

D.4 Regularización en el marco del proceso catastral

El título VII de la Ley del RIC, que se refiere a la Regularización en el marco del proceso catastral, se aplicará en tanto entra en vigencia la Ley de Regularización. Así mismo dispone que para el caso de las irregularidades que se derivan del proceso catastral, el Organismo Ejecutivo presentará al Congreso de la República una iniciativa de Regularización de la Tenencia de la Tierra en general.

El RIC debería contar con el concurso del Registro General de la Propiedad –RGP-, el Instituto Geográfico Nacional –IGN- las Municipalidades, Fondo de Tierras –FONTIERRAS-, Oficina de Control de Áreas Protegidas –OCRET-, Instituto Nacional de Bosques –INAB-, Secretaría de Asuntos Agrarios –SAA-, Dirección de Bienes del Estado, Consejo Nacional de Áreas Protegidas –CONAP-, Sección de Tierras del Ministerio de Gobernación, DICABI, CONRED y otras, por tratarse de entidades estatales relacionadas al tema tierra. Algunas de estas entidades tienen representación dentro del Consejo Directivo del RIC por ley.

5.4 La Oficina de Control de Áreas de Reserva (OCRET)

La Constitución Política de la República establece que son reservas territoriales de dominio del Estado: las áreas terrestres a lo largo de los océanos, las orillas de los lagos, las riberas de los ríos navegables, y las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones. Conforme a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, la OCRET, adscrita al Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAGA), es la administradora de estas áreas y puede darlas en arrendamiento¹¹⁹.

A. Funciones. Entre otras, está a cargo de:

- Llevar el control de las áreas de reservas territoriales del Estado.
- Ejecutar los programas y obras que sean necesarios para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las áreas de reservas territoriales.

¹¹⁹ Decreto Número 126-97 del Congreso de la República, de fecha _____.

- Promover la coordinación interinstitucional con las entidades del sector público que tengan relación directa y particular con cada una de las áreas de reservas territoriales.
- Conocer y resolver las solicitudes de arrendamiento de las áreas de reservas territoriales.
- Efectuar los estudios de zonificación para verificar la situación física y legal de las áreas de reservas territoriales.
- Llevar el control y registro de los contratos de arrendamiento autorizados y del pago de las rentas.
- Percibir y administrar los ingresos provenientes por concepto de renta de las áreas de reservas territoriales.
- Promover el desarrollo sostenible y sustentable de las áreas de reservas territoriales.
- Mantener actualizado el catastro de las áreas de reservas territoriales.
- Determinar las rentas que correspondan por cada una de las extensiones de las áreas de reservas territoriales que se otorguen en arrendamiento.
- Emitir la resolución que rescinde el contrato de arrendamiento y requerir la entrega y desocupación del inmueble de mérito.

5.5 Registro General de la Propiedad (RGP)

El Registro de la Propiedad –RGP– nace en Guatemala en 1877 bajo el nombre de Toma de Razones Hipotecarias. En 1878 fue dividido en seis registros: Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos¹²⁰. En 1897 se reducen a tres: Guatemala, Jalapa y Quetzaltenango. En 1936 es reducido a dos: Registro General de la Propiedad de la Zona

¹²⁰ En cada uno de estos registros se inscribían actos o contratos relacionados con inmuebles ubicados en los departamentos cercanos a los mismos, salvo el de San Marcos, en el que se inscribían únicamente asuntos relacionados con inmuebles de su departamento.

Central, ubicado en la capital, y el Segundo Registro de la Propiedad en Quetzaltenango¹²¹.

El RGP forma parte del Poder Ejecutivo y los registradores del Registro General y el del Segundo Registro son nombrados por el Presidente de la República. Tiene patrimonio propio, se auto-financia, no tiene personalidad jurídica por lo cual no puede actuar directamente en pro de sus intereses, y no es supervisado por la Contraloría General de Cuentas.

El Registro de ciudad de Guatemala tiene jurisdicción sobre 14 departamentos¹²² y el Registro de Quetzaltenango, sobre ocho¹²³. Ambos registros tienen sedes regionales diseminadas en el interior del país, las cuales tienen como objetivo la recepción de los instrumentos públicos y su traslado a los dos registros, según corresponda. En estos registros se inscriben tanto los bienes inmuebles urbanos como los rurales.

Desde 1995 a la fecha se han dado proyectos de modernización del RGP de la ciudad capital, se han realizado grandes avances en la modernización, capacitación e inversión en tecnología a la fecha, se ha continuado el proceso de modernización del registro de la capital, básicamente en el aspecto informático¹²⁴.

5.5.1 Sistema registral.

El sistema registral guatemalteco es el de folio real de encasillado. Se lleva la información atendiendo al número de registro, folio, libro y departamento de las propiedades. El encasillado es de aplicación moderna y desde 1995, en el Registro de ciudad de Guatemala se pasa de lo manual a lo electrónico, utilizándose las casillas para la toma de los datos¹²⁵.

¹²¹ Este último, aun cuando encabezado por un Registrador, estaría bajo el control del Registrador de la capital.

¹²² Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta y Baja Verapaz.

¹²³ Quetzaltenango, San Marcos, Huehuetenango, Quiché, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu, Suchitepéquez

¹²⁴ La opinión de la población respecto al RGP de la capital ha mejorado en los últimos años. Ha mejorado los tiempos de respuesta y calidad del trabajo. Por ejemplo, una compraventa que en promedio tomaba inscribir tres meses ahora toma 10 días. El RGP de Quetzaltenango aún no ha iniciado procesos de modernización.

¹²⁵ Antes de 1985 también se utilizaron sellos, aplicando un principio de encasillado, pero lo más común era el sistema de transcripción.

Actualmente la operación registral en la sede capitalina es llevada en un 99% de manera electrónica. En el caso del Segundo Registro, todavía las operaciones se realizan de modo manual.

En la sede de la capital la información está digitalizada pero no conforma una base de datos pues se trata sólo de imágenes de las inscripciones¹²⁶.

5.5.2 Calificación registral.

La calificación registral es el proceso de estudio de los documentos sometidos para registro, el cual incluye la revisión de la historia registral de la finca, es decir, el tracto. De este proceso se determina la legalidad, validez y pertinencia de la inscripción o no.

La calificación registral es llevada a cabo principalmente por los operadores, quienes son los responsables del estudio de los documentos y de los bienes inscritos, los cuales no requieren ser abogados para ejercer este tipo de trabajos. Posteriormente, el registrador auxiliar vuelve a calificar los documentos, ya que toda operación es firmada por el registrador auxiliar quien es el profesional responsable que da fe pública registral a lo consignado por el operador.

5.5.3 El Registro de la Propiedad y su vinculación con el Catastro

El Registro de la Propiedad no está integrado al catastro¹²⁷ y no cuenta con una base gráfica. Como se dijo anteriormente, desde agosto de 2005 se viene implementando el Registro de Información Catastral (RIC), de alcance urbano y rural, como un ente autónomo con personalidad jurídica. Aún no ha iniciado operaciones pero ya cuenta con información catastral de algunos municipios producto de planes piloto. A corto plazo se espera que opere el intercambio de información entre el RGP y el RIC.

¹²⁶ Lo cual se cree tiene el ángulo positivo de no poder ser alterado.

¹²⁷ Algunas municipalidades (Guatemala y El Petén), sí tienen catastrado los predios urbanos y rústicos pero estos catastros no generan certeza sobre la propiedad ni son de carácter nacional. Tienen más bien carácter fiscal.

5.5.4 Efectos de la Inscripción

La inscripción en el RGP¹²⁸ tiene efectos declarativos, no constitutivos (salvo las hipotecas y prendas) y no hay obligatoriedad de inscribir las propiedades ni las transacciones sobre ellas¹²⁹. Sin embargo la inscripción es el mecanismo que otorga mayor seguridad jurídica¹³⁰ y que permite usar y explotar a plenitud la propiedad pues, por ejemplo, uno de los atributos de la propiedad es poder darla en garantía y si el bien no se encuentra registrado, no podrá constituirse el derecho real de garantía denominado hipoteca.

5.5.5 Documentos inscribibles

En el RGP se inscriben escrituras públicas y no los planos, por lo que generalmente las descripciones de inmuebles en libros no coinciden con el área física real. Muchas veces se ha inscrito “nuevas” fincas superpuestas en fincas existentes y el responsable de calificar el documento no tiene cómo ubicar o saber si existe antecedente registral.

5.6 Instituto Geográfico Nacional –IGN–

De conformidad con el Acuerdo Gubernativo 861-97 de la Presidencia de la República el Instituto Geográfico Nacional se adscribió Ministerio de Comunicaciones, Transporte, obras Públicas y Vivienda, tomando éste posesión de todos los equipos, instalaciones y bienes que conformaban el patrimonio del Instituto Geográfico Nacional (IGN) y separar los activos que en él se indican para crear el Departamento Geográfico Militar (DGM).

¹²⁸ Las principales normas que rigen el RGP son: La Constitución, cuyo artículo 230 establece: "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". El Código Civil que en su libro IV contiene disposiciones de carácter general y especial, regulando aspectos no sólo relacionados con su organización y funcionamiento, sino con los efectos, forma y alcances de las inscripciones registrales. El Reglamento del Registro General de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo número 359-87). El Arancel General de los Registros de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo número 339-96).

¹²⁹ Sin embargo con la ley de creación del RIC, se deja enunciada la posibilidad de establecer procedimientos de reanudación del tracto sucesivo y titulaciones administrativas, así como un atisbo de obligatoriedad de la inscripción en zonas trabajadas por el RIC. Así, en esta ley, pareciera asomar la intencionalidad de que el Registro produzca efectos constitutivos, para los casos de compraventa de fracción de fincas (artículo 45). En las zonas declaradas catastradas (artículo 69) para la validez de la compraventa se requiere de escritura pública, en contraposición con el Código Civil (artículo 1790) que señala que el contrato de compraventa es consensual.

¹³⁰ Otorga derechos de: i) Oposición frente a terceros, ii) Preferencia del derecho desde la presentación del documento, iii) No convalida los actos o contratos nulos según las leyes, iv) Inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, con las excepciones de ley, v) Otorga presunción de legitimación.

Se ordeno transferir el Instituto Geográfico Nacional, como dependencia del Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras, Públicas y Vivienda la propiedad de los mapas y del material cartográfico, histórico y actual, con excepción de los mapas militares que le correspondían al Ministerio de la Defensa, transfiriéndose todos los bienes muebles, equipos y enseres del anterior Instituto Geográfico Militar que se encontraba adscrito al Ministerio de la Defensa Nacional. En el año 2007 empezaron a funcionar como dependencia del Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación –MAGA–

El Instituto Geográfico Nacional -IGN- tiene por objeto proveer información geográfica y cartográfica confiable para la investigación, planificación, monitoreo, para el desarrollo del país a nivel público y privado. El contexto de –IGN- es totalmente cartográfico y eminentemente técnico.

Corresponde al Instituto Geográfico Nacional, las atribuciones siguientes

- Conformar y administrar el Sistema Nacional de Información Geográfica;
- Establecer, densificar y modernizar la Red Geodésica Nacional;
- Generar, publicar y distribuir la información cartográfica oficial del País;
- Apoyar el Catastro Nacional;
- Promover coordinar y apoyar la investigación científica, que se realice en Guatemala, relacionada con la actividad propia del Instituto Geográfico Nacional;
- Propiciar la celebración de convenios de cooperación mutua con Instituciones Públicas y/o Privadas, Nacionales y/o Internacionales, tendientes a incrementar y estimular el estudio de la Geografía, la Geodesia, la Cartografía en Guatemala, sus sistemas de Información y Divulgación; y cualquier otra actividad que se enmarque dentro de la esfera de competencia del Instituto Geográfico Nacional;
- Emitir opinión técnica respecto a temas relacionados con actividades propias del Instituto Geográfico Nacional, así como de los expedientes que sobre delimitaciones inter departamentales e intermunicipales le sean sometidos a su conocimiento;
- Normalizar los nombres geográficos de la República y vigilar su correcta aplicación;
- Formar parte de la Comisión específica de Protección del Mapa en Relieve y áreas aledañas, y propiciar su uso en beneficio de la educación nacional;
- Participar en actividades relacionadas con los proyectos de interés nacional e internacional, que le sean solicitadas por entidades Estatales

y/o Privadas, Nacionales y/o Internacionales u ordenadas por el Ministerio del Ramo, prestando la colaboración necesaria propia de su campo de acción y competencia;

- Velar por la certeza y exactitud de contenido de los mapas y demás material cartográfico del país que se publique y circule pública o privadamente. Debiendo llevar un libro de Registro Cartográfico de las autorizaciones otorgadas por el Instituto Geográfico Nacional.

Funciones IGN:

- Conformar y administrar el Sistema Nacional de Información Geográfica.
- Velar por la certeza y exactitud de contenido de los mapas y demás material cartográfico del país, que se publique y circule pública o privadamente, debiendo llevar un libro de registro cartográfico de las autorizaciones otorgadas por la Dependencia.
- Establecer, densificar y modernizar la Red Geográfica Nacional.
- Generar, publicar y distribuir la información cartográfica oficial del país
- Apoyar el Catastro Nacional
- Promover, coordinar y apoyar la investigación científica que se realice en Guatemala, relacionada con la actividad propia de la Dependencia.
- Propiciar la celebración de convenios de cooperación mutua con instituciones públicas y/o privadas, nacionales y/o internacionales, tendientes a incrementar y estimular el estudio de la geografía, la geodesia, y la cartografía en Guatemala, sus sistemas de información y divulgación.
- Normalizar los nombres geográficos de la República y vigilar su correcta aplicación.
- Formular el presupuesto de la Dependencia.

5.7 Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales –MARN–

Conforme el Decreto 90-2000 se creó el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales –MARN–, que responsabiliza al Ministerio a cumplir con lo establecido en el Decreto 68-86, Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente. El Decreto de creación del MARN se sustenta en el artículo 97 de la Constitución Política de la República de Guatemala, Medio ambiente y equilibrio ecológico que literalmente indica lo siguiente:

“El Estado, las municipalidades y los habitantes del territorio nacional están obligados a propiciar el desarrollo social, económico y tecnológico que

prevenga la contaminación del ambiente y mantenga el equilibrio ecológico. Se dictarán todas las normas necesarias para garantizar que la utilización y el aprovechamiento de la fauna, de la flora, de la tierra y del agua, se realicen racionalmente, evitando su depredación".

El Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales es la entidad del sector público especializada en materia ambiental y de bienes y servicios naturales del sector público, al cual le corresponde proteger los sistemas naturales que desarrollen y den sustento a la vida en todas sus manifestaciones y expresiones fomentando una cultura de respeto y armonía con la naturaleza y protegiendo, preservando y utilizando racionalmente los recursos naturales, con el fin de lograr un desarrollo transgeneracional, articulando el quehacer institucional, económico, social y ambiental, con propósito de forjar una Guatemala competitiva, solidaria, equitativa, inclusiva y participativa.

Tiene como tarea formular y ejecutar políticas públicas orientadas a gestar un desarrollo transgeneracional que tenga como fin esencial proteger y mantener saludable al ser humano, permitiendo mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos guatemaltecos, a través de la conservación, protección y mejoramiento creciente del ambiente y de los recursos naturales, procurando que éste sea saludable y ecológicamente equilibrado, al mismo tiempo que previene y reduce la contaminación ambiental, disminuye el deterioro y la pérdida del patrimonio natural, y promueve la disminución de riesgos y vulnerabilidades ambientales, tiene como reto generar políticas de uso de suelos que desde el desarrollo sostenible podrían estar asociadas a formas de producción articuladas a atenuar la crisis alimentaria, a la recuperación de territorios expuestos a la desertificación por una explotación irracional e insostenible, y a la gobernabilidad disminuyendo la pobreza para aquellos que quieran cultivar la tierra o no la tienen, lo cual contribuiría a disminuir la pobreza.

5.8 Consejo Nacional de Áreas Protegidas –CONAP–

La Constitución Política de la República de Guatemala declara en el artículo 64 de interés nacional la conservación, protección y mejoramiento del patrimonio natural de la Nación. Asimismo que el Estado fomentará la creación de parques nacionales, reservas y refugios naturales, los cuales son inalienables y que una ley garantizará su protección y la de la fauna y la flora que en ellos exista.

El artículo 97 del mismo cuerpo legal, establece que se dictarán todas las normas necesarias para garantizar que la utilización y el aprovechamiento de la fauna, de la flora, de la tierra y del agua, se realicen racionalmente, evitando su depredación.

El 7 de Febrero de 1989 se emitió el Decreto No. 4-89, Ley de Áreas Protegidas, que crea el Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas -SIGAP- modificado por los Decretos 18-89, 110-89 y 117-97.

El artículo 1 declara que la diversidad biológica es parte integral del patrimonio natural de los guatemaltecos y por lo tanto se declara de interés nacional su conservación por medio de Áreas Protegidas, debidamente declaradas y administradas; en este sentido el artículo 59 crea el Consejo Nacional de Áreas Protegidas, con personalidad jurídica que depende directamente de la Presidencia de la República, cuya denominación abreviada en esta ley es "CONAP" o simplemente el Consejo, como el órgano máximo de dirección y coordinación del Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas (SIGAP), integrado por todas las áreas protegidas y entidades que las administran.

El Consejo Nacional de Áreas Protegidas tiene a su cargo asegurar la conservación de niveles socialmente deseables de diversidad biológica a través de áreas protegidas y otros mecanismos de conservación in situ y ex situ y mantener la generación de servicios ambientales, para el desarrollo social y económico de Guatemala, en beneficio de las presentes y futuras generaciones, a través de diseñar y ejecutar las políticas, estrategias, normas e incentivos necesarios y, promover la coordinación y cooperación de los actores relacionados.

5.9 Instituto Nacional de Bosques –INAB–

El Decreto 101-96 del Congreso de la República considera que los recursos forestales pueden y deben constituirse en la base fundamental del desarrollo económico y social de Guatemala, que mediante el manejo sostenido pueden producirse bienes que coadyuven a satisfacer las necesidades de energía, vivienda y alimentos; servicios que contribuyan a elevar la calidad de vida, el nivel económico, educación, recreación de las poblaciones, la protección de los recursos naturales y la fijación de carbono;

Que el incremento de la productividad sostenible de los bosques, así como de los bienes y servicios que aportan a la sociedad guatemalteca, constituyen el principio para su conservación y se requiere, además, una identificación concreta por parte del sector público y privado, en todas sus expresiones de desenvolvimiento y organización, de la importancia del bosque como protector de la biodiversidad y de otros recursos naturales que son la base de la economía del país, como el suelo y el agua, así como un crecimiento racional de la agricultura y la ganadería que no afecte tierras forestales;

Se declara de urgencia nacional y de interés social la reforestación y la conservación de los bosques, para lo cual se propiciará el desarrollo forestal y su manejo sostenible. Se crea el Instituto Nacional de Bosques, que podrá abreviarse –INAB- e indistintamente como el Instituto, con carácter de entidad estatal, autónoma, descentralizada, con personalidad jurídica, patrimonio propio e independencia administrativa; es el órgano de dirección y autoridad competente del Sector Público Agrícola, en materia forestal.

En el caso de concesiones, previo al otorgamiento del mismo, el CONAP debe buscar la asesoría técnica de una entidad estatal o privada para identificar, sectorizar o contratar el avalúo de los recursos susceptibles a tal actividad.

5.10 Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno del Ministerio de Gobernación

La Sección de Tierras fue creada por Acuerdo Gubernativo de fecha 7 de enero de 1886, para atender por parte del Ministerio de Gobernación con mayor especialidad en el ramo de tierras, desde entonces y con base en las leyes agrarias que se han emitido desde aquella fecha hasta la actualidad, ha intervenido en medidas, remedidas, apeos, deslindes, divisiones y amojonamientos de terrenos en toda la República.

En la Sección de Tierras se tramitan todos los expedientes de medidas, remedida, deslindes, amojonamiento de terrenos nacionales o particulares y sigue los trámites de denuncias de excesos de fincas rústicas y urbanas.

5.11 Ministerio de Cultura y Deportes

En relación a la protección del Patrimonio Cultural nuestra Constitución establece en su artículo 61 que los sitios arqueológicos, conjuntos

monumentales y el Centro Cultural de Guatemala, recibirán atención especial del Estado con el fin de preservar su autenticidad.

Están sometidos al régimen del Estado el Parque Nacional Tikal, el Parque Arqueológico de Quiriguá y la Ciudad de Antigua Guatemala, por ser declarados Patrimonio Mundial, siendo su limitante la de contar el Estado con recursos suficientes para brindar esa atención especial.

5.12 Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas

De conformidad con la Ley de Organismo Ejecutivo en su artículo 35 estipula: que corresponde al Ministerio de Finanzas Públicas cumplir y hacer cumplir todo lo relativo al régimen jurídico hacendario del Estado incluyendo el registro y control de los bienes que constituyen el patrimonio del Estado, teniendo que consolidar el registro de los bienes del Estado y de los títulos valores que constituyan activos del Estado, incluyendo los de las entidades descentralizadas y autónomas, lo cual realiza.

La función principal de la Dirección de Bienes del Estado es el control sobre los bienes del Estado tanto muebles como inmuebles y el patrimonio cultural e histórico.

Esta Dirección tiene a su cargo legalizar todas las fincas del Estado y las dadas a otras instancias del Estado Ministerio o Secretaría de Estado.

Para el efecto actúa conforme el Decreto Ley 84-2002 del Congreso de la República Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles propiedad del Estado, el Gobierno o la Nación, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza que autoriza la adjudicación y venta de fincas o fracciones de fincas urbanas o rurales inscritas en los Registro de la Propiedad a nombre del Estado, el Gobierno o la Nación, que estén ocupadas por familias en situación de pobreza o extrema pobreza, lo cual debe determinarse a través del estudio socioeconómico respectivo, siempre que las mismas sean destinadas exclusivamente para vivienda, para el efecto el Organismo Ejecutivo deberá emitir Acuerdo Gubernativo, mediante el cual detalle las fincas del Estado del Gobierno o de la Nación que deben ser objeto de venta y adjudicación. Dicha ley se aplicó hasta el 2004.

A la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas le corresponde recibir y tramitar las solicitudes, recabar las certificaciones necesarias del Registro de la Propiedad, elaborar el plano o polígono general del inmueble a fraccionar y el plano por cada fracción a adjudicar, realizar todo el proceso administrativo, hasta que todo quede en estado de emitirse la resolución ministerial que resuelva la solicitud y, en su caso mande a otorgar

la escritura traslativa de dominio o el título de propiedad el cual debe ser firmado por el Presidente de la República.

Señala como beneficiarios todas las personas o grupo familiar que demuestre que ha ocupado el inmueble en forma pacífica, pública, de buena fe por un período no menor de tres años antes del 24 de diciembre del año 2002, ser guatemaltecos de nacimiento, que no posea ni sea propietario de otro inmueble.

Solamente pueden ser objeto de adjudicación las fincas rústicas o urbanas que se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre del Estado, el Gobierno o la Nación, siempre que reúnan las condiciones geológicas y topográficas adecuadas para la construcción de vivienda siempre que no sean reservas territoriales del Estado y los inmuebles situados en la faja de 15 kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea divisoria.

El área a adjudicar no podrá exceder de 200 metros cuadrados en fincas urbanas y de 800 metros en fincas rústicas.

La adjudicación y venta está sujeta al patrimonio familiar, bajo la condición resolutoria de que el bien adjudicado no debe ser vendido, cedido o arrendado por el beneficiario sino hasta que todos los hijos menores de edad incluidos en el núcleo familiar alcancen la mayoría de edad, en cualquiera otro caso después del plazo de diez años contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Las fracciones adjudicadas y vendidas no podrán enajenarse, ni dividirse por ningún motivo.

Esta Dirección cuenta con una base de datos de los bienes del Estado, pero no conocen la realidad física de dichos bienes.

5.13 Escribanía del Gobierno y Sección de Tierras

Está a cargo de esta dependencia la autorización de todas las escrituras en que interviene el Gobierno, ya sea como comprador como vendedor de bienes inmuebles, en los siguientes contratos:

- En los contratos de adjudicación de lotes a personas de escasos recursos en terrenos nacionales.
- En los contratos de expropiación de terrenos para derecho de vía de todas las carreteras de la República y,
- En los contratos en que el Estado o instituciones autónomas adquieran derechos de cualquier naturaleza ya sea como compradores, arrendatarios, usuarios, usufructuarios y otros, de bienes inmuebles.

5.14 Sección de Tierras

En la Sección de Tierras se tramitan todos los expedientes de medidas, remedia, deslindes, amojonamiento de terrenos nacionales o particulares y sigue los trámites de denuncias de excesos de fincas rústicas.

Es una oficina de legalización de los derechos sobre la propiedad inmueble nacional, municipal y particular, que fue creada por Acuerdo Gubernativo de fecha 7 de enero de 1886, para atender por parte del Ministerio de Gobernación con mayor especialidad el ramo de tierras, desde entonces y con base en las leyes agrarias que se han emitido desde aquella fecha hasta la actualidad, la que ha intervenido en medidas, remedias, apeos, deslindes, divisiones y amojonamientos de terrenos en toda la República que han solicitado los interesados.

5.15 Municipalidades

Las Municipalidades del país por disposición constitucional son entes autónomos, que regulan su ejercicio conforme lo dispuesto en el Código Municipal Decreto 12-2002 del Congreso de la República. El Código contiene un avance sustancial en el tema del reconocimiento de las autoridades locales y del derecho consuetudinario conforme lo señalan los artículos 8, 66 inciso 2, 162, 164 165, lo que está en completa sintonía con las disposiciones de la Ley del RIC en cuanto a hacer partícipes a dichas autoridades en el levantamiento catastral en áreas de población indígena (art. 33 inciso b) y en la solución conciliatoria de controversias conforme sus propios métodos (art. 41)

Las Municipalidades en el tema de catastro tendrán relación con el RIC en la delimitación del perímetro municipal; adecuación de la información catastral municipal a las normas del RIC; el establecimiento catastral, y la definición de la nomenclatura física de los predios urbanos y rurales.

5.16 Consejos de Desarrollo Urbano y Rural

La Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural contenida en el Decreto 11-2002 del Congreso de la República, regula esas facultades a través de las disposiciones propias establecidas para los Consejos Comunitarios¹³¹,

¹³¹ Artículos 13 y 14 Ley de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural

mismos que como se ha indicado tienen participación en el levantamiento catastral en áreas de población indígena¹³².

5.17 Los Notarios

En 1877 se estableció la carrera universitaria de notariado. En 1882 se dictó la Ley del Notariado¹³³ y desde entonces la legislación que reguló los derechos, obligaciones y el ejercicio del notariado estuvo diseminada en más de veinte cuerpos normativos (leyes, reglamentos, acuerdos y circulares administrativas). Con el ánimo de unificar dichas normas, se emitió el Código de Notariado, el cual entró en vigencia el 1 de enero de 1947, el mismo que ha sido objeto de enmiendas y actualizaciones¹³⁴.

5.17.1 Sistema Notarial

El sistema guatemalteco es el del notariado latino libre (común en la tradición jurídica centroamericana). La responsabilidad en el ejercicio profesional es personal e incompatible con el ejercicio de ciertos cargos públicos¹³⁵ y, si bien el notario desempeña una función pública, no es

¹³² Artículo 41 Ley del RIC

¹³³ Mediante el Decreto No. 271 del 20 de febrero de 1882, Justo Rufino Barrios emitió la Ley de Notariado, en la cual se declaró incompatible el ejercicio del notariado con el desempeño de cargos públicos que tuvieran aparejada jurisdicción. Se necesitaba ser mayor de edad (21 años en aquella época) para el ejercicio del notariado, así como ser ciudadano guatemalteco, del estado seglar y tener la posesión de propiedades por un monto de dos mil pesos o la prestación de una fianza por igual cantidad.

¹³⁴ Adicionalmente varias leyes desarrollan temas específicos, tal como el Decreto 54-77 que contiene la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial en Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, que amplía el campo de la actividad notarial para la tramitación de asuntos que antes se tramitaban únicamente ante jueces: declaratoria de ausencia, disposición y gravamen de bienes de menores, incapaces y ausentes, reconocimiento de preñez o de parto, partidas y actas del Registro Civil (omisiones, rectificaciones determinación de edad), constitución de patrimonio familiar y adopción. Por otro lado, también se emitió el Decreto Ley 125-83 que regula lo relativo al trámite notarial de rectificación de área de un inmueble. Existen también leyes generales que contiene disposiciones que se aplican al campo notarial, tal es el caso del Código Procesal Civil y Mercantil que contiene normas que regulan el trámite notarial para el proceso sucesorio, intestado y testamentario. La Ley del Organismo Judicial regula lo relativo al ejercicio del notariado en el exterior y a los documentos que provienen del extranjero.

También se relacionan con el ejercicio del notariado, las leyes impositivas que gravan según sea el caso, los documentos que autoriza el notario (actas notariales, legalizaciones) o los actos contenidos en las escrituras públicas (compraventa, donación, mandato, etc.).

¹³⁵ La misma ley establece (artículo 4) que no pueden ejercer el notariado:

- Los que tengan auto de prisión motivado por alguno de los delitos siguientes: falsedad, robo, hurto, estafa, quiebra o insolvencia fraudulenta, cohecho e infidelidad en la custodia de documentos, y en los casos de prevaricato y malversación.
- Los que desempeñan cargo público que lleve aneja jurisdicción (a excepción de los jueces de Primera Instancia en las cabeceras de su jurisdicción en que no hubiere notario hábil o que habiéndolo estuviere imposibilitado o se negare a prestar sus servicios).
- Los funcionarios y empleados de los Organismos Ejecutivos y Judicial y de las municipalidades que devenguen sueldos del Estado o del municipio y el Presidente del Congreso de la República.
- Los que no hayan cumplido con las obligaciones que les impone la ley (envío de avisos y testimonios especiales al Archivo General de Protocolos, art. 37 Código de Notariado).

nombrado por el gobierno ni depende de autoridad administrativa y tampoco devenga salario del Estado.

El notario en el ejercicio de sus funciones, autoriza documentos (actas notariales o escrituras públicas) y autentica copias, los cuales están revestidos de veracidad, legalidad y autenticidad por la fe pública que ostenta.

Entre otras funciones que debe desarrollar el notario, como actor relevante en el tema de la seguridad jurídica, podemos resaltar las siguientes:

- Asesorar o dirigir el negocio que se pretende concertar.
- Verificar que las partes contratantes sean titulares del derecho y calificar la representación, la cual debe ser suficiente a su juicio y de conformidad con la ley¹³⁶.
- Dar forma legal a la voluntad de las partes.
- Prever cualquier circunstancia que pueda sobrevenir en el futuro, para lo cual deberá redactar los documentos en los mejores términos posibles con arreglo a derecho y las leyes.
- Dar autenticidad al acto o contrato con el sólo hecho de estampar su firma y sello en el mismo, en virtud de la fe pública de la cual está revestido.

Como puede apreciarse, el rol de los notarios es de crucial importancia en lo que se refiere a información y advertencia a las personas de las consecuencias de sus actos. Por ello es que la rectitud y buena formación de los notarios es un tema vital, así como los mecanismos de control de sus actividades.

¹³⁶ El notario no está obligado más allá de constatar que el documento sea legítimo y conforme la ley, pero no existen los medios (ni incurre en responsabilidad alguna, de conformidad con las leyes vigentes) para que pueda determinar si el documento presentado es verdadero o falso.

5.17.2 Protocolo Notarial

En el caso de las escrituras públicas, estas se efectúan en el papel especial que para tal efecto vende el Ministerio de Finanzas Públicas¹³⁷ y que se denomina "papel sellado especial para protocolos", el cual tiene un valor de un quetzal cada hoja y su formato debe llenar ciertos requisitos, tales como la impresión del escudo de Guatemala y contener veinticinco líneas por hoja, entre otros.

El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolización, razones de legalización de firmas y documentos que el notario registra de conformidad con la ley. El notario es depositario del protocolo y responsable de su conservación.

Los notarios tienen la obligación de remitir una copia fiel de cada escritura (testimonio especial) que autorizan al Archivo General de Protocolos¹³⁸, con el fin de que en el mismo se integre un inventario general de todos los instrumentos públicos autorizados en el país y de esa manera poder extender las copias de las escrituras que allí consten a los interesados.

5.17.3 Sistema de control y Sanciones

En la legislación actual no existe contemplado un capítulo que se refiera al régimen disciplinario, sino solamente se desarrolla de manera muy escueta un apartado que trata sobre las sanciones por incumplimiento en la presentación de los testimonios especiales y avisos al Archivo General de Protocolos. En tal virtud, no es posible imponer ninguna sanción a un notario más que las ahí establecidas.

El notario no está obligado más allá de constatar que el documento sea legítimo y conforme la ley, pero no existen los medios (ni incurre en responsabilidad alguna, de conformidad con las leyes vigentes) para que

¹³⁷ El ministerio de Finanzas Públicas vende el papel para protocolo a los notarios en ejercicio en lotes de veinticinco pliegos, por lo menos, en riguroso orden correlativo, anotando su venta en un libro de registro especialmente habilitado para tal efecto, en donde se consigna la serie y el número del papel, el nombre, firma y sello del notario.

¹³⁸ El Archivo General de Protocolos es una dependencia de la Presidencia del Organismo Judicial y tiene por atribución registrar los mandatos judiciales, recibir y conservar los expedientes extrajudiciales de jurisdicción voluntaria, los testimonios especiales de las escrituras públicas autorizadas por los notarios del país y los protocolos que en él se depositen por fallecimiento, impedimento o ausencia del notario respectivo. Es dirigido por un notario colegiado activo y habilitado para el ejercicio de la profesión y que ha ejercido la misma por un período no menor de cinco años, quien ostenta el título de director y es nombrado por el presidente del Organismo judicial.

pueda determinar si el documento presentado es verdadero o falso¹³⁹. De este modo su rol se limita a lo que tiene a la vista y no se le imponen los deberes de acudir a los registros para verificar la veracidad de los derechos ni hacer indagaciones ulteriores sobre lo que se puede afirmar ante él.

De este modo, muchos usuarios de los servicios notariales denuncian que el medio está muy corrompido: se legaliza todo tipo de transferencias sin que se haya verificado la validez del título del otorgante, ni que el mismo se encuentre inscrito en el Registro General de la Propiedad –RGP– y, se eleva a Escritura Pública casi cualquier tipo de declaración, acto o contrato, sin advertir a las partes de su legalidad o consecuencias.

Finalmente, cabe señalar que si bien existe un Arancel de Honorarios Notariales, Decreto 11-96, este no rige puesto que en la práctica cada notario fija sus honorarios dejando la regulación de los precios al mercado.

5.17.4 Actividades y funciones que ejerce el Notario

De conformidad con el Código de Notariado¹⁴⁰ el notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley. Para ejercerlo se requiere de conformidad con la ley¹⁴¹: ser guatemalteco natural, mayor de edad, del estado seglar, haber obtenido el título facultativo, haberse inscrito en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo o la incorporación con arreglo a la ley y ser de notoria honradez.

Actividades y funciones que ejerce el notario¹⁴²:

- Función receptiva.
- Función Directiva o Asesora.
- Función legitimadora.
- Función Modeladora.
- Función Preventiva.
- Función Autenticadora.

¹³⁹ Ver: Numeral 5, art. 29 del Código de Notariado.

¹⁴⁰ Artículo 1º. Del Código de Notariado

¹⁴¹ Artículo 2º. Del Código de Notariado

¹⁴² Documento Catastro Nacional, Derecho Notarial y Derecho Registral, Programa de Formación Catastral

- **La Receptiva:** El notario ejerce esta función cuando es requerido por sus clientes y recibe la información en términos sencillos.
- **La Directiva o Asesora:** El notario asesora o dirige a sus clientes, es decir les aconseja sobre el negocio que pretenden celebrar.
- **La Legitimadora:** El notario verifica que las partes contratantes sean efectivamente las titulares del derecho, estando obligado a calificar la representación en los casos que se ejercite, la cual de conforme a la ley y a su juicio debe ser suficiente. Quizá esta sea una de las mayores responsabilidades que se han encomendado a estos profesionales, cuyo incumplimiento ha sido generador de conflictos y desapoderamientos ilegales.
- **Función Modeladora:** El notario al recibir la voluntad de las partes le da forma legal, es decir encuadra dicha voluntad a las normas que regulan el negocio que se está celebrando.
- **La Preventiva:** El notario al redactar el instrumento debe prever cualquier circunstancia que pueda sobrevenir en el futuro, esto con la finalidad de evitar que resulte conflicto posterior, previniendo dichas circunstancias.
- **La Autenticadora:** El notario coloca su firma y sello y le da autenticidad al acto o contrato; a partir de eso se tendrán como ciertos o auténticos, por la fe pública de la cual está investido, y tendrán tal característica mientras no se pruebe lo contrario.

CUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS DE PAZ

6.1 Los Acuerdos de Paz

El Gobierno de Guatemala en Enero de 1997 y la Unidad Nacional Revolucionaria Guatemalteca –URNG- suscribieron los Acuerdos de Paz, por medio de los cuales el gobierno se comprometió a realizar una serie de acciones en el tema tierra. En este apartado se procede a analizar y opinar cualitativamente sobre el avance de cumplimiento en el tema de regularización dentro del marco de los Acuerdos de Paz.

A continuación se da a conocer en una manera sucinta el contenido de los Acuerdos de Paz, sus avances y compromisos pendientes, la legislación e institucionalidad establecida en la actualidad y el mandato legal del Registro de Información Catastral –RIC-, en cuanto al establecimiento catastral a nivel nacional y el papel que debe desempeñar en la regularización de la tenencia de la tierra, así como las funciones y responsabilidades que le corresponderán al –RIC- y a las demás instituciones del Estado responsables de velar por la solución de la problemática agraria.

a) Acuerdo Global sobre Derechos Humanos

Se establece la obligación del Estado en cuanto a resarcir y asistir a las víctimas de violaciones a los derechos humanos a través de medidas gubernamentales de carácter civil y socioeconómico. Este Acuerdo representa la base genérica que permite en el tema agrario, entre otros aspectos, proceder la restitución o compensación de derechos relacionados con el desapoderamiento ilegal de la propiedad de la tierra.

b) Acuerdo para el Reasentamiento de las Poblaciones Desarraigadas por el Enfrentamiento Armado Interno.

Se establece que para dicho reasentamiento un elemento esencial lo constituye “la seguridad jurídica en la tenencia (entre otros, uso, propiedad o posesión) de la tierra. Que la falta de seguridad jurídica es un problema que afecta particularmente a la población desarraigada, principalmente a causa de la existencia de dificultades en los medios de prueba para acreditar la propiedad de la tierra, derivado principalmente de problemas registrales, desaparición de archivos del Instituto Nacional de Transformación Agraria –INTA-, debilidad institucional del Estado y de las

Municipalidades, esquemas consuetudinarios de tenencia y medición de tierras, así como de la mala aplicación del llamado “abandono voluntario de parcelas”, para lo cual, en lo referente a este último caso, el Estado se comprometió a revisar y generar las disposiciones legales necesarias para devolver las tierras o compensar a las víctimas. En este Acuerdo se ratifica la “imprescriptibilidad de los derechos de tenencia de la tierra”.

El reasentamiento requiere de la identificación de tierras, para lo cual el Estado se comprometió a actualizar los registros catastrales y de la propiedad inmueble, individualizar todas las tierras estatales, municipales y privadas con opción de compra, así como promover la regularización y titulación de las tierras y derechos de agua.

La eliminación de cualquiera forma de discriminación legal o de hecho a la mujer también se estableció como compromiso de Estado, en cuanto al acceso a la tierra, créditos, vivienda y proyectos de desarrollo.

c) Acuerdo sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas

Se reconoce el valor histórico de los templos y centros ceremoniales como parte de la herencia cultural histórica y espiritual maya. Se establece que los centros arqueológicos forman parte del patrimonio cultural de la Nación, reconociendo a los pueblos maya, garífuna y xinca el derecho de participar en la conservación de los mismos.

Se indica que las tierras con connotación cultural, natural o histórica ameritan un tratamiento especial del Estado para garantizar un adecuado ordenamiento territorial.

En cuanto a la regularización de la tierra de las comunidades indígenas se establece la obligación del Estado de reconocer la posesión comunal de tierras nacionales o municipales con “clara tradición comunal”, otorgando los títulos de propiedad respectivos. Para ello se establece la obligación de que en cada Municipio se realice un inventario de la situación de la tenencia de la tierra.

Ante el despojo histórico de las tierras de las comunidades indígenas el Gobierno se comprometió a suspender los trámites de titulación supletoria donde hubiera reclamos; suspender los plazos de prescripción de los

reclamos que por despojo planteen dichas comunidades, y en defecto de ello compensar los derechos que les hayan sido vulnerados.

Para facilitar la defensa de estos derechos, se establece la obligación del Gobierno de establecer normas legales que reconozcan la administración de tierras comunales conforme sus normas consuetudinarias; aumentar el número de juzgados que conocen de estos asuntos; crear servicios competentes de asesoría legal y proveer gratuitamente de intérpretes.

En este Acuerdo se establece la creación de la Comisión Paritaria sobre Derechos relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas, encargada de estudiar, diseñar y proponer los procedimientos y arreglos institucionales más adecuados.

d) Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria:

Este Acuerdo parte de la consideración de que "en el área rural es necesaria una estrategia integral que facilite el acceso de los campesinos a la tierra y otros recursos productivos, que brinde seguridad jurídica y que favorezca la resolución de conflictos".

Se manifiesta la importancia del tema de la regularización de la tenencia de la tierra para garantizar la certeza y seguridad jurídica y un adecuado ordenamiento territorial, estableciendo la necesidad de crear un Fondo de Tierras, hoy ya institucionalizado a través del Decreto 24-99 del Congreso de la República, para la facilitación del acceso a la tierra por parte de las comunidades del país.

Se establece la necesidad de que Guatemala cuente con un marco legal que garantice la seguridad jurídica de la tierra para poner fin al despojo y desprotección de los campesinos. Para ello es necesaria una reforma legal que simplifique los procedimientos de titulación y registro del derecho de propiedad, así como aquellos relacionados con los trámites administrativos y judiciales.

El establecimiento de procesos judiciales y no judiciales para dirimir conflictos representa una tarea del Gobierno, principalmente a través de mecanismos que faciliten el arreglo directo y la conciliación.

6.2 Avances en el cumplimiento de los Acuerdos de Paz:

- Se creó el Programa Nacional de Resarcimiento y la Comisión Técnica para la ejecución del Acuerdo sobre el Reasentamiento de las poblaciones desarraigadas por el enfrentamiento Armado –CTEAR-;
- Se creó el Fondo de Tierras cumple con el mandato de proveer tierras a las poblaciones desarraigadas por el enfrentamiento armado, adjudicándolas a precios prácticamente simbólicos;
- Se revisan permanentemente los casos de mala aplicación del “abandono voluntario de parcelas”;
- Existe en trámite el proceso de regularización de las adjudicaciones hechas por el Estado conforme sus programas agrarios;
- Se ha reconocido legalmente el valor cultural de los centros arqueológicos y el valor histórico y espiritual de los templos y centros ceremoniales, reconociendo a la población maya, garífuna y xinca la participación en su administración.
- Se han establecido programas de acceso a la tierra, principalmente a través del Fondo de Tierras, incluyendo la figura del arrendamiento.
- Se creó la CONTIERRA y se ha facilitado la solución conciliatoria de conflictos; actualmente adscrita a la Secretaría de Asuntos Agrarios
- Se han asignado intérpretes en los asuntos de tierras, aunque aún falta tener una cobertura adecuada;
- Se ha facilitado el acceso de la mujer a la tierra;
- Se estableció a la COPART como foro paritario en el análisis y propuesta de las soluciones y legislación necesaria para atender la materia agraria;
- Se emitió la Ley del Registro de Información Catastral dicha ley contiene disposiciones tendientes a facilitar el trámite de titulación especial y registro, definiendo la necesidad de que se emita una ley de regularización de la tenencia de la tierra y la que comprenda los aspectos sustantivos y adjetivos necesarios para el funcionamiento de los tribunales agrarios.

6.3 Aspectos pendientes de cumplimiento los Acuerdos de Paz:

- Consolidar el marco legal que contemple las disposiciones necesarias para la devolución de tierras y la compensación de derechos, simplificando los procesos administrativos y judiciales para ello;
- Suspender los trámites de titulaciones supletorias donde hay reclamos de las comunidades indígenas;
- Suspender los plazos de prescripción en el planteamiento de dichos reclamos;
- Ajustar el trámite de esos reclamos y la administración de tierras a las normas consuetudinarias propias de esas comunidades;
- Creación de los Tribunales Agrarios;
- Implementar a nivel nacional el Catastro, validar o sanear lo realizado en los proyectos pilotos ejecutados por la UTJ/PROTIERRA;

- Emisión de la Ley de Regularización
- Identificar todas las tierras nacionales, municipales y privadas con opción de compra;
- Realizar el inventario municipal de la situación de tenencia de la tierra;
- Regularizar la posesión comunal de tierras y la entrega de títulos de propiedad.

ANALISIS DEL SISTEMA DE REGULARIZACIÓN DE TIERRAS RURALES EN GUATEMALA

La presente investigación de tesis, no pretende dar conclusiones o respuestas para resolver la problemática de tierras en Guatemala, sino aplicar un método lógico sistémico de ordenamiento para generar una herramienta teórico de orden unificadora de la problemática y así orientar un marco de referencia, un marco teórico y un marco definitorio general, para que sirva a las instituciones y organismos, como punto de partida, para plantear soluciones concretas, estrategias, planes, programas y proyectos, sin regresar a un círculo vicioso de "Volver a buscar la problemática" del sistema de conflictividad de la regularización de tierras rurales en Guatemala.

Este trabajo en gran medida dará respuesta para la toma de decisiones políticas por parte del gobierno, para el abordaje en una forma objetiva de la conflictividad Rural en Guatemala, que contribuirá a mejorar las condiciones de vida de la mayoría de la población Guatemalteca del área rural, caracterizada por condiciones de pobreza y pobreza extrema. A través de la implementación de una estrategia de desarrollo de corto, mediano y largo plazo. A continuación se da a conocer la problemática de la conflictividad del sistema de regularización de tierras rurales.

7. Análisis concluyente de la Problemática de la Conflictividad del Sistema de Regularización de Tierras Rurales en Guatemala

Entre los problemas que se identifican tenemos los siguientes:

7.1 Falta de Seguridad Jurídica sobre la tierra

Falta de seguridad jurídica sobre la tierra en principio limita el pleno ejercicio del dominio sobre la tierra de las personas y las comunidades, siendo un factor importante para el desarrollo económico, social y político del país, lo cual no ha permitido el aumento de las inversiones rurales, el empleo y el ingreso nacional.

Lo anterior hace necesario contar con derechos de propiedad formales y fungibles que permitan la identificación de los activos y que la gente común los movilice en el mercado ampliado para captar tanto valor económico como sea

posible, para ello es necesario que se encuentren inscritos para garantizar intereses de potenciales partes contratantes o de servir como mecanismo para garantizar inversión y negocios a largo plazo.

Para determinar el potencial económico de los activos es necesario contar con un título de propiedad, un título valor, un contrato y otros registros similares— las cualidades más útiles, desde el punto de vista económico y social, de un activo. Asimismo al tener registradas las propiedades en el Registro de la Propiedad se logra integrar la información dispersa en una red coherente de representaciones sistematizadas que opera dentro de un gran consenso nacional. Esto significará mercados ampliados y normas universales para títulos y registros.

De tal manera que cada propietario individual pueda ser fácilmente identificado y ubicado. Se promueve la confianza y el compromiso hacia los contratos al relacionar el derecho de usar la propiedad para crear una plusvalía, con la ejecución de los contratos mediante penalidades, hacer dichos activos fungibles es ser capaz de hacer el trabajo adicional de crear capital, obtener crédito, tener acceso a los servicios públicos e información, etc. – se hace evidente el potencial económico de un activo al moverlo del activo físico a una representación.

A continuación se da a conocer un proceso de adjudicación de tierra a un grupo de campesinos por parte del Estado el que constituye sin lugar a dudas el procedimiento más largo y en consecuencia, más oneroso que se efectúa ante el Fondo de Tierras, dando como resultado un título de copropiedad que limita enormemente el derecho de libre disposición sobre el bien.

7.1.1 Adjudicaciones del Estado a grupos de campesinos

El Estado adjudica fincas que son propiedad de la Nación cuyos beneficiarios son grupos campesinos. La entidad pública encargada de la adjudicación es el Fondo de Tierras – FONTIERRAS, a través de su Subgerencia de Regularización.

Dada la ausencia real de un inventario y registro actualizado de inmuebles nacionales, el procedimiento se inicia incorporando la finca al patrimonio del Estado¹⁴³.

¹⁴³ Según la Ley de Transformación Agraria el Estado debería localizar e inscribirlos a nombre de la Nación para su adjudicación. Artículo 158: Los terrenos baldíos serán localizados, medidos o inscritos en el

La subgerencia de regularización del Fondo de Tierras, realiza una investigación de los aspectos registrales y catastrales del inmueble y, en ausencia de propietario conocido y de registro de la finca, el bien inmueble se reputa baldío, es decir, de propiedad del Estado. Luego, se procede a la inscripción del bien a favor del Estado, para su posterior adjudicación a los peticionantes.

Muchas de las solicitudes de adjudicación se iniciaron ante el desaparecido Instituto Nacional de Transformación Agraria –INTA- y por diferentes razones no se concluyeron. Con la creación de FONTIERRAS en 1999 y de conformidad a lo establecido en el Decreto número 24-99 del Congreso de la República (Ley del Fondo de Tierras), las funciones del INTA fueron asumidas por FONTIERRAS, dentro de las cuales se incluyen la adjudicación de terrenos baldíos a favor de campesinos y campesinas en situación de pobreza, así como la regularización de estos trámites iniciados ante el extinto INTA.

Realizada la inscripción del terreno baldío a favor de la Nación en el Registro de la Propiedad, se inicia de manera inmediata el proceso para que el mismo sea adjudicado a la comunidad interesada. De principio a fin, este constituye sin lugar a dudas el procedimiento más largo y en consecuencia, más oneroso que se efectúa ante el Fondo de Tierras, dando como resultado un título de copropiedad que limita enormemente el derecho de libre disposición sobre el bien.

En ninguna de las mencionadas leyes que constituyen el marco normativo para la adjudicación de tierras baldías a favor de campesinos y campesinas, se incluyó como requisito esencial para efectuar el proceso la organización previa de los mismos como Comité, Asociación, Sociedad Civil, Cooperativa o cualquier otra figura legal.

A continuación se da a conocer el marco legal aplicable para adjudicaciones a campesinos:

Registro de la Propiedad Inmueble a favor de la Nación, a fin de dedicarlos a zonas de desarrollo agrario o lotificaciones rústicas, en la forma que establece esta ley.”

I. MARCO LEGAL APLICABLE PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS A GRUPOS CAMPESINOS

- Constitución Política de la República de Guatemala, que garantiza el derecho de propiedad y la libre disponibilidad del mismo con arreglo a las leyes.
- Decreto 1551 Ley de Transformación Agraria, en el cual se establece el procedimiento a seguir para la inscripción de baldíos.
- Decreto 24-99 Ley del Fondo de Tierras, que establece las funciones del Fondo de Tierras y sus diferentes unidades y departamentos.
- Acuerdo Gubernativo 199-2000 Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras, que regula la operatividad de la Ley del Fondo de Tierras.
- Acuerdo Gubernativo 386-2001 Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado y sus reformas (Acuerdo Gubernativo 684-2003), donde se establecen los requisitos y pasos a seguir.
- Decreto 1786, Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, en la cual se determina la forma en que los ingenieros medidores deben llevar a cabo sus funciones.
- Decreto 512, Ley Orgánica del Ministerio Público y su reforma (Decreto 25-97 del Congreso de la República), en la cual se establece que todo expediente que se tramite ante las entidades estatales debe contar con el visto bueno de la Procuraduría General de la Nación.
- Código Civil, que regula las formalidades y requisitos de validez, los derechos y obligaciones de los contratantes, la necesidad de otorgar escritura pública si se desea registrar la transacción, los requisitos para su inscripción en el Registro General de la Propiedad, etc.
- Reglamento del Registro General de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo 359-87, 13 de mayo de 1987), donde se establece las funciones del Registro.
- Reglamento del Registro de la Propiedad y el Arancel General de los Registros de la Propiedad, que contienen reglas adicionales a las del Código Civil para las inscripciones y los pagos que deben realizarse.
- Ley del Impuesto al Valor Agregado –IVA– y su Reglamento, que gravan las transferencias de propiedad con el 12% del valor del contrato o del autoevaluó.
- Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles –IUSI, que grava la propiedad inmueble.
- Código de Notariado y Arancel, que contemplan la regulación de las actuaciones, deberes y obligaciones de los Abogado-Notarios, la forma que debe guardar la escritura pública, los honorarios que deben cobrar, entre otros.
- Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto 114-97 y sus reformas, en el cual se determina las funciones de los diferentes Ministerios y Secretarías del Estado.

Las adjudicaciones podrían hacerse, de acuerdo a ley, tanto a título individual como colectivo. Sin embargo, por razones de economía y agilidad del trámite (según opinión generalizada de los expertos, funcionarios públicos y usuarios), las adjudicaciones resultantes de la regularización de terrenos baldíos se han hecho en todos los casos de manera colectiva, bien sea a grupos formalmente organizados o no.

Producto de lo anterior es que en la práctica se ha negado a los beneficiarios la posibilidad de acceder a títulos individuales y a conformarse con regímenes de copropiedad forzosa que, en la gran mayoría de las veces no es voluntaria, toda vez que la tierra se viene administrando de manera individual. Esto, evidentemente, también los conduce al problema de la imposibilidad de arribar a acuerdos para liberarse de la copropiedad y la plena utilización económica de la finca.

La metodología aplicada para seleccionar a los grupos a quienes se les aprueba el crédito para la compra de tierra, debe evaluar las condiciones socioeconómicas del grupo, así como su integración y potencial organizativo y empresarial para asumir el compromiso del pago del crédito, así como para ejecutar colectivamente el o los proyectos productivos que garanticen la sostenibilidad financiera de la unidad productiva que se constituya a partir de la compra de la tierra. Pero la misma no ha sido aplicada con objetividad toda vez que existe un buen número de fincas que fueron adjudicadas, que a la fecha se encuentran con mora.

7.1.2 En el presente caso se dan a conocer las principales características de adjudicación de un terreno baldío:

- El Fondo de Tierras tiene por ley la obligación de efectuar el trámite de inscripción de baldíos a favor de la Nación.
- Previo a que un baldío sea adjudicado a favor de los campesinos, éste debe ser previamente inscrito a favor de la Nación en el Registro General de la Propiedad.
- Los terrenos no se adjudican a título gratuito, se celebran contratos de compraventa con los campesinos beneficiarios.

- El título que se entrega a los campesinos es en copropiedad.
- Para que la finca sea inscrita a favor de los campesinos es necesario elevar a escritura pública el contrato de compraventa.
- Todas las compraventas a plazos a través de las cuales se adjudica a los campesinos la finca, son gravadas con hipoteca para garantizar el pago.
- La adjudicación está gravada con el IVA.

7.1.3 El procedimiento para inscribir el terreno baldío a nombre de la Nación y su posterior adjudicación en venta a los campesinos solicitantes tiene 25 etapas que se puedan agrupar en 2 grandes bloques:

Adjudicación de Finca Nacional a grupos de campesinos.

7.1.4 Inscripción del terreno baldío en nombre de la Nación, tiene las siguientes 16 etapas:

- Solicitud para la inscripción de un baldío a favor de la Nación. Los interesados en que se inscriba a nombre de la Nación un terreno en el cual se encuentran asentados, inician el trámite ante el Fondo de Tierras.
- Investigación registral, catastral y elaboración del mosaico catastral. El Área Técnica de la Subgerencia de Regularización coordina las actividades de investigación registral, catastral y elaboración del mosaico catastral.
- Análisis jurídico previo. El área técnica coordina las actividades para realizar el análisis jurídico del caso y emitir el dictamen de posible baldío.
- Contratación del ingeniero medidor. El área técnica coordina las actividades para la contratación del Ingeniero que tendrá a su cargo la medición del inmueble.
- Medición del terreno baldío. El ingeniero medidor realiza el trabajo de campo, dentro del que se incluye la medición del terreno, el amojonamiento y elaboración del plano.
- Revisión del trabajo de medición. Un ingeniero del área técnica revisa los trabajos efectuados por el ingeniero medidor.

- Elaboración del proyecto de Acuerdo Gubernativo. La Oficina Central de Regularización elabora el proyecto de Acuerdo Gubernativo y la respectiva exposición de motivos para enviarlo al Ministerio de Gobernación.
- Traslado del expediente al Ministerio de Gobernación para aprobación del proyecto de Acuerdo Gubernativo. El proyecto de Acuerdo Gubernativo y la exposición de motivos son enviados al Ministerio de Gobernación para su revisión previo al refrendo del Ministro.
- Traslado del expediente a la Procuraduría General de la Nación para su aprobación. El expediente es remitido a la Procuraduría General de la Nación para su visto bueno.
- Traslado del expediente a la Secretaría General de la Presidencia. El expediente se remite a la Secretaría General de la Presidencia para su revisión.
- Enmienda al plano y/o al proyecto de Acuerdo Gubernativo. El expediente es remitido de vuelta a FONTIERRAS para hacer las correcciones señaladas por el Cuerpo Consultivo de la Secretaría General de la Presidencia.
- Traslado del expediente al Cuerpo Consultivo de la Secretaría General de la Presidencia. El expediente es remitido al Ministerio de Gobernación, para que por conducto de éste, sea enviado nuevamente a la Secretaría General de la Presidencia.
- Refrendo del Ministro de Gobernación del Acuerdo Gubernativo. El expediente es enviado al Ministro de Gobernación para que refrende el Acuerdo Gubernativo.
- Firma del Presidente de la República del Acuerdo Gubernativo. El expediente es enviado a la Presidencia de la República para que el Presidente firme el Acuerdo Gubernativo.

- Publicación del Acuerdo Gubernativo. El Acuerdo Gubernativo se certifica y luego se envía a la Dirección General de Tipografía Nacional para su publicación en el Diario Oficial.
- Inscripción del baldío en el RGP a nombre de la Nación. El expediente es trasladado al RGP para su inscripción como finca propiedad de la Nación.

7.1.5 Adjudicación de finca nacional a grupos campesinos, tiene las siguientes 9 etapas:

- Documentos previos necesarios para el trámite de adjudicación a favor de los interesados. Los interesados reúnen la documentación necesaria para iniciar el trámite de adjudicación de la finca a su favor.
- Solicitud de antecedentes contables. El equipo móvil solicita los antecedentes contables al Departamento de Cartera de la Dirección Administrativa Financiera de FONTIERRAS, para constar si ha habido pagos previos sobre la finca.
- Investigación registral y programación de visitas. El equipo móvil coordina la investigación registral y programación de las visitas.
- Trabajo de campo. El equipo móvil completo se traslada a la comunidad para realizar los trabajos de campo con los interesados.
- Aprobación del Estudio de Capacidad de Uso de la Tierra - ECUT. El ECUT es elaborado por un ingeniero agrónomo del equipo móvil y es enviado al Instituto Nacional de Bosques para su aprobación.
- Dictamen y resolución de la adjudicación y minuta de la escritura de adjudicación. El equipo móvil prepara y envía a la Subgerencia de Regularización, la resolución de adjudicación para firma del Subgerente y notifica a los interesados.
- Escrituración y firma de la adjudicación. El notario de la Unidad de Servicios Notariales elabora la escritura de compraventa. Previo a la firma los interesados depositan en la cuenta de FONTIERRAS el valor del pago inicial, el impuesto y los gastos de registro. La escritura se lleva a la comunidad para firma de todos los copropietarios y por último se pasa a firma del Gerente General de FONTIERRAS.
- Inscripción de la adjudicación en el Registro de la Propiedad –RGP-. El expediente es llevado al RGP para que se inscriba la finca a nombre de los interesados.

- Entrega del título de propiedad a los interesados. Las autoridades de FONTIERRAS hacen la formal entrega del título de copropiedad a los interesados. Se trata de un solo título a favor de la colectividad.

7.1.6 Obstáculos institucionales identificados preliminarmente en la adjudicación de fincas a grupos campesinos

- Los tiempos y costos son sumamente altos tanto para el Gobierno como para los solicitantes, cuyos procesos son sumamente burocráticos.
- Se puede determinar el excesivo número de actores involucrados y concentración administrativa al más alto nivel, algunos actores no tienen relación con el tema agrario ni el tema de tierras, lo cual alarga excesivamente el trámite. (Por ejemplo, intervienen el Ministerio de Gobernación y la Procuraduría General de la Nación). Asimismo el Presidente de la República debe firmar el Acuerdo Gubernativo para inscribir el terreno baldío a nombre de la Nación, el mismo es revisado previamente por diferentes instituciones (Ministerio de Gobernación, Procuraduría General de la Nación, Secretaría General).
- La ausencia de un levantamiento catastral a nivel nacional obstaculiza poder determinar los terrenos baldíos existentes. Esto, además de retardar sustantivamente el trámite, causa gastos a los actuales ocupantes de inmuebles que, luego, puede determinarse que no son baldíos.
- La documentación solicitada a lo largo del trámite resulta excesiva para los solicitantes de terrenos baldíos, que son personas en situación de pobreza. Así, por ejemplo, obtener copia de las cédulas de vecindad, certificaciones del DICABI y municipales de carencia de bienes, partidas de nacimiento, entre otros.
- Entre las diferentes dependencias de FONTIERRAS no existe una coordinación eficiente. Los requisitos solicitados a los interesados no siempre son los mismos (por ejemplo: la carencia de bienes extendida por DICABI o por el Alcalde municipal).
- Las campañas de divulgación no han sido del todo eficientes, pues muchas veces los campesinos, por desconocimiento acuden a la sede capitalina de FONTIERRAS para iniciar el trámite, en vez de hacerlo ante la sede regional.

- FONTIERRAS no cuenta con suficiente personal técnico para atender la demanda de medición de terrenos baldíos. Normalmente las mediciones de terrenos baldíos efectuada por Ingenieros Medidores externos.
- Por falta de personal especializado, el estudio de capacidad y uso de la tierra, muchas veces es efectuado por una persona no especializada, lo que provoca que se adjudique tierra sin ningún criterio realmente técnico respecto a su capacidad de uso o que no se lleguen a culminar los trámites pese a que los ocupantes llevan años en el terreno.
- En FONTIERRAS solamente existe un Notario para escriturar toda la documentación del Área de Regularización, lo que atrasa notablemente el proceso.
- No existe coordinación eficiente entre FONTIERRAS y el RGP para realizar los estudios registrales.
- Falta de implementación de código de acceso informático para la inscripción de terrenos baldíos a favor de la Nación, con lo cual se provoca una demora adicional que sería fácilmente subsanable. El único que tiene la clave es el Secretario General del RGP.
- Muchas etapas del proceso sólo pueden realizarse en la capital. Por ejemplo, obtener el certificado de carencia de bienes ante caso del DICABI, lo cual provoca atraso y generación de gastos adicionales para que los interesados o sus representantes se movilicen.
- Las certificaciones de carencia de bienes extendida por el DICABI no siempre cuentan con la información fidedigna en muchos casos, toda vez que no es posible cruzarla con la información del RGP. Tampoco son fidedignas las constancias de carencia de bienes extendidas por los Alcaldes o los Gobernadores, toda vez que no cuentan con la información del RGP.
- En el caso de las adjudicación de fincas nacionales que se hacen en copropiedad, representan un obstáculo enorme para que cada uno de los condueños pueda disponer libremente de la propiedad, toda vez que el bien es indiviso.
- Que si bien existe una estrategia de Gobierno para brindar acceso a la tierra por parte de los campesinos y otros recursos productivos, la

misma no ha podido cumplir con la demanda de las poblaciones indígenas y campesinas por la falta de recursos suficientes para la compra de fincas y por la alza de los precios de las mismas. Es importante mencionar que las fincas que se ha adjudicado se han comprado a precios sumamente altos, precios que deben pagar los campesinos adjudicatarios.

7.2 La inexistencia de un mercado formal de tierras

- En los Acuerdos de Paz en especial el Acuerdos sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, se estableció el compromiso de Gobierno de crear un fondo de tierras que concentraría la potestad del financiamiento público de adquisición de tierras, creando el Fondo de Tierras que propiciaría el establecimiento de un mercado de tierras transparente y facilitaría el desarrollo de planes de reordenamiento territorial, lo cual fue un avance en cuanto a política de acceso a la tierra, a través de mecanismos financieros para la compra-venta de este recurso en el mercado de tierras.
- Por lo menos hasta mediados del año 2000, ésta se consideró la función primordial del Fondo, y de hecho se abrió una nueva posibilidad de acceso a la tierra para grupos de campesinos sin tierra.
- El Estado no se ha comprometido seriamente a este esfuerzo, no diseño una política que permitiera hacer viable este mecanismo. La ley señala que las tierras inscritas a favor del Estado y que no estén destinadas a proyectos de educación, investigación, servicio u otros fines de beneficio social, pasarán a disponibilidad del Fondo de Tierras para ser adjudicadas a campesinos sin tierra, así como aquellas tierras que se recuperen después del proceso de regularización, las que se adquieran con los recursos provenientes de donaciones, cooperación internacional o venta de excesos y las tierras baldías que se registren a favor de la Nación.
- El mercado de tierras en Guatemala es imperfecto, por la alta concentración de la propiedad de la tierra y por las irregularidades de las propiedades, la existencia de la presión creciente y demanda han hechos que los precios se incrementen, perdiendo relación entre la calidad y potencial productivo de las tierras ofertadas con los precios que los oferentes fijan a sus fincas que en muchos casos son tierras marginales,

improductivas sin vías de comunicación para la comercialización de la producción lo que limita que exista inversión social en servicios como educación, salud, agua y saneamiento.

- La situación de irregularidad en términos catastrales y de registro en la que se encuentra la mayor parte de las tierras en Guatemala, afecta el desarrollo de un mercado accesible y ampliado, restringiendo las posibilidades de transacciones a algunas zonas del país y a determinado tipo de fincas.
- A pesar de haber abierto un mecanismo para el acceso a tierra a través de crédito y en condiciones de mercado, el mismo está llegando en la actualidad a su límite. Por un lado por la falta de recursos financieros, el Fondo ha aprobado los créditos atendiendo presiones y conveniencias políticas y desatendiendo las prioridades establecidas en los Acuerdos de Paz y en su ley constitutiva. Se tiene conocimiento que los grupos sociales no están satisfechos con la entrega de fincas porque estas son marginales, poco productivas, alejadas de vías de comunicación necesarias para la comercialización de la producción y con muchas limitaciones para que la inversión social en servicios de educación, salud, agua y saneamiento llegue a las nuevas comunidades que se constituirán en las fincas adquiridas.
- El mercado de tierras por si mismo es un mecanismo sumamente limitado y poco exitoso sino es complementado con políticas y programas que promuevan el desarrollo social y productivo que genere condiciones para la sostenibilidad de las comunidades y sus unidades productivas, siendo el catastro un instrumento para la creación de un mercado formal de tierras
- En Guatemala las condiciones para la existencia de un mercado de tierras formal y transparente son relativamente adversas. Se acepta el principio de propiedad privada y la libertad para hacer contrato, pero hay limitaciones institucionales relacionadas con la seguridad jurídica, las deficiencias del registro de la propiedad, la falta de un catastro y las frecuentes modificaciones en la política económica y fiscal.
- La búsqueda de un adecuado mercado de tierras se constituye en una opción importante para facilitar y mejorar el acceso y dotar de tierras a personas o grupos que la requieran como recurso productivo y como

elemento cultural de cohesión. Como recurso productivo, en la medida en que el uso adecuado puede insertar a las personas en procesos productivos competitivos que mejoren su nivel y calidad de vida y como elemento cultural, porque existen grupos y comunidades que mantienen una relación estrecha con la tierra y ello sustenta su propia identidad.

- La falta de certeza jurídica ha provocado el surgimiento y desarrollo de un mercado informal de tierras que además de aumentar la vulnerabilidad de los pequeños y medianos poseedores y tenedores, reduce sus posibilidades de incorporarse como sujetos de crédito y entes productivos vinculados formalmente al proceso de desarrollo nacional.
- La situación de irregularidad en términos catastrales y de registro en la que se encuentra la mayor parte de las tierras en Guatemala, afecta el desarrollo de un mercado accesible y ampliado, restringiendo las posibilidades de transacciones a algunas zonas del país y a determinado tipo de fincas.

7.3 La no implementación del Catastro a nivel Nacional

La no implementación del Catastro Nacional no permitirá la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales, orientado a lograrla certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra, y a la implementación de un mercado formal de tierras.

A. En conclusión se puede definir que el establecimiento catastral guatemalteco tiene dos elementos estructurales:

A.1 Beneficios

- Definirá con precisión área y forma del predio y derechos reales que sobre el mismo se ejercen.
- Identificará ubicará y geoposicionará todos los predios del territorio nacional para formar un Sistema Nacional de Información Catastral.
- Dará soporte al marco de la certeza y seguridad jurídica sobre la tenencia, uso y propiedad de la tierra, en los casos que los predios sean regulares,

o en aquellos casos que los predios tengan como única irregularidad la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.

- Será una herramienta para resolver conflictos cuando el catastro determine con precisión área y forma del predio y los derechos reales que sobre el mismo se ejerzan, y que de los resultados exista conformidad entre las partes, que permita resolver la problemática de la tenencia de la tierra. En caso de desacuerdo se ventilará ante un órgano jurisdiccional, con la normativa legal vigente.
- Para el caso de tierras de las Comunidades Indígenas, si durante el proceso de establecimiento catastral se determina la propiedad, posesión o tenencia de la tierra, se hará la declaratoria administrativa de tierra comunal, emitiendo las certificaciones correspondientes.
- Que se podrá determinar los predios que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área establecida físicamente.
- Determinar la inubicabilidad de finca
- Se podrá determinar la incongruencia entre el titular registral y el titular catastral.
- Que la misma ley establece la solución conciliatoria en los casos que conste en el acta de verificación de mojones y linderos, la inconformidad de los titulares de los predios y sus colindantes, si hubiere acuerdo se podrán determinar los vértices de los linderos, de ser posible los materializarán y registrarán en el material cartográfico tales vértices y los linderos aceptados.

B. Obstáculos

El Catastro no constituirá una herramienta para regularizar cuando la causa de la irregularidad sea por:

- La interrupción del tracto sucesivo
- Cuando los titulares catastrales tengan un título antiguo o de derechos históricos de propiedad no registrado legalmente, y quieran que se les reconozca su derecho

- En el caso de la copropiedad cuando uno o varios de los copropietarios han abandonado la finca y no existe forma de localizarlo, o en caso de fallecimiento de uno o varios copropietarios sin haber realizado los trámites de sucesión hereditaria. Para resolver estas situaciones es necesario contar con legislación para regularizar la cual es necesario emitirla acompañada de la creación de los tribunales de jurisdicción agraria.
- En el caso del mantenimiento catastral tal como lo señala la ley el catastro no podrá realizar acciones de mantenimiento hasta que una zona esté totalmente catastrada, pudiéndose faccionar instrumentos públicos de transferencia de derechos, entre el lapso de notificación al registro de predio regular y la declaratoria de zona catastrada, no existiendo actualización dentro del catastro. Por lo anterior se determina que no existirá vínculo directo entre Registro y Catastro, lo que será una gran debilidad institucional tanto para el Registro de la Propiedad como para el Catastro mismo, porque en muchos casos no será posible hacer esa declaratoria a corto plazo, y se podrá realizar transacciones tanto formales como informales.
- Que la relación que estipula la ley del RIC entre el Registro de la Propiedad y el Catastro es únicamente una relación de coordinación institucional no existiendo ninguna obligatoriedad legal, lo que será posible mantener únicamente si existe voluntad política entre las partes siendo una gran debilidad legal, como podrá suceder con otras instancias entre ellas Subsecretaría de Resolución de Conflictos, Fondo de Tierras y otras.
- Que la ley del RIC mientras no se encuentre acompañada de otras normativas que solucionen toda la problemática de conflictos de tierras, entre ellas la disputa de derechos, ocupaciones por reclamaciones de prestaciones laborales, posesiones, límites territoriales, regularización. Y a la vez el Fondo de Tierras no crea mecanismos ágiles para regularizar todo lo relacionado con la tierra entregada dentro del marco de la Ley de Transformación Agraria Decreto 1551,60-70 y 38-71 del Congreso de la República y sus reformas, no será posible resolver la problemática de la regularización.

7.4 Falta de emisión de la Ley de Regularización y la creación de la Jurisdicción Agraria

No existe a la fecha un sistema legal que garantice la seguridad jurídica de la tierra para poner fin al despojo y desprotección de los campesinos. Esto se señala toda vez que varios sectores de la sociedad han señalado la necesidad de emitir la ley de Regularización y la creación de la jurisdicción agraria, para resolver los casos que legalmente no han sido resueltos por la vía ordinaria civil tal es el caso de reanudación del tracto sucesivo, reclamos sobre derechos históricos. Asimismo es necesario realizar un análisis de la legislación vigente en esa materia para determinar la necesidad de emitir reformas legales necesarias que incidan en la modernización y desarrollo de procedimientos más eficientes de regularización de tierras.

Si bien es cierto que existe normativa y tribunales del orden civil que llevan procesos judiciales, los mismos no responden a resolver los problemas de la tenencia de la tierra, siendo necesario crear la jurisdicción agraria y procesos no judiciales para dirimir conflictos por parte del Estado, principalmente a través de mecanismos que faciliten el arreglo directo y la conciliación (los arreglos a través de la conciliación no son de carácter obligatorio, entre las partes). Asimismo contar con un marco legal que contemple las disposiciones necesarias para la devolución de tierras y la compensación de derechos, simplificando los procesos administrativos y judiciales.

7.5 Falta de ordenamiento territorial

- Actualmente la problemática del territorio se afronta en todas sus dimensiones biofísicas, económicas, socioculturales y político-administrativo, careciendo de una perspectiva de largo plazo, en forma integral y sistémica, no reconoce que cada territorio tiene sus propias particularidades. Lo que a creado u originado a través de los años una serie de conflictos en el tema tierra.

7.6 Falta de Ley especial y políticas para Comunidades Indígenas

- En el caso de las tierras comunales, el segundo párrafo del artículo 67 de la Constitución Política de la República requiere de normativa ordinaria para definir si lo que se reconoce es la propiedad de las tierras comunales o solamente el sistema de administración especial, ancestral e histórica de las comunidades que las poseen. Esta situación tendría que definirse a través del cumplimiento del mandato establecido en el artículo 70 de la

Carta Magna que requiere de una ley especial para regular esta materia y las demás que se relacionan con "Comunidades Indígenas" así como el cumplimiento del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo –OIT-.

- En relación al tema de los derechos a la tierra de los pueblos indígenas no existen políticas ni una legislación que permita el pleno reconocimiento de sus derechos como comunidades indígenas, tal como lo regula la Constitución para mantener su propio sistema de administración de tierras, así como de dotarlas de tierras estatales para su desarrollo y garantizar su derecho a participar en el uso, administración y conservación de los recursos naturales existentes en sus tierras, lo que ha generado situaciones de grave conflictividad social.

7.7 La insuficiente falta de coordinación interinstitucional y la definición de sus roles institucionales

A raíz de la multiplicación de esfuerzos institucionales para solucionar la problemática agraria ha surgido una falta de coordinación interinstitucional y de una política que integre todos los elementos existentes. Actualmente, la mayoría de las instituciones que tienen que ver con la problemática funcionan aisladamente. Se han dedicado a cumplir sus tareas sin mayor comunicación ni establecer vínculos de cooperación concretos, a fin de darle una atención integral a este problema. Para coordinar y potencializar los esfuerzos en esta materia, se designó a la Secretaría de Asuntos Agrarios para llevar a cabo acciones propias para enfrentar los problemas surgidos en el agro, lo cual implica una duplicación de esfuerzos, toda vez que algunas de estas acciones ya están siendo realizadas por las instituciones que la secretaría debe coordinar.

Además, existen dudas sobre el respeto a la jerarquía de las instituciones, ya que algunas de las entidades que deben cumplir las directrices de la nueva Secretaría tienen similar o mayor nivel jerárquico que ésta. No está claro si lo que se pretende es que la Secretaría sirva de enlace entre las instituciones que trabajan en torno al tema tierra y de facilitadora de sus procesos, o si lo que se busca es obligarlas a ceñirse al plan de trabajo determinado por la misma, lo cual podría generar fricciones, que, en lugar de potencializar los esfuerzos que hacen las instituciones involucradas, podrían llevar a una reducción del desempeño de cada una de ellas.

No existe una coordinación con otras instituciones del Estado en el desarrollo de inversiones complementarias a las de acceso de tierras, para garantizar la consecución de proyectos integrales de desarrollo agropecuario, forestal e hidrobiológico, toda vez que no se conoce una relación que realmente tenga resultados concretos de desarrollo en las fincas adjudicadas y entregadas por el Fondo de Tierras.

Subrayar los obstáculos institucionales y las limitaciones de los derechos existentes no tiene como objetivo denunciar problemas irresolubles sino el de servir de norte para delinear la ruta que podría transitarse en aras de convertir las propiedades de los guatemaltecos en el motor de su desarrollo. Guatemala ha venido avanzando en estos últimos tiempos en el tema de tierras, pero es necesaria la implementación de iniciativas de reformas coherentes y comprensivas del problema económico social de la propiedad.

Por lo anterior es importante señalar los siguientes obstáculos institucionales:

7.7.1 Obstáculos institucionales identificados preliminarmente en el Fondo de Tierras

- Que si bien se han administrado programas de financiamiento público orientados a facilitar diversas formas el acceso a la tierra productiva, a campesinos y campesinas, en forma individual u organizada, sin tierra o con tierra insuficiente y el facilitar el acceso a la tierra en propiedad a través de mecanismos financieros adecuados, no se ha cumplido con la demanda existente y no ha existido un instrumento que pueda supervisar, aprobar y ejecutar las actividades sobre el área adjudicada, dejando en manos del propietario o los propietarios el manejo de los recursos naturales, sin considerar los criterios ambientales y mucho menos los criterios de sostenibilidad.
- Se tiene conocimiento que el Fondo de Tierras ha abierto un mecanismo para el acceso a tierra a través de crédito y en condiciones de mercado, el mismo está llegando en la actualidad a su límite, por la falta de recursos financieros. En muchos casos se han aprobado los créditos atendiendo presiones y conveniencias políticas y desatendiendo las prioridades establecidas en los Acuerdos de Paz y en su ley constitutiva.
- No se han generado condiciones institucionales, técnicas y financieras toda vez que las fincas han sido negociadas con un valor mayor al valor real, sobrevaluando las fincas

- En muchas de las fincas que se encuentran en negociación las mismas se encuentran ocupadas por los grupos solicitantes (invadidas). En tal sentido el Fondo de Tierras, está realizando una labor social con cada uno de los propietarios, ya que resuelve un problema de ocupación ilegal, y propiciando con esto a un mercado de tierras especulativo. Por otro lado, las fincas ofertadas, en mucho de los casos son fincas con condiciones biofísicas de baja calidad, para soportar actividades agrícolas o ganaderas, sin posibilidad, de lograr obtener ganancias en la producción, que cubra los gastos de las poblaciones propietarias.
- Con respecto a la asistencia técnica proporcionada a los campesinos beneficiarios por el Fondo de Tierras, la misma ha sido deficiente, ya que en mucho de los casos los técnicos asignados a cada una de las fincas, no tiene el conocimiento para el desarrollo integral de la finca. Existe poca presencia en las fincas adjudicadas para prestar asistencia técnica para las actividades productivas de los beneficiarios, lo que conlleva al fracaso de uno de los objetivos de Fontierras. No existiendo seguimiento en la capacitación y asesoría sobre las actividades productivas.
- La cartera de morosidad es alta, toda vez que existen créditos que no han sido abonados puntualmente, lo que es consecuencia de la falta de unidad entre los copropietarios y falta de proyectos productivos que les puedan generar ingresos para sufragar dichos gastos
- Se tienen fincas que fueron adjudicadas y que por falta de unidad ya que en muchos casos han sido organizados por conveniencia, con el objeto de lograr la adjudicación, y por la inexistencia de proyectos productivos se ha dado el abandono total o parcial de las fincas entregadas, lo cual no permite a los beneficiarios lograr cubrir los compromisos adquiridos, provocando morosidad dentro de la cartera de crédito del Fontierras
- El no promover la coordinación con los Fondos Sociales y con otras instituciones del Estado para cumplir con sus objetivos.
- Es necesario mantener actualizados los registros de beneficiarios del FONTIERRAS y de los programas de adjudicación derivados de las disposiciones de los Decretos Números 1551, 60-70 y 38-71, todos del Congreso de la República y sus respectivas reformas.

- Es necesario facilitar a los beneficiarios calificados que así lo requieran, el acceso a financiamiento para arrendamiento de tierras con opción de compra.
- Existe un desequilibrio entre la demanda de tierras, por parte de los campesinos, y las fincas ofertadas a la institución. Así mismo, esto se ve agravado al considerar que las pocas fincas ofertadas, carecen de los requisitos técnicos y legales mínimos para poder ser compradas por Fontierras. Ello redundará en el poco avance en el logro de los objetivos generales de la institución, frustración de parte de la población meta, y sobre todo pérdida de credibilidad de la institución.
- La no culminación de los procesos legales de las tierras entregadas por el INTA, como las fincas nacionales por regularizar, o terrenos baldíos por medir, con serios inconvenientes para la culminación del proceso. Entre estos, difícil acceso a las fincas, conflictos limítrofes, ambigüedad registral, etc.
- La capacitación del personal del Fondo de Tierras es necesaria, para contar con personal con conocimientos de la temática de tierra y su administración, lo que requiere inversión, lo cual no es una prioridad de la institución.
- La falta de planificación del desarrollo sobre las fincas entregadas por el Fondo de Tierras, debe realizarse sobre la base de programas consensuados con los beneficiarios para que realmente los resultados sean satisfactorios.
- La falta de inversión para la producción sobre las fincas entregadas por el Fondo de Tierras, por lo que, es necesario realizar inversión en programas de tecnología agropecuaria que garanticen que la producción cumpla con los Standard de calidad demandados y a la vez sea rentable para los productores.
- El Fondo de tierras debería impulsar un programa de comercialización y fomento de la producción para los productos generados por las fincas, diseñando un sistema de producción a nivel regional, diversificando la producción, identificando mercados, realizar inversiones en infraestructura y hacer alianzas entre productores y comerciantes. Esta

función en el mediano plazo debe ser asumida por el Estado en su conjunto dentro de una estrategia de desarrollo rural.

- Inexistencia de un sistema coordinado entre el Fondo de Tierras, los Fondos Sociales, el Ministerio de Agricultura, BANRURAL, y el ICTA, entre otros, con el fin de promover acciones de inversión en desarrollo rural y en infraestructura productiva.
- Es necesario promover la firma de convenios con otras instituciones nacionales e internacionales para el desarrollo de los programas, así como de cooperación en asistencia técnica, transferencia tecnológica, construcción de infraestructura productiva e investigación en asistencia técnica, principalmente. Para con ello encausar el desarrollo sobre la población beneficiada producto de la regularización y acceso.
- En el caso de las fincas entregadas por el Fondo de Tierras, por medio del programa de acceso, es indispensable que exista una selección minuciosa de las empresas o personas que proporcionan la asistencia técnica, esto en conjunto con los mismos beneficiarios, para lograr obtener mejores resultados.
- Es necesario unificar esfuerzos con las demás instituciones que tienen relación con el desarrollo rural, para lograr realizar un desarrollo integral, no solamente en el marco de la producción agropecuaria y forestal, sino incluyendo la prestación de servicios básicos como educación, salud y vivienda, organización y capacitación profesional, inversión en infraestructura productiva, entre otras. Con lo cual se estaría logrando un verdadero desarrollo.
- Incluir el enfoque de equidad y participación de la mujer en la toma de decisiones, así como en los procesos productivos, garantizando su acceso a la administración de los recursos económicos y de la distribución de las utilidades.
- Incluir un enfoque que tome en cuenta la diversidad cultural y en especial el idioma de los beneficiarios.
- En vista del alto porcentaje de la cartera manejada por Fontierras, que ha caído en morosidad, es indispensable aplicar con rigidez procedimientos legales que coaccionen a los usuarios a agilizar la

cancelación de las deudas pendientes, para asegurarse la autosostenibilidad de la institución, cuando se termine el periodo de financiamiento estatal.

- Es indispensable mantener la independencia institucional para continuar con los diferentes programas aplicando las políticas institucionales.
- Buscar mecanismos efectivos, para asegurar la permanencia del personal capacitado dentro de la institución a pesar de los cambios constantes de autoridades dentro de la institución, para continuar con los procesos.
- Con respecto a “readjudicar las tierras que fueron entregadas irregularmente”, es necesario hacer la observación que hasta el día de hoy no se ha establecido ningún procedimiento legal para lograr tal objetivo.
- Fontierras no cuenta con una base de datos de los beneficiarios de tierra adjudicada por parte del Estado, ello no permitiría que una persona no pueda ser beneficiaria dos veces por la institución, con lo que cuenta es con una base de datos únicamente para establecer los saldos pendientes, ya que se ha determinado algunos casos principalmente en la región de las Verapaces.
- En la gran mayoría de los casos las familias beneficiarias no son productoras ni competitivas porque no utilizan el suelo, el bosque, el agua y demás recursos naturales en forma no sostenible, no cuentan con facilidades de acceso a crédito formal para financiar proyectos productivos y de desarrollo comunitario.

7.7.2 Obstáculos institucionales de la Secretaría de Asuntos Agrarios y Subsecretaría de Asuntos Agrarios. (Anteriormente –CONTIERRA–)

- Se excluyó del mandato inicial de CONTIERRA la atribución, propuesta por el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, de recibir denuncias y presentarlas a la Procuraduría de Derechos Humanos y/o a las instancias nacionales o internacionales de verificación del cumplimiento de los Acuerdos de Paz y de las violaciones a los derechos humanos.

- El de brindar asesoría legal no se ha implementado, y esta carencia representa una de las mayores debilidades de la institución.
- Haber restringido el mandato de CONTIERRA a una intervención sólo cuando no existan medidas de hecho o procedimientos legales en curso, fue una manera de limitar la posibilidad, para CONTIERRA de brindar un verdadero apoyo al campesinado en la resolución de sus conflictos de tierra.
- La falta de fortalecimiento Gerencial y administrativa y la no implementación de una estrategia de comunicación social y educación de apoyo a procesos de negociación sobre conflictividad agraria y desarrollo rural", mediante la formulación y gestión de proyectos de desarrollo institucional que serán presentados a las agencias de cooperación externa.
- Inestabilidad institucional por cambio de directores en las diferentes administraciones de gobierno.
- Las organizaciones populares fomentan movilizaciones no colaborando con el desarrollo ordenado de los planes de acción de la Secretaría debe actuar como bombero.

7.7.3 Obstáculos institucionales en el funcionamiento del Instituto Nacional de Bosques –INAB–

- Aunque es una institución autónoma en cuanto a administración, presenta dependencia del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación –MAGA- en materia de recursos económicos.
- El programa de incentivos forestales o PINFOR no ha cumplido a cabalidad con sus objetivos ya que es excluyente para un grueso número de los posesionarios de tierra al exigir como requisito mínimo mostrar la certeza jurídica de la tierra. Sin embargo dado los montos que se desembolsan consideramos que este requisito es básico para garantizar la inversión que hace la institución.
- Las tierras más marginales del país que corresponden al minifundio no pueden ser beneficiarios con el programa del PINFOR ya que

difícilmente sus poseionarios cuentan con certeza jurídica de las mismas.

- No existe coordinación ni cooperación suficiente entre el INAB e instituciones que respaldarían el uso potencial del suelo como lo es FONTIERRRAS, a través de la búsqueda de certeza jurídica para aquellos que poseen terreno de menor vocación agrícola y que pueden ser utilizados para uso forestal.
- La deficiencia más grande que muestra el INAB, es en cuanto a la apertura de nuevos mercados para los productos forestales y promocionar a nivel municipal y comunal el valor agregado a la madera y sobre todo impulsar la idea de que los usuarios y propietarios de tierras de vocación forestal vean al bosque como un cultivo y no como una inversión en conservación y protección del medio ambiente.
- La no implementación de un Sistema de Información Geográfico no permite monitorear, en forma práctica, la competencia espacial de la institución, a fin de evitar traslape de competencia con otras instituciones.
- La falta de una verdadera coordinación con el Fondo de Tierras ha sido un obstáculo para la búsqueda de certeza jurídica para los poseionarios de fincas Nacionales o Baldíos con vocación forestal para ofrecer el servicio de PINFOR a dichas comunidades tan pronto se alcance la certeza jurídica. Es necesario coordinar con el Fondo de Tierras la localización de las áreas que dentro de las medidas legales fueron asignadas para Reserva Forestal para promover sobre la base del PINFOR que dichas áreas sean reforestadas o conservadas.
- El no poder contar con presupuesto propio es una limitante para la ejecución de sus recursos, toda vez que es una institución autónoma conforme a la ley.

7.7.4 Obstáculos institucionales identificados en el funcionamiento Consejo Nacional de Áreas Protegidas-CONAP-

- El Consejo Nacional de Áreas Protegidas –CONAP–, si bien es cierto por mandato legal, está integrado por representantes de diferentes instancias no existe una buena coordinación interinstitucional entre esas instancias, lo cual es necesario fortalecer.

- Entre las principales causas del deterioro sufrido por los recursos naturales del país y, específicamente al interior de Áreas Protegidas, se refiere a la poca conciencia de protección y conservación por parte de la mayoría de los guatemaltecos, la falta de verdaderos instrumentos capaces de hacer respetar la ley.
- El personal de la institución debe ser potenciado mediante capacitaciones para un mejor desempeño.
- La incidencia política como en la mayoría de instituciones del Estado debe ser minimizada en esta institución, esto redundará en el desarrollo de estrategias estables en el mediano y largo plazo para la protección y conservación del medio natural y cultural de este bello país.
- Cabe destacar que las necesidades de personal a nivel regional son variadas, por tanto la cantidad y calidad del personal a nivel regional debe basarse en el área de cubrimiento y las características ecológicas de la región que se trate.
- Que si bien es cierto El CONAP cuenta conforme a la ley jurisdicción en todo el territorio nacional, sus costas marítimas y su espacio aéreo, cuenta con autonomía funcional y su presupuesto estará integrado por una asignación anual del Estado y de donaciones específicas particulares, países amigos, organismos y entidades internacionales, actualmente no cumple a cabalidad cumplir con todas sus funciones asignadas conforme a ley, porque el presupuesto no es suficiente y falta de personal.
- La fiscalía de delitos contra el ambiente (Ministerio Público), no cuenta con suficiente personal y equipo para realizar las investigaciones en las Áreas Protegidas.
- Reformar la ley de Áreas Protegidas para que exista potestad para que las áreas declaradas como Áreas Protegidas sean inscritas o adscritas al CONAP, y en el caso de áreas no registradas, seguir los procedimientos legales para inscribirlas a favor del CONAP, con el objeto de darle certeza jurídica y competencia legal a dicha institución para hacerse valer la ley ante transgresores.

- Los mecanismos de coordinación con el Fondo de Tierras son débiles siendo necesario firmar convenio de cooperación técnica, el cual tendría como objetivo reubicar de forma voluntaria a los asentamientos humanos ubicados principalmente en Parques Nacionales hacia otros lugares fuera de la reserva, como parte del Programa de Reubicaciones de los Asentamientos Humanos, ubicados en la Reserva de la Biosfera Maya.

7.7.5 Obstáculos institucionales identificados preliminarmente en el funcionamiento del RGP se dividen de la siguiente forma:

- No existen manuales para los usuarios del sistema. En la práctica no se realizan trámites registrales sin la asesoría o participación de los Abogados – Notarios.
- No existe la figura del bloqueo registral, la misma que brinda seguridad jurídica a las negociaciones, pues impide que se realicen inscripciones sobre inmuebles mientras dura una negociación relativa a éste.
- Carece de base gráfica. Debido a ello, la información relativa a la ubicación y características del predio es inexacta. Al no contar con un archivo catastral existe el riesgo de duplicidad registral y de superposición de áreas entre los predios.
- La falta de conocimientos legales de los encargados de la calificación de los documentos determina la demora en el trámite, interpretaciones erróneas respecto al contenido de la normativa vigente y de los requisitos exigidos por éstas e, incluso, observaciones infundadas durante el proceso de calificación.
- No puede hacerse búsquedas por personas titulares, si no se cuenta con el número de finca, folio y libro es prácticamente imposible ubicar una inscripción.
- Nombramiento del Registrador General y de los Registradores Auxiliares, no basados necesariamente en criterios de experiencia, por la ausencia de una carrera registral por méritos académicos, de especialidad o experiencia en el tema en particular. Todo ello provoca, falta de continuidad en políticas institucionales.

- Falta de comunicación entre las entidades involucradas: Registro de la Propiedad, Municipalidades, Dicabi, etc.
- Áreas de fincas muy antiguas, establecidas en un sistema métrico no decimal y que bajo una misma unidad de medida, no queda establecidas de manera unificada.
- Falta de obligatoriedad del quehacer de los Notarios, previo a escriturar, respecto a la consulta del estado actual de los inmuebles.
- Problemas en el manejo de áreas, en el sistema de operación registral, algunos derivados por el sistema y otros por el error humano.
- Discrepancia de criterios en el tema de autorizaciones municipales y planos, para la creación de fincas nuevas.
- La falta de sanciones devenidas por la irresponsabilidad en el quehacer registral.
- La dificultad, lo oneroso y complejidad de acceder al Registro de la Propiedad trae consigo varias consecuencias, siendo la primordial la de ignorar la institución registral. La consecuencia natural de esto, es no estar en el mercado potencial de ofertar inmuebles, ya que el tener título de propiedad, le da plusvalía al bien, además de lo ya enunciado, respecto a la garantía para la obtención de créditos.

7.7.6 Obstáculos institucionales identificados preliminarmente en el funcionamiento de –OCRET–

- La falta de contar con un diagnóstico de la situación real física y registral de las áreas de reservas territoriales, todo ello como consecuencia de no contar con un catastro de todas las áreas de reserva territoriales.
- No se cuenta con estadísticas de los beneficiarios de concesiones en arrendamiento actualizado, por lo que no existe una eficiente supervisión, control y registro de las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala. Lo anterior no ha contribuido al desarrollo económico y social de país mediante arrendamiento de áreas de reserva para los siguientes asignados.
- Si bien se ha aumentado la recaudación por concepto de arrendamiento es necesario fortalecer la institución financieramente como técnicamente.
- Se deben implementar y agilizar procedimientos modernos administrativos jurídicos, técnicos y financieros.

- Existen pocos controles internos por falta de información de los arrendatarios para el cobro de arrendamientos atrasados.
- Existe un número significativo de expedientes muertos que por falta de personal de las diferentes regiones del país se desconoce su situación actual en el campo como en los expedientes.
- Se ha determinado por las autoridades de la OCRET que aproximadamente son 1,200 kilómetros como área de cobertura, de la cual no se tiene control.

7.7.7 Obstáculos institucionales identificados preliminarmente en el funcionamiento del Instituto Geográfico Nacional –IGN–

- Actualmente el –IGN– no ha cumplido con sus funciones por no contar con presupuesto suficiente, para continuar con la misión institucional legalmente establecida y a su modernización.
- La institución ha abandonado su papel de ente rector de la información geográfica nacional.
- No tiene visión futurista que permita la actualización y modernización integral de su misión.
- El presupuesto asignado por el Estado debió balancearse por medio de un programa a mediano plazo, que permitiera reducirlo proporcional y paulatinamente conforme los ingresos se fuesen incrementando. Simultáneamente se debió diseñar una política de mercadeo con su respectivo plan, con objetivos claros y metas de ventas a cumplir, de manera que fuese factible realizarlo. Obviamente esto requería la contratación de personal exclusivamente dedicado a las ventas, pero con un entrenamiento mínimo necesario para que conociesen el IGN y los procesos que concluyen en sus productos.

7.8 CONCLUSIONES GENERALES

- La falta de seguridad jurídica limita el pleno ejercicio del dominio sobre la tierra de las personas y las comunidades, siendo un factor importante para el desarrollo económico, social y político del país, lo cual no ha permitido el aumento de las inversiones rurales, el empleo y el ingreso nacional.
- El tema de regularización de las tierras, es uno de los procesos de mayor importancia para el ordenamiento territorial, la promoción de actividades productivas y la superación de la pobreza en el campo, en especial a la regularización de tierras de las comunidades campesinas y de los beneficiarios conforme a la Ley de Transformación Agraria, Decreto 1551 del Congreso de la Republica, considerando a su vez que con la regularización se puede iniciar con el cumplimiento del compromiso de incorporar al Fondo de Tierras, las tierras nacionales entregadas en forma irregular en zonas de colonización.
- La falta de seguridad jurídica ha provocado el surgimiento y desarrollo de un mercado informal de tierras que además de aumentar la vulnerabilidad de los pequeños y medianos poseedores y tenedores, ha reducido sus posibilidades de incorporarse como sujetos de crédito y entes productivos vinculados formalmente al proceso de desarrollo nacional.
- La falta de una estrategia integral que brinde seguridad jurídica sobre la tierra rural en Guatemala, no ha facilitado en forma sustentable el acceso de los campesinos a la tierra y otros recursos productivos, por la falta de coordinación interinstitucional, la existencia de legislación vigente en algunos casos obsoleta e ineficiente por lo que no ha resuelto dicha problemática, siendo necesario sistematizar la esencialidad jurídica necesaria para la emisión de reformas legales para brindar certeza jurídica sobre la tierra, lo cual ha ocasionado el aumento de la conflictividad de las tierras rurales en Guatemala”.
- El acceso a la propiedad de la tierra por los campesinos con poca o ninguna tierra, para su cultivo, sigue constituyendo unos de los compromisos centrales del Gobierno y su cumplimiento contribuirá decisivamente a la reactivación de la economía rural y a la gestión racional del territorio bajo un esquemas de sostenibilidad social, principalmente en las áreas de mayor exclusión social, razón por la cual es necesario el Fondo de Tierras incremente la disponibilidad de tierra, destacando la recuperación de las tierras nacionales entregadas en forma irregular en zonas de colonización, principalmente en Peten.

- Que no existe a la fecha un sistema legal que garantice la seguridad jurídica de la tierra para poner fin al despojo y desprotección de los campesinos. Esto se señala toda vez que varios sectores de la sociedad han señalado la necesidad de emitir la ley de Regularización y la creación de la jurisdicción agraria, para resolver los casos que legalmente no han sido resueltos por la vía ordinaria civil (reanudación del tracto sucesivo, reclamos sobre derechos históricos)
- Falta de análisis de la legislación vigente para determinar la necesidad de emitir reformas legales necesarias que incidan en la modernización y desarrollo de procedimientos más eficientes de regularización de tierras y analizar los procedimientos de titulación y registro del derecho de propiedad tanto administrativa como judicial, con el fin de simplificarlos.
- En el caso de las tierras comunales, el segundo párrafo del artículo 67 de la Constitución Política de la República requiere de normativa ordinaria para definir si lo que se reconoce es la propiedad de las tierras comunales o solamente el sistema de administración especial, ancestral e histórica de las comunidades que las poseen
- Por la falta de coordinación interinstitucional y la definición de sus roles no ha sido posible abordar la resolución de la conflictividad rural y brindar certeza jurídica sobre la tierra, que daría respuesta a la problemática de la mayoría de la población que vive en el medio rural, y que es la más afectada por la pobreza, la pobreza extrema y las inequidades.
- La implementación del Catastro a nivel nacional permitirá la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales, el que constituirá una herramienta para brindar certeza y seguridad jurídica sobre la tierra.

7.8.1 RECOMENDACIONES

- Implementar la estrategia de regularización a nivel nacional, con una visión de Estado y una socialización eficiente.
- Entablar un diálogo directo con los actores sociales e instituciones del Estado y otras instancias.
- Monitoreo, seguimiento y sistematización de los procesos de regularización catastral.
- Es necesario formar académicamente a funcionarios y personal profesional y técnico de las instituciones que tiene a su cargo abordar la problemática de la tierra desde una perspectiva técnica, social, legal, económica y lograr así una eficiente administración de tan valioso recurso,