucidar judicialmente los derechos de cobro y también la jurisdicción municipal para el cobro del impuesto. Un RIC actualizado permite a las autoridades fiscales conocer bien la jurisdicción territorial en la que es su menester realizar el cobro de impuestos, y permite también a los Jueces resolver de mejor manera las cuestiones relativas a las delimitaciones de jurisdicción territorial.
- 5** Herramienta auxiliar para los jueces: el RIC permitirá a los jueces contar con un sistema mas fiable para verificar la existencia previa de dueños de áreas de terreno que se titulan supletoriamente de manera recurrente en los juzgados civiles. Ya el RIC se ha encontrado con numerosos terrenos que cuentan con resolución de titulación supletoria, y a mismo tiempo se dan cuenta que el terreno ya contaba con inscripción registral de propiedad anteriormente, lo que podría hacer nulos o cuestionables los derechos de posesión. También podría dar mas apoyo a los conflictos agrarios y de ocupación o invasión de tierras de manera ilegal, ya que mejoraría la producción de medios probatorios.

Para finalizar considero que el reto mas importante será terminar con las fases de establecimiento y mantenimiento del catastro nacional, ya que es una tarea ardua y que necesita de la cooperación interinstitucional y del sector privado. Lo anterior redundaría en una mejor protección a los derechos constitucionales y fundamentales de los guatemaltecos. Existe un alto porcentaje de predios irregulares, por lo cual es necesario, ya una vez se termine con la fase de establecimiento, hacer un estudio profesional que podría culminar en una iniciativa de ley, para dar claridad sobre la forma de proceder en todas las situaciones irregulares que están surgiendo y que surgirán en el futuro.

Recalco pues, la importancia que todos los sectores, públicos y privados, provean de apoyo a este Registro ya que sus objetivos coadyuvan al fortalecimiento de los derechos de propiedad inmobiliaria del territorio guatemalteco, brindando certeza jurídica, no solo sobre el titular de la tierra, sino de las delimitaciones y colindancias precisas que dividen los fundos.



REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

ANTECEDENTES

El Registro de Información Catastral de Guatemala -RIC- es una institución creada en el marco de los Acuerdos de Paz, específicamente el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria. Nació a la vida jurídica mediante el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral, como una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios.

El RIC es la autoridad competente en materia catastral, que tiene como objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en su Ley y reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos.

Para el alcance de su objetivo, el RIC tiene, entre otras, las funciones siguientes: a) Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral; b) Registrar y actualizar la información como responsabilidad exclusiva del Estado y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento de los predios catastrados. Además, provee al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento.

Por otro lado, provee informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y regularización de la tenencia de esta y a cualquier otra institución estatal o privada que lo solicite. Además, coopera con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral y apoya a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas.

En el contexto de Guatemala, tal como lo establece la Ley del RIC, el catastro es un instrumento técnico de desarrollo con información disponible para múltiples fines; es un registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra. Para construir un catastro de este tipo, se requiere un proceso detallado que incluye confrontar la realidad jurídica de la propiedad reflejada en el Registro de la Propiedad con la tenencia real registrada en campo.



El **proceso catastral** según el Decreto 41-2005, Ley del RIC, se puede dividir en las siguientes fases principales:

Fase de Investigación Registral y Actividades Previas.

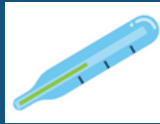
Es la fase preparatoria en la cual se realizan actividades con el objeto de conocer los derechos de propiedad en el municipio que se pretende declarar como zona en proceso catastral y contar con dicha información para los diferentes usos que se le pueda dar en la Fase de Establecimiento Catastral.

- 1. Investigación Documental en el Registro General de la Propiedad:** Este primer paso implica investigar y recopilar la información necesaria para establecer la propiedad y derechos de cada finca o parcela de terreno en zonas de interés. Este proceso también incluye el saneamiento de la información registral.
- 2. Diagnóstico Registral:** Esta etapa de investigación permite entender la situación del derecho de propiedad de la tierra en un municipio, departamento o región. A partir de esta información, se establecen los criterios y directrices para priorizar las zonas que se declararán en proceso catastral.

Fase de Establecimiento Catastral

En esta segunda fase del proceso catastral se desarrollan todas las actividades de tipo técnico-jurídico y administrativo, organizadas de manera coherente para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales.

- 1. Zona en Proceso Catastral:** La definición de la zona en proceso catastral es la declaración de un área específica del territorio donde se llevarán a cabo las actividades catastrales. Los propietarios, poseedores y tenedores de terrenos en estas zonas están obligados a proporcionar la información requerida.
- 2. Levantamiento Catastral:** Este es el proceso de obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores.
- 3. Análisis Catastral:** Esta etapa consiste en comparar los datos obtenidos en el levantamiento catastral con los datos de la investigación documental para verificar si hay coincidencia entre el sujeto y el objeto.
- 4. Análisis Jurídico:** Tras el análisis catastral, la información catastral es analizada y calificada, preparando los dictámenes de predios catastrados regulares o irregulares.
- 5. Declaratoria de Predio Catastrado:** Es la declaración de que se han completado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico para un determinado predio y se ha obtenido la declaración correspondiente.
- 6. Zona Catastrada:** Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del catastro ha concluido por declaración oficial, y cuyos datos obtenidos se han incorporado al Registro de Información Catastral (RIC) para su mantenimiento.



Fase de Mantenimiento Catastral

El mantenimiento catastral es el conjunto de actividades técnico-jurídicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir en el Registro de Información Catastral de Guatemala y en el Registro de la Propiedad, los cambios relativos al predio y al propietario, respectivamente. El mantenimiento catastral se implementará a todos aquellos predios cuya declaración haya alcanzado firmeza y a los que nazcan de éstos, cualquier actividad inherente al traslado de derecho real o de posesión, así como las modificaciones al objeto o sujeto de los mismos.

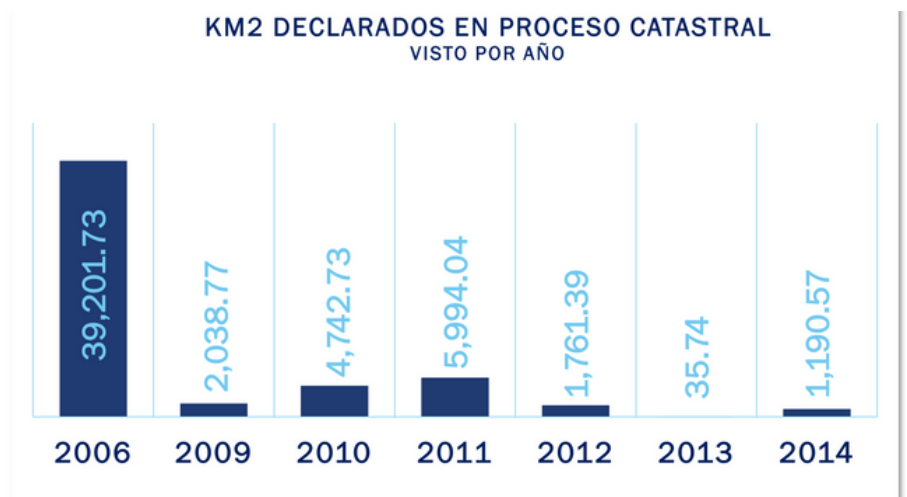
Justificación

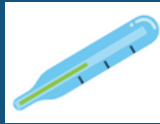
Como parte del caso de estudio publicado por el Observatorio de Derechos de Propiedad en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2022, se recomendó dar prioridad a la preparación y finalización del catastro, con mecanismos de georreferenciación confiables adecuados para la época. Adicionalmente, se hizo hincapié en que es necesario mantener un catastro actualizado y mantener una coordinación automática entre el catastro y el Registro de la Propiedad.

En seguimiento a dicha recomendación, el Observatorio de Derechos de Propiedad presenta este Termómetro de la Propiedad en aras de determinar los avances del proceso catastral en el país.

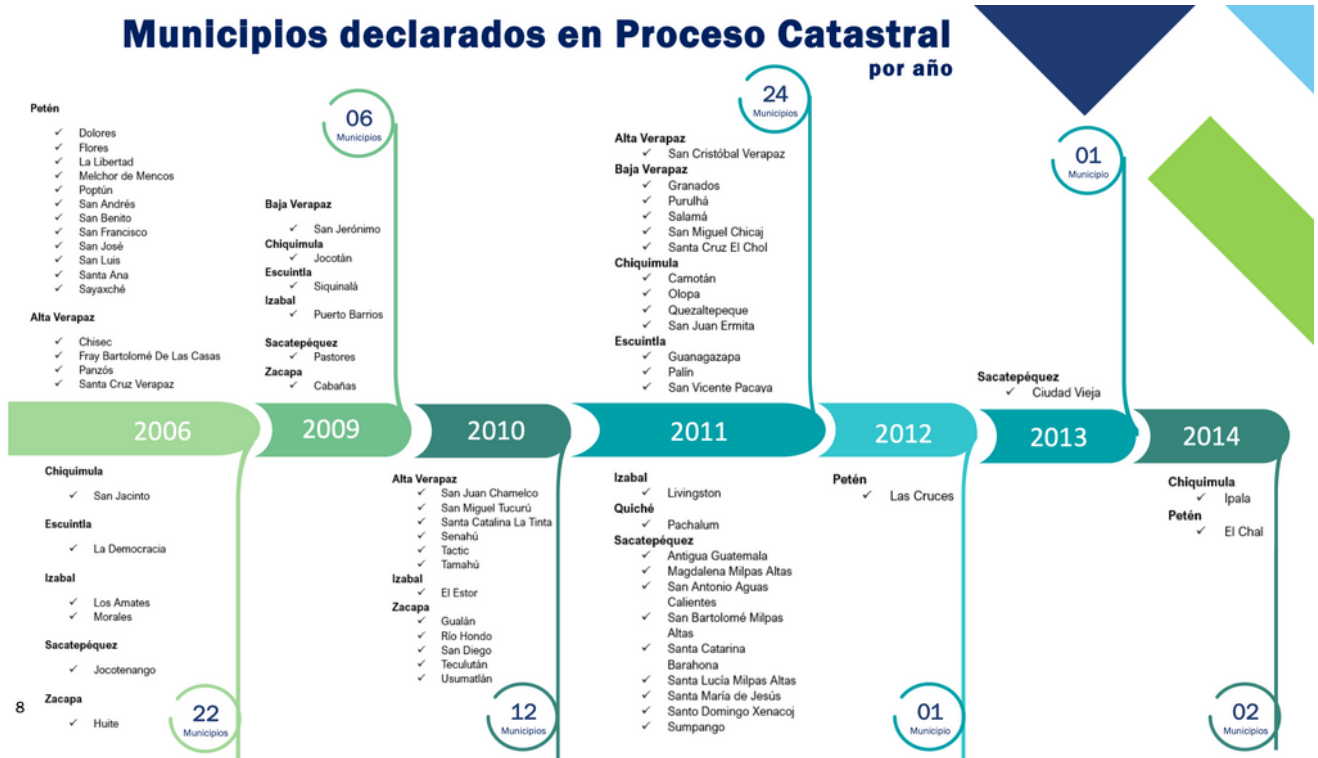
Termómetro de la Propiedad

En Guatemala, la declaratoria de zonas en proceso catastral dio inicio en el año 2006. A la fecha, se han declarado en proceso catastral un total de 68 municipios que representan un 50.48% del territorio nacional.





El año 2006 ha sido históricamente el período con la mayor cantidad de área declarada en proceso catastral, con 39,201.73 kms². Con posterioridad al año 2014, no ha habido nuevos municipios declarados en proceso catastral.



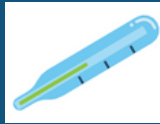
Por cantidad de municipios, 2011 ha sido el año con la mayor cantidad de municipios declarados en proceso catastral.

Sin embargo, de los 68 municipios declarados en proceso catastral, solamente se han declarado Zonas Catastradas 18 municipios en todo el territorio nacional, lo que representa una extensión de 15,997.27 kms² o un 14.69 por ciento del territorio nacional, siendo el año 2018 el período en el que se ha declarado la mayor cantidad de área como zona catastrada.

Avances del Proceso Catastral

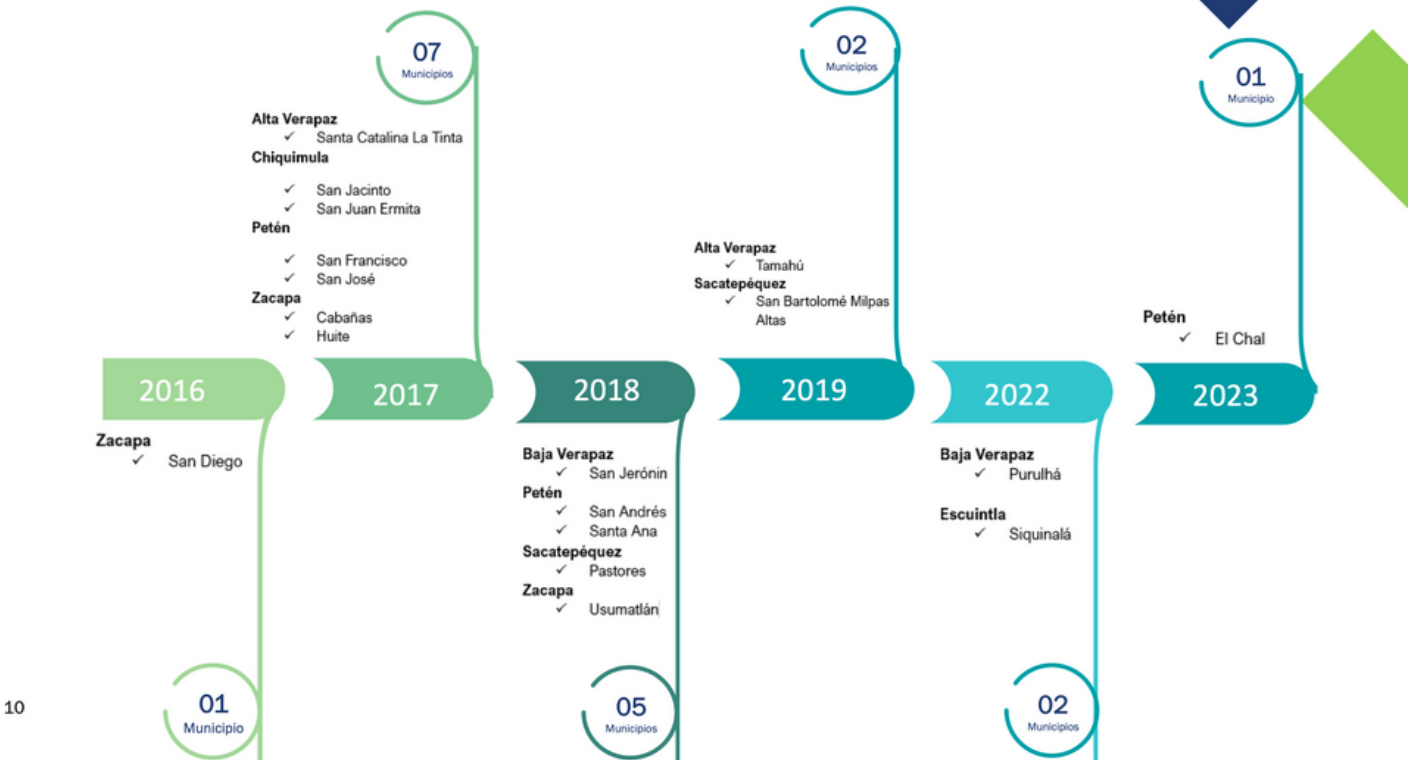
- Avance en 07 de 09 departamentos en proceso
- Un total de 18 Municipios Catastrados
- Representa una extensión de 15,997.27 Km².
- Representa el 14.69% de territorio Nacional
- Del 100% declarado en proceso catastral se ha finalizado el 25.5%





De 2016 a la fecha, se declara un promedio de 2.25 municipios por año como zona catastrada.

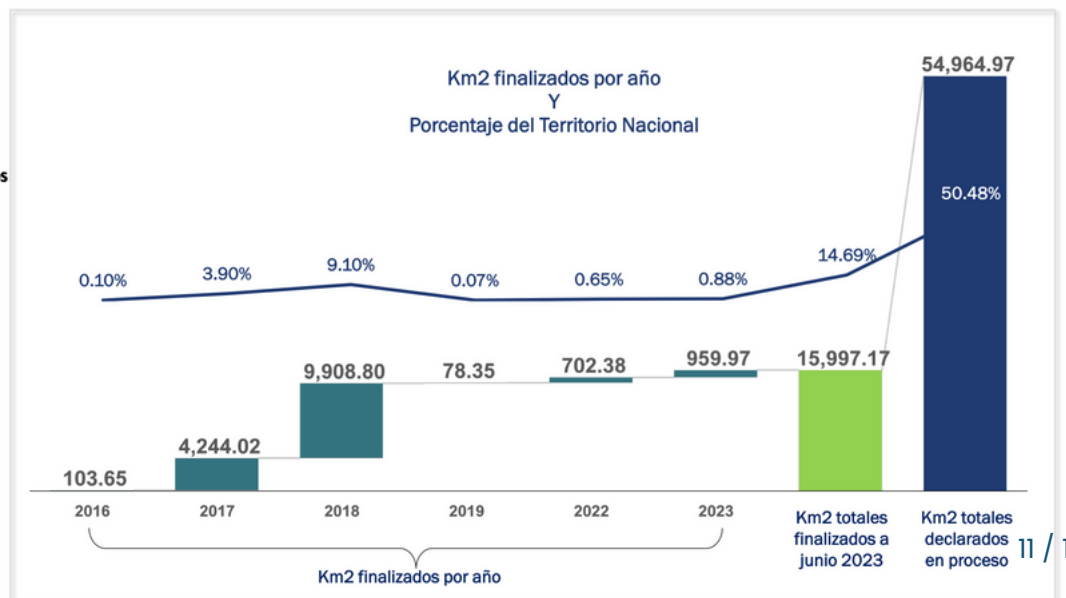
Municipios Catastrados por año

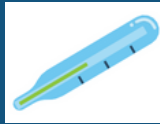


Es importante resaltar que, hasta julio de 2023, un 50.48% del territorio nacional ha sido declarado como zona en proceso catastral y de ellos, un 14.69% del territorio nacional ya fue declarado catastrado. Es decir, aún hay 85.31% del territorio nacional que no se encuentra catastrado, habiendo un 49.52% pendiente de ser declarado en proceso catastral.

Avances del Proceso Catastral

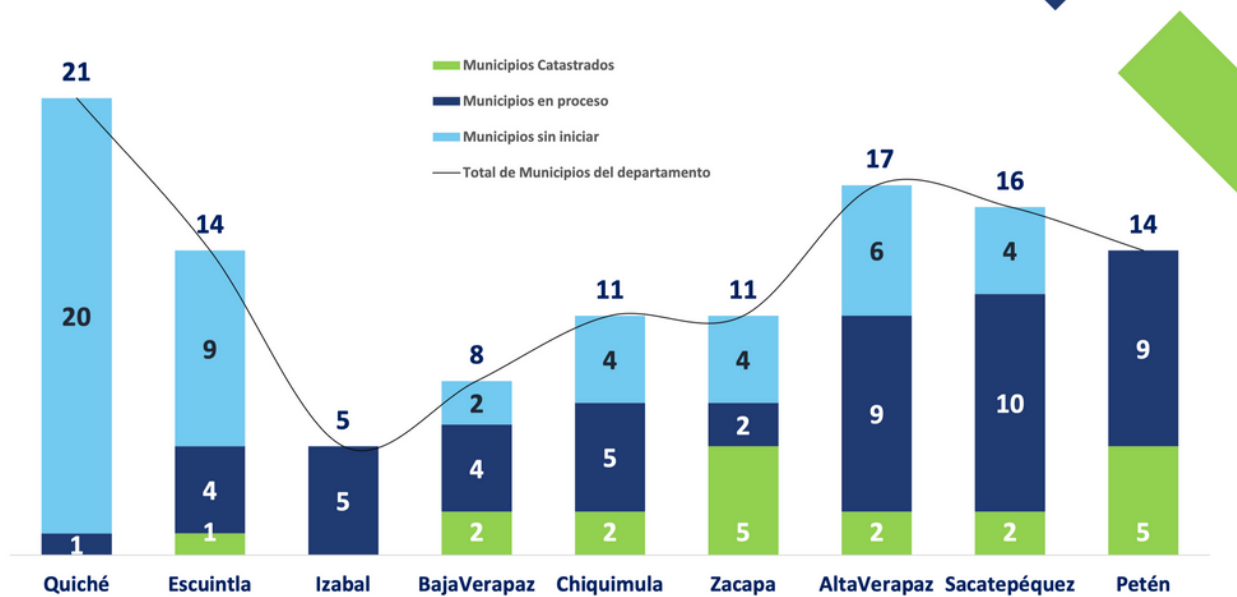
- 603,208 predios identificados
- El 78.08% de los predios catastrados han sido declarados irregular
- 2,109 fincas inubicables
- 127,040 Predios notificados RGP





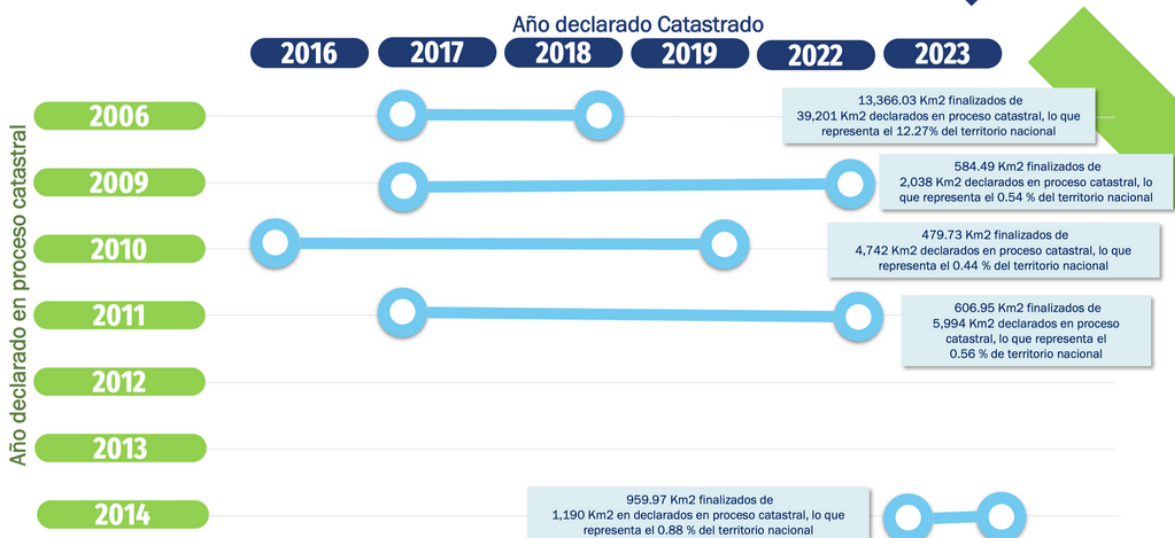
Si lo anterior se desglosa por departamento, aún hay 13 departamentos que no presentan ningún avance. Es decir, no cuentan con zonas declaradas en proceso catastral, menos aún, catastradas. Dentro de los 9 departamentos que sí presentan avances, solamente Izabal ha iniciado el proceso catastral en todos sus municipios. El que menos avance presenta es Quiché, solamente con un municipio declarado en proceso catastral, y los que mayor avance evidencian son Zacapa y Petén con 5 municipios declarados catastrados, respectivamente.

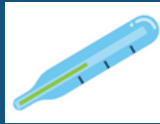
Avances por departamento



Por último, es importante resaltar que los avances en el proceso catastral no necesariamente se han producido en el año de su declaratoria inicial. Es decir, de las zonas que se declararon en proceso catastral en 2006, el mayor avance se produjo entre 2017 y 2018; de las zonas declaradas en 2009, el mayor avance se produjo entre 2017 y 2022; de las zonas declaradas en 2010 el mayor avance se produjo entre 2016 y 2019; y de las zonas declaradas en 2014, el mayor avance se ha dado en 2023.

Línea de tiempo de los avances

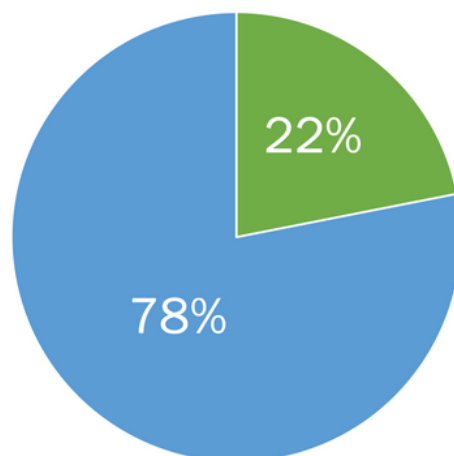




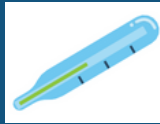
En las zonas donde ha finalizado el levantamiento catastral, se han notificado al Registro General de la Propiedad un total de 228,297 predios, de los cuales 56,399 predios han sido declarados regulares y 274,819 predios se han declarado irregulares. Por otra parte, existen 2,243 fincas inubicables en el territorio.

En la siguiente gráfica se muestra que el 78% de los predios notificados han sido declarados irregulares.

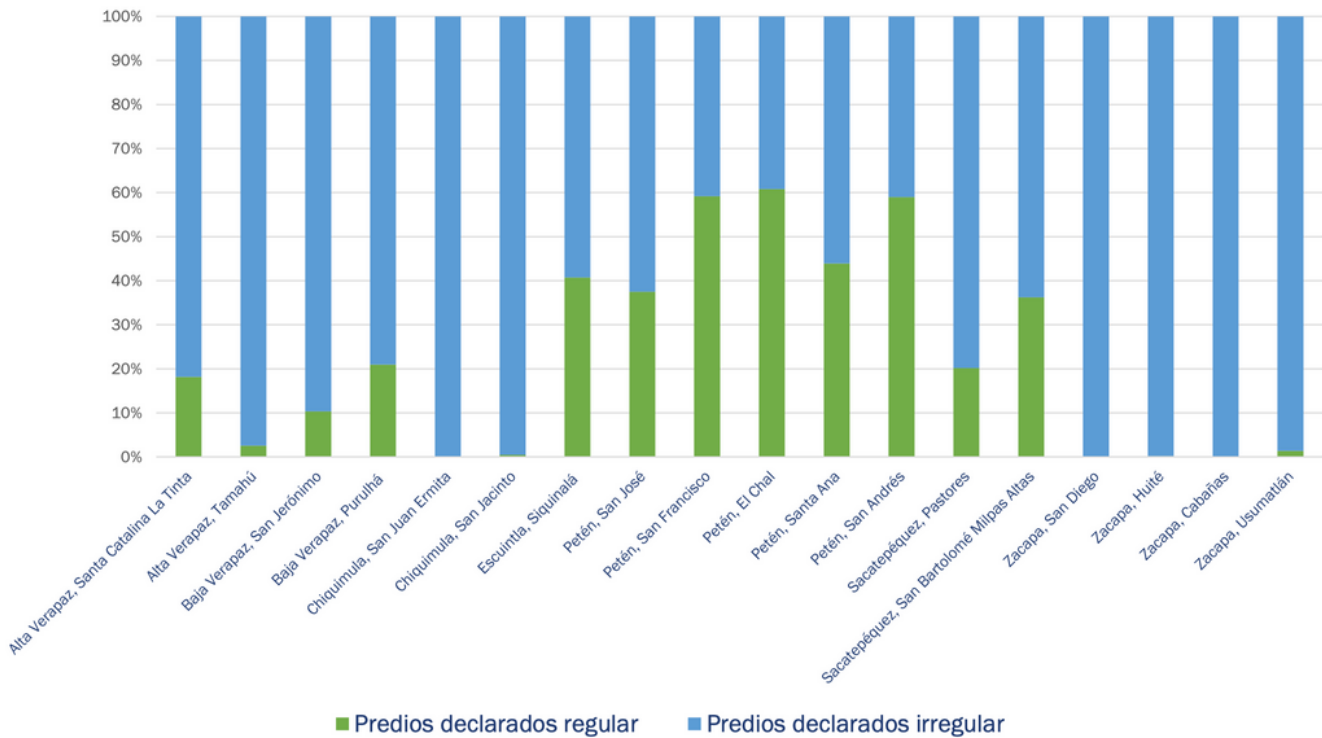
Predios notificados RGP



■ Predios declarados regular ■ Predios declarados irregular



Predios notificados RGP por Municipio



En la gráfica siguiente se puede evidenciar el detalle por municipio, en la cual se identifica que Siquinalá, Escuintla y los municipios de Petén: San José, San Francisco, El Chal, Santa Ana y San Andrés tienen un porcentaje significativo de predios regulares en promedio arriba del 50%. En contraposición con los departamentos de Chiquimula y Zacapa, que se puede observar una mayoría de predios declarados irregulares.



Respecto a las irregularidades catastrales, estas se clasifican en distintas tipologías de conformidad con el artículo 38 y 39 de la Ley del Registro de Información Catastral, las siguientes:

1. Aquéllos cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.
2. Los que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área establecida físicamente. No obstante lo anterior, no se considerarán predios irregulares por su extensión los que se encuentran en los siguientes casos:
 - a. Si el área inscrita de un predio es menor o igual a mil metros cuadrados y el área catastral se excede hasta en un veinte por ciento (20%).
 - b. Si el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil metros cuadrados y el área catastral excede hasta en un diez por ciento (10%).
 - c. Defectos de área: Cuando el área resultante del levantamiento catastral sea menor que el área registralmente inscrita se considerará un defecto. Una vez estando firme dicha declaración se hará la anotación respectiva en el Registro de la Propiedad, pero automáticamente quedará regularizada de conformidad con el área real consignada por el RIC.
3. Cuando al área de la inscripción registral se anteponga la leyenda "más o menos".
4. Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título de propiedad.
5. Cuando en la inscripción no se especifique su extensión.
6. Cualquier otra irregularidad no contemplada en los casos anteriores que resulte del proceso catastral o cualquier combinación de las anteriores irregularidades.
7. Inubicabilidad de Fincas: Este término se aplica cuando la ubicación espacial de una finca registrada no puede ser establecida en una zona en proceso catastral. En estos casos, el propietario tiene la posibilidad de contradecir la declaratoria de inubicabilidad demostrando su ubicación en un plazo de 3 años.
8. Incongruencia entre el titular registral y el titular catastral: Esta situación ocurre cuando un predio es poseído por una persona distinta a la inscrita en el Registro de la Propiedad.

De acuerdo a la información proporcionada por el Registro de Información Catastral, las principales tipologías irregulares son las siguientes:

1. Incongruencia entre el titular y el titular catastral
2. Por existir sobreposición de fincas
3. Por estar en el ámbito de dos o más fincas
4. Por no haber sido desmembrado de la finca cuyo ámbito espacial se encuentra ubicado
5. Por comprender la totalidad del área de una finca y encontrarse además en el ámbito espacial de una o más finca
6. Por exceso de área
7. Por no estar desmembrado de la finca donde se encuentra ubicado

Esta información demuestra la complejidad y desafíos asociados al proceso catastral, subrayando la importancia de continuar los esfuerzos de continuar con el avance en el proceso catastral y mantener el catastro actualizado.

ARTÍCULO 21



Observatorio
de Derechos de Propiedad
Soy propietario



observatoriopropiedad.org