

ARTICULO 21



I EDICIÓN 2023

Artículo 21 es el boletín trimestral 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 de 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



EVALUANDO EL DESEMPEÑO DEL PROCESO REGISTRAL EN GUATEMALA

El Registro de la Propiedad es, probablemente, uno de los entes que mayor uso social tiene y que, al mismo tiempo, genera más dudas y presenta un nivel de desconocimiento más alto respecto a su función, utilidad y características.

En Guatemala, el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

En otras palabras, el Registro General de la Propiedad es la institución que tiene como función principal reflejar la situación jurídica de los bienes inmuebles, por ejemplo, en el caso de las casas, locales o edificios, quién es su propietario y si recaen sobre ellos derechos reales, como hipotecas o servidumbres.

El Registro General de la Propiedad es un pilar de la garantía de los derechos de propiedad y de la certeza jurídica, pues esencialmente otorga publicidad a los actos jurídicos relativos a derechos de propiedad ahí inscritos, facilitando el tráfico jurídico relacionado con los bienes inmuebles.

Por lo anterior, es fundamental ser vigilantes del desempeño de la función registral. En el caso del proceso registral guatemalteco, este es evaluado por uno de los subindicadores del Índice Internacional de Derechos de Propiedad que elabora la Property Rights Alliance.

En los últimos años, la calificación ha caído de forma alarmante, tomando en cuenta que 1 es la puntuación más baja posible, y 10 la más alta. En el 2018, la puntuación fue de 9.18, en el 2019 dicha puntuación se mantuvo, incrementándose a 9.2 en 2020 y en 2021. Sin embargo, para el año 2022, dicha puntuación cayó a 3.210, posicionando a Guatemala en el puesto 98 de 129 países en esta materia.

Por otro lado, en su momento el *Doing Business* del Banco Mundial ubicaba a Guatemala en los años 2018 y 2019 en el puesto 85 de 190 en materia del proceso de registro de propiedad. De 1 a 100 la puntuación en ambos años fue de 64 puntos, con un tiempo promedio de 24 días para registrar una propiedad.

El Observatorio de Derechos de Propiedad cuenta con una alianza estratégica con el Registro General de la Propiedad desde el año 2021 que ha permitido estrechar lazos de cooperación entre ambas entidades, con miras a contribuir en el fortalecimiento de la institucionalidad del Registro y evaluar la eficiencia del mismo y su efectividad en la protección de los derechos de propiedad.

En esta ocasión, el Observatorio busca hacer un primer ejercicio de evaluación de desempeño del proceso registral. Sin embargo, se trata tan solo de la primera de una serie de entregas que son necesarias para medir integralmente el proceso.



RETOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA ACTUALIDAD

Departamento Inmobiliario
A.D. Sosa & Soto, S.C.
Lic. José Javier Sosa Prado
Licda. Rita Fernanda Pérez Gálvez
Licda. Aura Marina Córdova Saavedra



Guatemala, un país con un territorio con más de ciento ocho mil kilómetros cuadrados, vive actualmente una etapa de desarrollo, avance y comercio inmobiliario sin precedentes. La edificación de distintos edificios, centros comerciales, condominios y complejos, que ofrecen a sus clientes distintas formas de organización y funcionamiento y que buscan ofrecer productos inmobiliarios vanguardistas a la actual demanda se ha convertido en un fenómeno constante. De la mano de este avance en el sector inmobiliario va el reto de regular la propiedad de los mismos en sus distintas formas de organización, administración y conformación, y consecuentemente el inscribir en el Registro General de la Propiedad la propiedad dichas formas de organización inmobiliaria.

En Guatemala, el Registro General de la Propiedad fue creado en el año de 1877 por medio del Decreto 175, Código Civil, en donde se instituyó el mismo, sus funciones, actividades y organización y la misma fue modificándose y adaptándose hasta llegar hoy en día a la normativa contenida en el actual Código Civil, Decreto-Ley 106 del año 1963. Dicho cuerpo jurídico, que data de hace más de setenta años, es el cuerpo legal que contiene la regulación aplicable a la organización, funcionamiento, normativa, actividades y funciones de dicha institución. Es preciso tomar en cuenta que la normativa actual data del año de 1963, época que poco se parece a la actual situación inmobiliaria del país, especialmente en la forma vertical de organizar la propiedad privada. Consiste pues un reto para el Registro General de la Propiedad poder ser un ente a la vanguardia de las distintas formas de organización de la propiedad individual del país, y de poder ofrecer a sus usuarios el espacio y la capacidad para poder adaptarse al continuo avance del sector inmobiliario y su organización, y evitar ser una institución que atrase el avance y movimiento continuo del sector.

En la legislación guatemalteca, el Libro IV del Código Civil, Decreto-Ley Número 106 del Jefe del Gobierno de la República (en adelante Código Civil), se encarga de regular todo lo relacionado con el Registro de la Propiedad. El artículo 1124 del referido cuerpo legal define al Registro de la Propiedad así: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan



de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.”¹

Al ser el Registro de la Propiedad la institución pública que tiene como principal función el ejercicio de todas aquellas operaciones registrales que se encuentran íntimamente relacionadas con el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles que sean identificables, el avance tecnológico, social y cultural que atraviesa el país requiere la modernización y actualización de las herramientas que utiliza la referida institución en el ejercicio de sus funciones en aras de garantizar la seguridad jurídica como principio fundamental de derecho.

Dentro de los actos y contratos que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad, en este artículo académico, se presta especial atención al relacionado con la obligación de inscripción de los títulos a través de los cuales se sometan bienes inmuebles a Régimen de Propiedad Horizontal, mismo que se encuentra contenido en la parte conducente del numeral 6 del artículo 1125 del Código Civil, así: “En el Registro se inscribirán: (...) 6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; (...)”²

Es preciso iniciar con un breve análisis de los antecedentes históricos de la Propiedad Horizontal para poder determinar el origen y necesidad de su regulación. Al respecto, Claudio Fabián Torres expone que previo a las regulaciones de la propiedad horizontal en el derecho romano, es en el antiguo Egipto en donde se da lugar a la regulación de un régimen de propiedad en varias plantas y es hasta la edad media en donde se regula una propiedad por pisos de una forma más estructurada, perteneciente a un único dueño y habitada por varias familias.³ Por otro lado, Néstor Jorge Musto señala como antecedente legal de la propiedad horizontal al regulado en Roma así: “*Lex Icilia o Icinia de Aventino*, que autorizó a los plebeyos a habitar el monte de este nombre permitiéndose, por insuficiencia de recursos, la construcción de casas de múltiples plantas.”⁴

Es decir, desde su origen, la institución jurídica de la Propiedad Horizontal pretende dar respuesta a la escasez que se produce de la propiedad individual frente a la expansión de las grandes ciudades y la necesidad de brindar posibilidades de vivienda a los habitantes de un Estado, lo cual conlleva la interrelación de un derecho de propiedad individual sobre un piso, departamento o habitación y un derecho de copropiedad sobre las áreas y elementos comunes de la edificación. Por tanto, la regulación legal de cada uno de los elementos y aspectos que se relacionan con la Propiedad Horizontal se vuelve un aspecto necesario e imprescindible.

Para el caso de Guatemala, la Propiedad Horizontal se encuentra regulada como una forma especial de copropiedad en el párrafo III del Capítulo III del Título II del Libro II del Código Civil y en el Decreto Número 1318 emitido por el Congreso de la República de Guatemala, Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida. El articulado de los referidos cuerpos legales se encarga de desarrollar el origen de la Propiedad

¹ Peralta Azurdia, Enrique, *Código Civil*, Decreto-Ley Número 106 y sus reformas, artículo 1124.

² *ibid.*, artículo 1125.

³ TORRES, Claudio Fabián. ASPECTOS ESENCIALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Buenos Aires, Argentina; Editorial Nobuko; 2009.

⁴ MUSTO NÉSTOR, Jorge. DERECHOS REALES, TOMO I. Buenos Aires, Argentina; Editorial Astrea; 2000; página 703.



Horizontal, forma de constitución, característica de indivisión, facultades de los propietarios, prohibiciones, mejoras, administración, obligación de incorporación de reglamento de copropiedad y administración, extinción del régimen y demás elementos que tienen una relación directa con el mismo.

El artículo 528 del Código Civil define a la institución de la Propiedad Horizontal así: “Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.”⁵

Con relación a la forma de su constitución, el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida estipula en su parte conducente: “(...), la escritura constitutiva de este régimen debe contener, además de los requisitos de toda escritura, los siguientes: a) Expresión clara y precisa de la voluntad del propietario o propietarios de someter al régimen de esta ley, el inmueble de su propiedad; b) Situación, dimensiones y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio, incluyendo sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce; c) Descripción de cada piso, departamento y habitación, su número, situación, colindancias, medidas, piezas de que consta y los datos que a juicio del notario sean necesarios para identificarlos; d) El valor del inmueble y el valor de cada piso, departamento y habitación; e) Descripción de los elementos comunes generales del edificio y de los elementos comunes limitados a cierto número de unidades singulares, con expresión de dichas unidades, así como el porcentaje a que tenga derecho cada uno de los titulares sobre las partes citadas; f) Indicación clara del destino dado al edificio; g) Un reglamento de copropiedad y administración; y h) Cualquier otro dato o disposición que consideren conveniente el o los otorgantes.”⁶

Para contar con una visión más amplia, merece la pena traer a colación la regulación legal de España con relación a la institución jurídica de la Propiedad Horizontal, ello para poder realizar un breve análisis comparativo de los alcances que han sido previstos en las distintas jurisdicciones con relación a esta forma especial de copropiedad. Para el caso de España, la Propiedad Horizontal se encuentra regulada en el artículo 396 del Código Civil emitido por el Ministerio de Gracia y Justicia y en la Ley 49/1960 del 21 de julio de 1960 sobre propiedad horizontal emitida por la Jefatura de Estado.

El artículo 396 del Código Civil español define a la Propiedad Horizontal en su parte conducente en el siguiente sentido: “Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los

⁵ Peralta Azurdia, Enrique, *óp.cit.*, artículo 528.

⁶ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida*, Decreto número 1318, artículo 16.



elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; (...) todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. (...)⁷

Con relación a la forma de constitución, el artículo quinto de la Ley 49/1960 del 21 de julio de 1960 señala en su parte conducente que: “El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. (...) El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.”⁸

De las definiciones previamente expuestas puede recalcarse el hecho que desde su regulación legal, en ambas legislaciones se hace relación a la existencia de un derecho individual de propiedad, sin embargo, en la legislación española se desarrolla y detalla de forma precisa cada uno de los elementos que pueden ser considerados como elementos comunes al momento de la constitución de una Propiedad Horizontal, mientras la legislación guatemalteca únicamente hace relación a la existencia del derecho de propiedad individual y copropiedad de forma general, sin indicar aquellos elementos que pueden ser considerados como elementos comunes.

Con relación a la forma de su constitución, es preciso resaltar que la legislación española únicamente contempla como elementos obligatorios a consignar dentro de la escritura pública en donde se someta un inmueble a Régimen de Propiedad Horizontal dos aspectos: la descripción detallada del inmueble y la descripción de cada parte privativa, así como la cuota de participación que corresponde a cada elemento privativo; dejando así los demás elementos que pueden ser considerados dentro de este instrumento, tales como reglamento, seguro, órganos de administración, como elementos optativos a incluir, situación que dota de certeza jurídica al otorgante. Por su parte, si bien es cierto la legislación guatemalteca detalla los elementos que deben contemplarse al momento de constituir un régimen de propiedad horizontal en el artículo 16 del Decreto Número 1318 previamente relacionado, al momento de indicar la literal h) que se debe contemplar cualquier otro dato o disposición que se considere conveniente, deja de cierta forma desprovisto al otorgante de la certeza y seguridad jurídica con relación a los elementos que debe incorporar.

⁷ Ministerio de Gracia y Justicia, *Código Civil*, Real Decreto de 24 de julio de 1889 y sus reformas, artículo 396.

⁸ Jefatura de Estado, *Ley 49-1960 de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*, 1960, artículo quinto.



En la actualidad, Guatemala vive una era de avance y desarrollo del sector inmobiliario, específicamente en la construcción vertical en el país. Este desarrollo conlleva también la presencia de modelos novedosos de organización de la propiedad vertical, en cuanto a su forma de constitución, administración, destino y ejecución.

De un modelo simple de edificio conformado por unidades habitacionales y estacionamientos, hoy en día existen edificaciones de uso mixto, con áreas comunes de uso limitado, restringido o exclusivo para determinado grupo de propietarios, con administraciones conformadas por distintos sectores, ejecutado por fases, y además sujetos a regímenes de propiedad y servidumbres que complementan cada proyecto, que los hace únicos e irrepetibles.

Como punto de partida, estos modelos de organización presentan un reto para el profesional del derecho en el sentido de poder plasmar estas estructuras en una escritura pública en la que debe hacerse constar la voluntad de las partes cumpliendo con la normativa legal aplicable. Como se ha mencionado ya, actualmente se cuenta como fuentes principales de derecho para regular la constitución de regímenes de propiedad horizontal, el Código Civil, la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, el Código de Notariado, y como herramienta de apoyo, las guías de calificación registral del Registro General de la Propiedad. El notario debe entonces, atendiendo a lo preceptuado por estas normas, encontrar la forma de poder adaptar los distintos modelos de organización y sujeción de propiedades a régimen de propiedad horizontal, a esta normativa que no responde a la actividad inmobiliaria que se desarrolla.

De esta suerte surge la necesidad de hacer interpretaciones extensivas de las distintas leyes, de las guías de calificación registral, buscando siempre dentro del marco de la normativa vigente, proteger el derecho a la propiedad privada y consecuentemente el derecho del propietario de poder disponer de su propiedad en su beneficio, para poder conseguir una integración entre la ley y la actualidad, buscando no entorpecer la actividad inmobiliaria ni el desarrollo y avance en la materia.

Atendiendo a lo anterior, es evidente el reto que la actividad inmobiliaria actual representa para el Registro General de la Propiedad, toda vez que, como institución regente del registro de las propiedades y su protección, debe iniciar gestiones y acciones para ser una institución a la vanguardia. Asimismo, debe generar los espacios idóneos para la implementación, desarrollo, inscripción y protección de los distintos modelos inmobiliarios que surgen con la evolución y desarrollo de la sociedad, siendo este un reto inminente y de atención inmediata.

En tal virtud, para ser un agente de cambio en la materia, el Registro General de la Propiedad debe atender varios frentes, siendo uno de ellos el ser un ente promotor de la modificación y actualización de las leyes actuales, en aras de alcanzar normas actualizadas y que sean aplicables a la realidad inmobiliaria del país. De lo ya expuesto encontramos que el contrato que se encuentra sujeto a inscripción en la referida institución y cuya la normativa necesita un cambio para adaptarse a la situación actual es la figura del régimen de propiedad horizontalmente dividida.

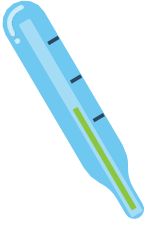


En conclusión, es necesario hacer una revisión a los artículos vigentes y su alcance, analizarlos y promover cambios, adaptaciones y actualizaciones, tales como:

i) Regular la constitución de regímenes de propiedad horizontal que van ejecutándose en distintas fases en el tiempo. Actualmente se rigen como “áreas de reserva” a las que les aplica las actuales guías de calificación registral para su regularización y reconocimiento, considerando que si es necesario crear una normativa que rijan el alcance de estas “áreas de reserva” su forma de ejecución, regularización, dominio, administración, entre otros;

ii) Regularización de las servidumbres. Es constante encontrarse ante propiedades que soportan servidumbres que les han sido transcritas de fincas anteriores, siendo en la mayoría de casos, servidumbres que por su ubicación física no se encuentran en la finca donde aparecen inscritas, pero por su antigüedad es imposible determinar tal extremo, encontrándose la problemática de como poder prescindir de la inscripción de las mismas, y poder así, cumplir con uno de los requisitos de la constitución de régimen de propiedad horizontal relacionado con el tema de servidumbres, específicamente lo relacionado al artículo 530 del Código Civil. Por tanto, es necesario poder regularizar lo relacionado a servidumbres, específicamente en temas como: transcripción de las mismas a fincas nuevas, cancelación, delimitación y establecimiento del área determinada de cada finca que efectivamente afectan;

iii) Reconocimiento de otras formas de organización inmobiliaria. El constante desarrollo e innovación en materia inmobiliaria a nivel mundial ha generado nuevas formas de organización inmobiliaria, las cuales, en algunos casos, atendiendo a la normativa actual, son imposibles de implementar en Guatemala. Sería de beneficio considerar regular otras formas de organización inmobiliaria en cuanto a régimen, conformación, destino, uso y forma de administración, en aras de cumplir con el requerimiento del proyecto y velando siempre por la protección de la propiedad privada y su respectiva inscripción en el Registro General de la Propiedad.



Termómetro de la Propiedad

TERMÓMETRO DE LA PROPIEDAD: REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

El Observatorio de Derechos de Propiedad presenta su nueva entrega del Termómetro de la Propiedad. En esta edición, se analiza la información facilitada por el Registro General de la Propiedad con razón del convenio de cooperación mutua celebrado en marzo del año 2021.

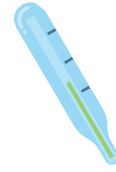
El Registro General de la Propiedad es la entidad encargada de dotar de certeza jurídica y seguridad registral, a los actos requeridos por los titulares de bienes inmuebles, muebles identificables y demás derechos reales, con el objeto de proteger el derecho humano de la propiedad, con apego a las leyes y demás normas de la materia que lo rigen.

En otras palabras, el Registro General de la Propiedad es la institución que tiene como función principal reflejar la situación jurídica de los bienes inmuebles, por ejemplo, en el caso de las casas, locales o edificios, quién es su propietario y si recaen sobre ellos derechos reales, como hipotecas o servidumbres.

En Guatemala actualmente funcionan dos Registros de la Propiedad:

- El Registro de la Propiedad de la Zona Central, con sede en la Ciudad de Guatemala y conocido como Registro General de la Propiedad.
- El Segundo Registro de la Propiedad, con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

El presente informe se limita a analizar información del Registro de la Propiedad de la Zona Central, el cual tiene jurisdicción sobre los siguientes departamentos: Guatemala; Sacatepéquez; Chimaltenango; Santa Rosa; Jalapa; Jutiapa; Zacapa; Chiquimula; El Progreso; Izabal; Escuintla; Petén; Alta Verapaz; Baja Verapaz.



Termómetro de la Propiedad

De los datos proporcionados por el Registro General de la Propiedad se puede determinar que, en los últimos 5 años, ha existido un aumento en las solicitudes que los usuarios realizan al Registro General de la Propiedad. Salvo en el año 2020, cuya caída se puede atribuir a los efectos que tuvieron las restricciones impuestas con razón de la pandemia del COVID-19, la tendencia general ha sido al alza.

En comparación con el año 2018, en el 2022 se realizaron un total de 172,422 operaciones más en el Registro General de la Propiedad. Esto representa un 30% más de operaciones en comparación con el año inicial de medición.



Existe una amplia gama de operaciones que los usuarios pueden solicitar ante el Registro General de la Propiedad. Al momento de desglosar los servicios registrales por categoría, según la información proveída, los 7 más requeridos son, en orden de mayor a menor:

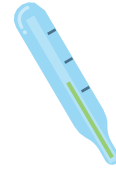
1. Inscripciones sobre bienes inmuebles
2. Certificaciones registrales sobre el historial de las inscripciones que se han realizado sobre bienes inmuebles
3. Consultas sobre bienes inmuebles



Termómetro de la Propiedad

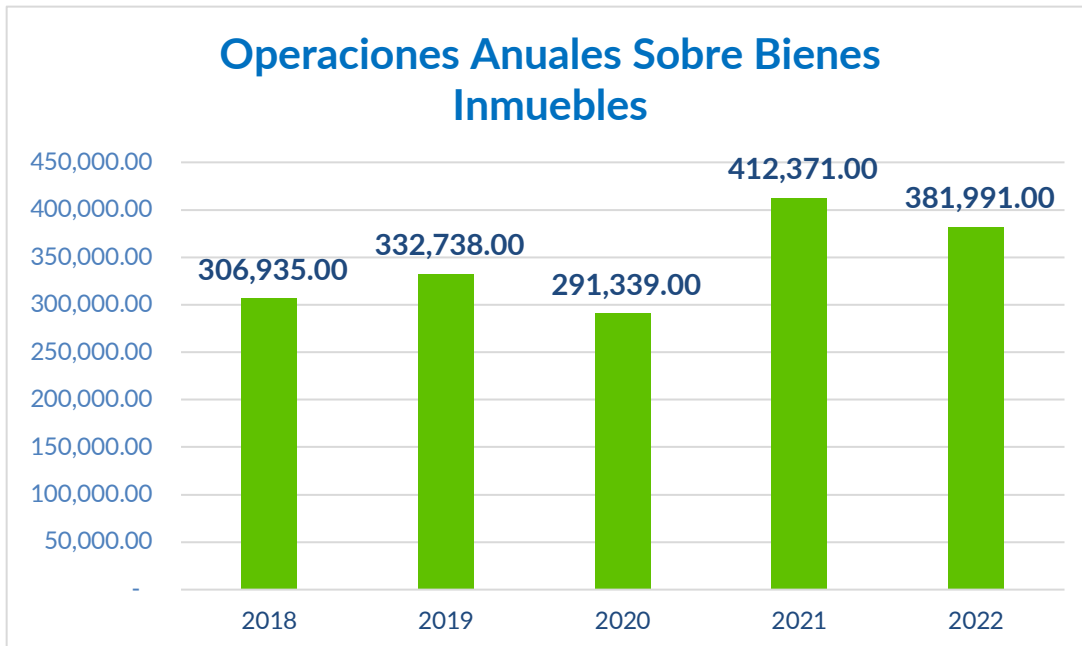
4. Solicitudes realizadas por el Registro de Información Catastral
5. Avisos al Registro de testamentos otorgados
6. Inscripciones relativas vehículos
7. Solicitudes realizadas por el Fondo de Tierras

SERVICIOS REGISTRALES POR CLASE	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Bienes Inmuebles	306,935	332,738	291,339	412,371	381,991	1,725,374
Certificaciones	100,854	116,420	108,267	167,801	164,130	657,472
Consultas	141,599	142,376	99,715	134,073	125,427	643,190
Catastro	39,478	27,113	19,564	18,851	24,420	129,426
Testamentos	8,908	9,050	7,872	12,610	11,712	50,152
Bienes Muebles (Vehículos)	8,444	2,462	1,827	3,214	2,884	18,831
Fondo de Tierras	1,655	1,593	974	1,505	1,521	7,248



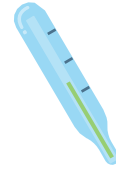
Termómetro de la Propiedad

Evidentemente, los servicios más solicitados tienen relación con inscripciones relativas a bienes inmuebles. De cualquier forma, es esa la función esencial del Registro General de la Propiedad.

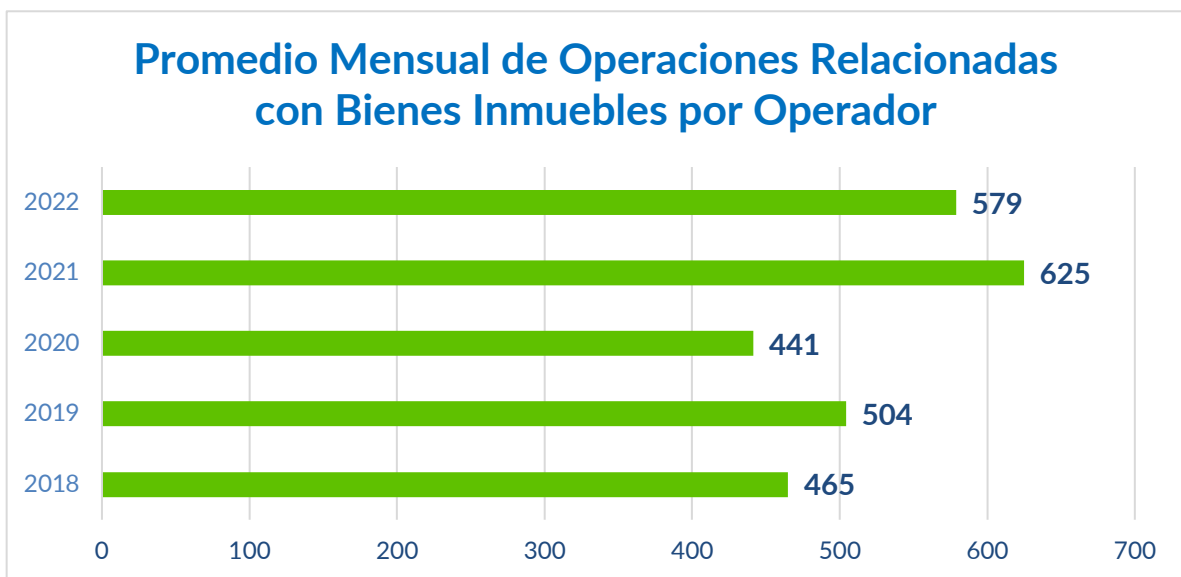
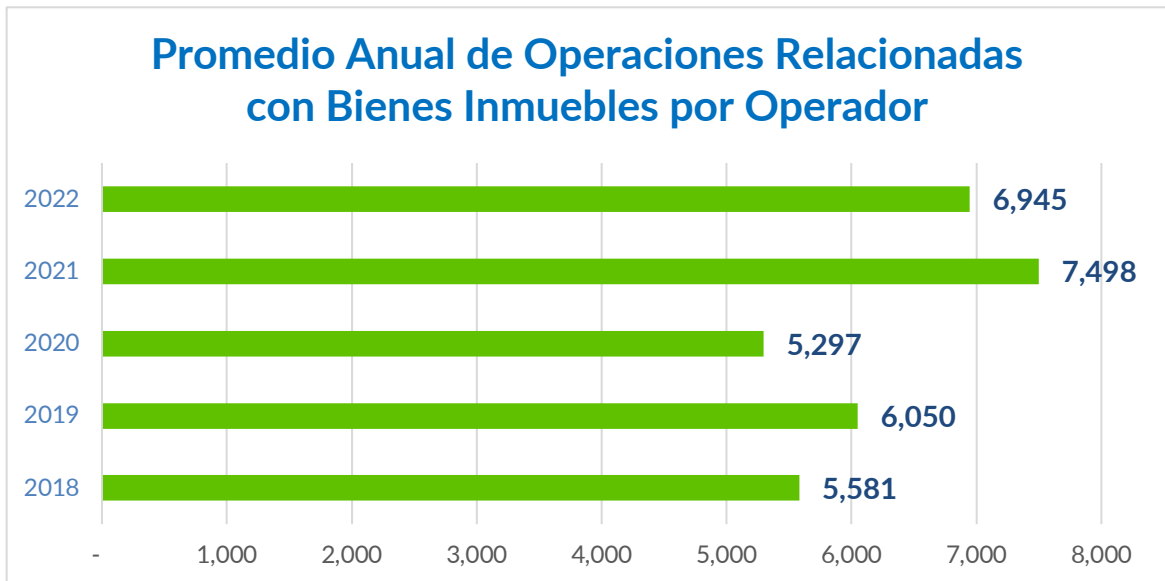


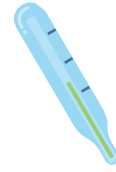
Según la información de la gráfica anterior, de los últimos 5 años 2021 y 2022 muestran la mayor demanda de servicios de inscripciones registrales sobre bienes inmuebles, con un 24.45% más de inscripciones solicitadas en 2022 en comparación con el año 2018, aunque 7.36% menos de inscripciones solicitadas en comparación con el año 2021.

Según información proveída por el equipo de Secretaría General del Registro General de la Propiedad, hay 55 operadores encargados de la realización de las inscripciones registrales sobre bienes inmuebles. Por lo que, partiendo de la información presentada en las gráficas previas, se procede a hacer un desglose del promedio de operaciones sobre bienes inmuebles realizadas por año, por mes y por día hábil, por cada operador, en los últimos 5 años.

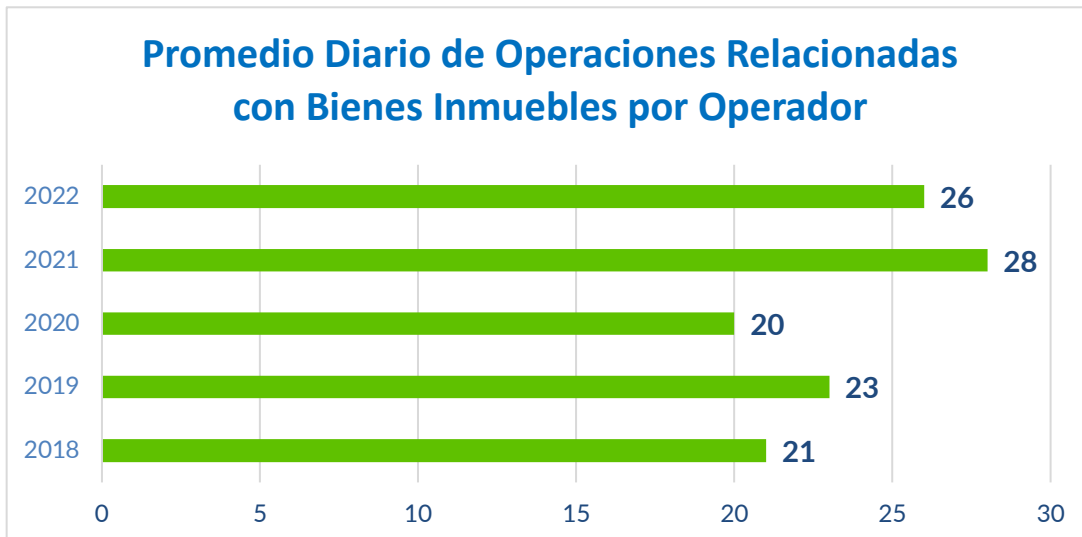


Termómetro de la Propiedad





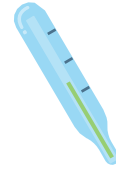
Termómetro de la Propiedad



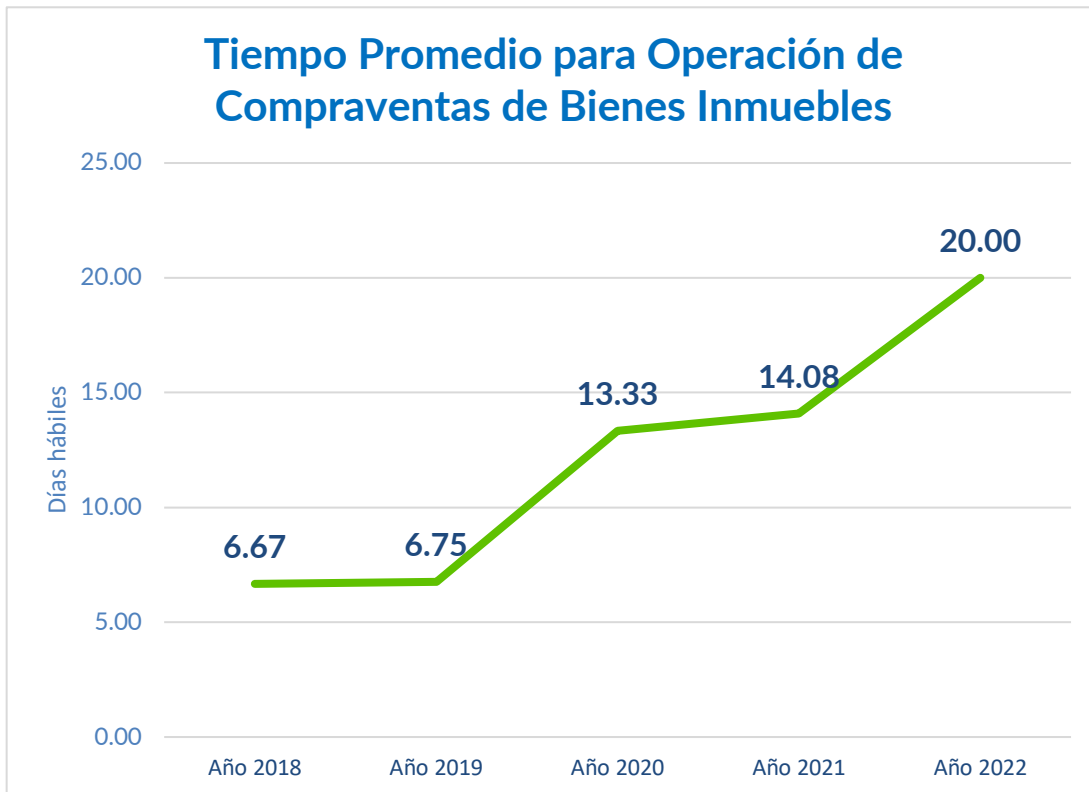
Los datos demuestran que diariamente, entre 2018 y 2022, cada operador del Registro debe trabajar más de 20 y menos de 30 operaciones relacionadas con inscripciones sobre bienes inmuebles. En 2020, el promedio diario de operaciones realizadas por operador fue de 20 (el más bajo de los últimos 5 años), mientras que en 2021 el promedio fue de 28 (el más alto de los últimos 5 años). Entre 2018 y 2022, el promedio de operaciones diarias por operador se incrementó aproximadamente un 24%.

Los datos anteriores son necesarios para poner en perspectiva el único dato con el que el Observatorio cuenta hasta el momento para medir la eficiencia del Registro General de la Propiedad con base en el tiempo que toma realizar una inscripción registral desde que es ingresada la solicitud hasta que los documentos están listos para ser devueltos al solicitante.

Es así el caso de la información brindada por el Registro General de la Propiedad sobre el tiempo promedio que le toma al Registro General de la Propiedad operar una compraventa de bienes inmuebles.



Termómetro de la Propiedad

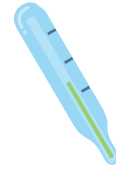


Según datos del Registro, en el año 2018, el tiempo promedio para operar una compraventa era de 6.67 días hábiles. Cinco años después, en el 2022, el tiempo promedio es de 20 días hábiles. En otras palabras, el tiempo promedio para realizar la inscripción se incrementó en un 200% según información del Registro.

La estadística anterior se refiere únicamente al tiempo que le toma al Registro operar una compraventa de bienes inmuebles, no a cualquier otro tipo de inscripción. Sin embargo, sí resulta importante señalar que, mientras el promedio de operaciones diarias sobre bienes inmuebles por operador (lo cual no solamente incluye compraventas) se incrementó únicamente un 24% entre 2018 y 2022, el tiempo para operar compraventas se incrementó un 200%.

Lo anterior también contrasta con la información que en su momento se publicaba en el *Doing Business* del Banco Mundial. En dicho informe, Guatemala en los años 2018 y 2019 se ubicaba en el puesto 85 de 190 en materia del proceso de registro de propiedad. De 1 a 100 la puntuación en ambos años fue de 64 puntos, con un tiempo promedio de 24 días para registrar una propiedad.

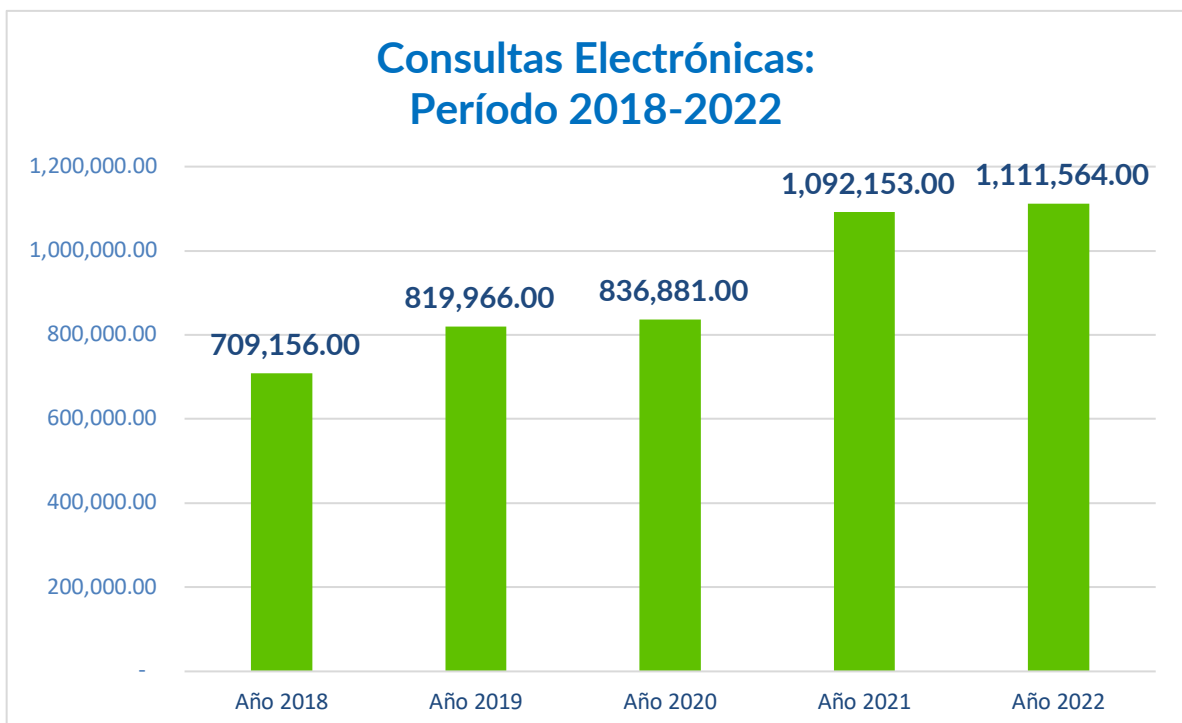
Entre otros temas relevantes, las solicitudes de servicios en línea implementados a partir del año 2021 reflejan una alta demanda por parte de los usuarios, específicamente en materia de certificaciones registrales.

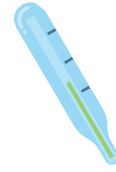


Termómetro de la Propiedad



Asimismo, el servicio de consultas electrónicas para verificar la situación jurídica-registral de los bienes inmuebles se ha incrementado particularmente en los últimos dos años, con más de un millón de consultas realizadas en el 2022.

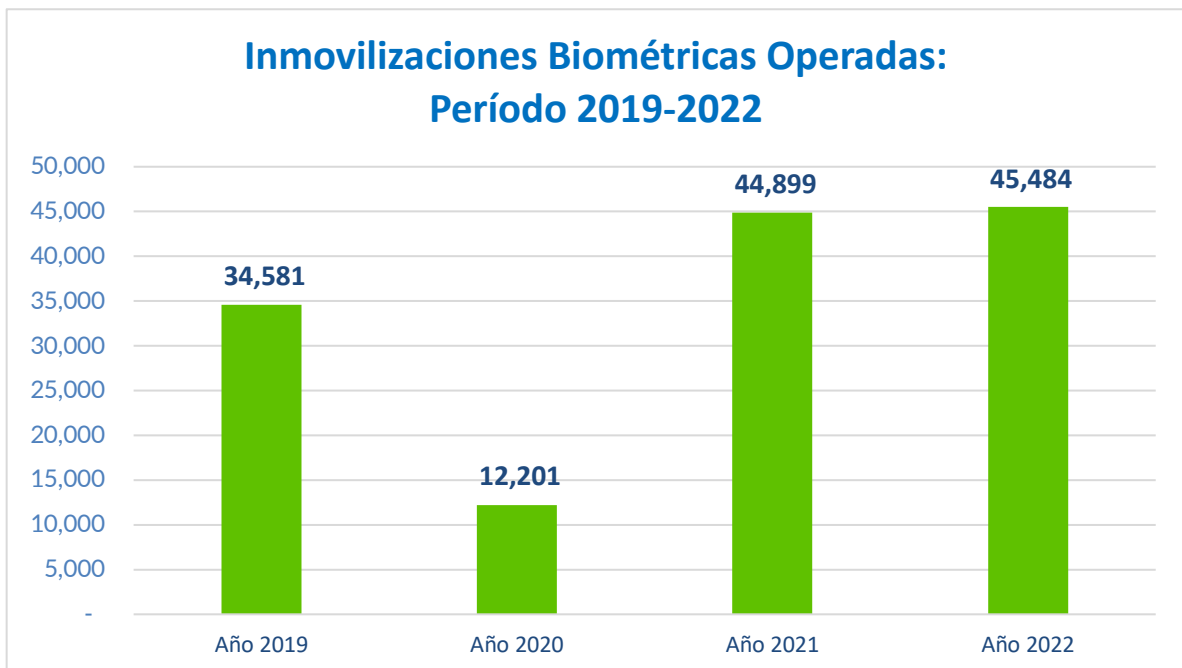




Termómetro de la Propiedad

Por último, vale hacer mención del servicio del Departamento de Seguridad Registral más avanzado para la protección de los bienes inmuebles, la inmovilización biométrica. De conformidad con el Artículo 1, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, los propietarios de bienes inscritos en el Registro General de la Propiedad pueden acudir a solicitar la inmovilización de los bienes registrados a su nombre, para que estos no sean enajenados o gravados sin su consentimiento. La inmovilización biométrica consiste en tomar las huellas dactilares del solicitante, las cuales quedan registradas bajo un código biométrico en el que se le identifica como propietario de ese bien inmueble o derecho, siendo así el propietario el único facultado de hacer uso legal de sus bienes o derechos.

Los datos del Registro permiten concluir que, en los últimos dos años, se ha realizado un promedio anual de 45,191 inmovilizaciones.



ARTICULO 21

