

XI

CONFERENCIA Y ASAMBLEA ANUAL

de la Red Interamericana
de Catastro y Registro
de la Propiedad

LIMA 2025

#CONFCAT25



Derechos de propiedad e informalidad urbana: Experiencias y estrategias de Guatemala

María Andrea Cáceres

Directora Ejecutiva

Observatorio de Derechos de Propiedad

OBJETIVO

OBSERVATORIO DE DERECHOS DE PROPIEDAD

Ser una organización técnica, no lucrativa e independiente que busque promover el respeto al derecho humano de la propiedad, mediante el monitoreo, sistematización y comunicación de información utilizando fuentes de información oficial que permita transparentar y coadyuvar el actuar de la institucionalidad pública a cargo de garantizar estos derecho.

MISIÓN

Posicionar los derechos de propiedad
**como un eje fundamental de la libertad
de los guatemaltecos** y como catalizador
para el crecimiento social y económico
del país.

VISIÓN

**Ser el referente imparcial, independiente y
objetivo**, dedicado a la defensa de los
derechos de propiedad de forma técnica
en Guatemala.

EJES ESTRÁTEGICOS

Legal

Generar análisis y propuestas para el fortalecimiento institucional en materia de derecho de propiedad.

Formación Continua

Fortalecer la comprensión del alcance de los derechos de propiedad, mediante la capacitación técnica de ciudadanos y funcionarios públicos en Guatemala

Comunicación

Contribuir a la difusión de contenido sobre los derechos de propiedad y su relevancia.

Información

Ser el referente nacional para el monitoreo, recopilación y sistematización de datos y generación de estadísticas que permitan determinar la situación de los derechos de propiedad en el país.



Datos generales de Guatemala



- **Superficie:** 108,889 km².
- **Población:** 17.6 millones (estimación 2025).
- **Capital:** Ciudad de Guatemala.
- **Idiomas oficiales:** Español, más de 22 idiomas mayas, garífuna y xinka.
- **Geografía:** Montañas y volcanes del oeste, mesetas del noreste y llanuras costeras.
- **Clima:** Cálido tropical.



Urbanización

En Guatemala, según el Censo de 2018, **el 54% de la población reside en áreas urbanas** y el 46% en áreas rurales. Este cambio representa un aumento del 7.7% en la población urbana en 16 años.

Información Adicional:

- El Censo de 2018 fue el primero en la historia de Guatemala en registrar mayor población urbana que rural.
- Se estima que el país será un 63.7% urbano y 36.3% rural para 2032.**

Situación de Guatemala

IPRI 2025: GUATEMALA



2025 | Puesto 88 de los
126 países
evaluados.

4.2 Puntaje
global

PROPIEDAD
INTELECTUAL

4.9 /10

PROPIEDAD
FÍSICA

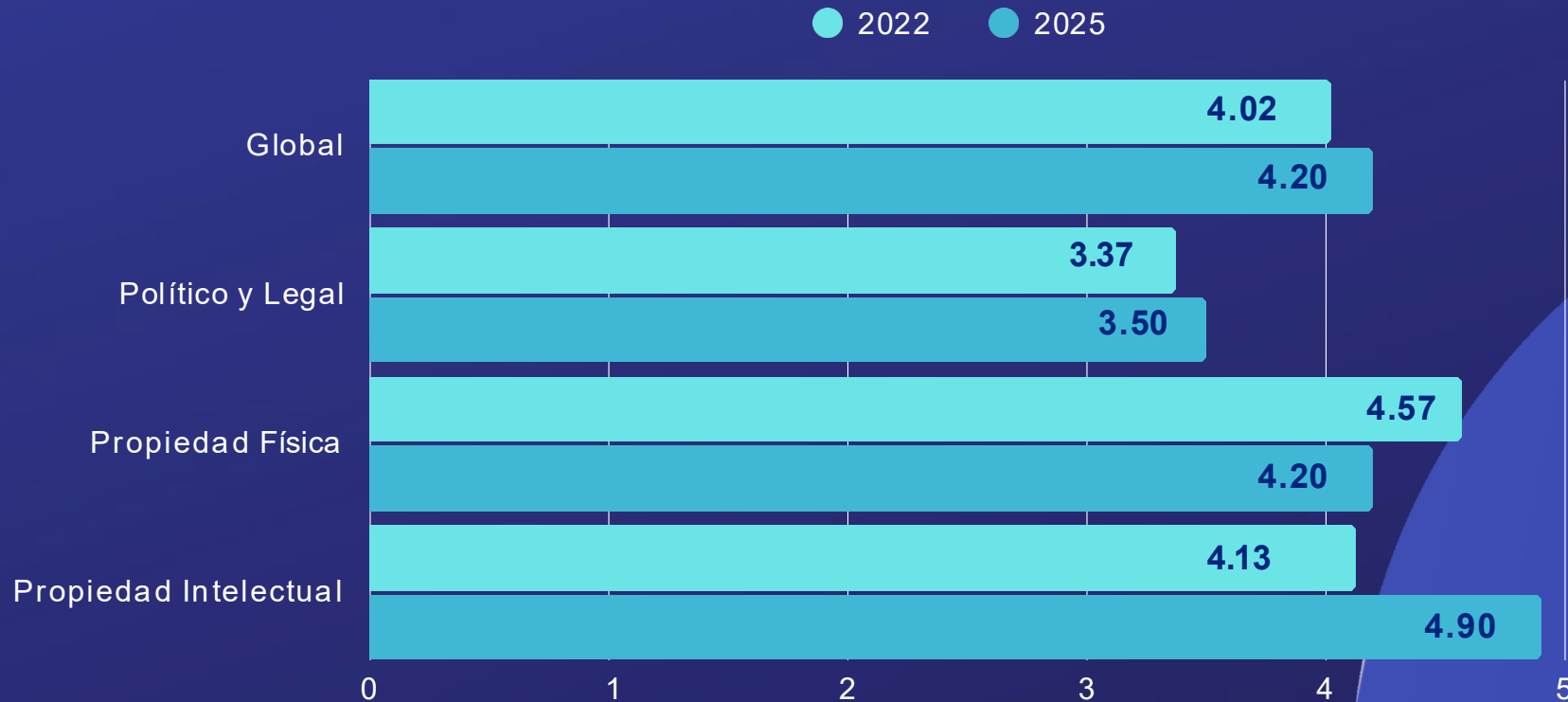
4.2 /10

POLITICO Y
LEGAL

3.5 /10

Evolución del Índice Internacional de Derechos de Propiedad - Guatemala

Comparativo 2022 vs. 2025



PRINCIPALES HALLAZGOS

- Mejora global $\uparrow +0.18$
- Avances en:
 - Prop. Intelectual $\uparrow +0.77$
 - Político y legal $\uparrow 0.13$
- Retrocesos en:
 - Prop. física $\downarrow 0.37$

Propiedad física: brechas identificadas

Brecha 1:
Interoperabilidad
completa entre
Registro y
Catastro

Brecha 2:
Informalidad de
la tierra

INTEROPERABILIDAD COMPLETA ENTRE CATASTRO Y REGISTRO

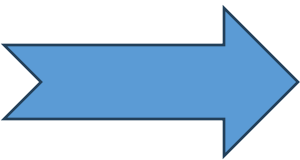
#CONFCAT25

XI CONFERENCIA Y ASAMBLEA ANUAL
de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad



Contexto

Registro General de la Propiedad	Registro de Información Catastral
<ul style="list-style-type: none">• El Código Civil de 1877 como instrumento de publicidad y protección de los derechos reales.• Su propósito fue garantizar la seguridad jurídica en el dominio y en las transacciones inmobiliarias, regido por principios como el de publicidad, legalidad y tracto sucesivo.• Sistema de folio real de las fincas.• Responsable de la administración de la información relativa al derecho de dominio y demás derechos reales, anotaciones preventivas, limitaciones, cargas y cualquier Otra situación jurídica sobre la finca.	<ul style="list-style-type: none">• Surge más de un siglo después, como consecuencia de los Acuerdos de Paz de 1996, que mandataron al Estado crear un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria.• Este mandato se concretó con la Ley del Registro de Información Catastral (Decreto 41-2005).• El RIC será el responsable de la administración de la información física descriptiva de los predios catastrados



Mandato legal:
La Ley del RIC establece desde su creación la obligación de **actuar en coordinación con el Registro General de la Propiedad**.

Interacción permanente en cada etapa del proceso catastral

Etapa	Interacción prevista
Actividades previas (investigación) previa a la declaratoria (art. 28)	El RIC obtiene acceso a los archivos y libros del Registro de la Propiedad.
Levantamiento y análisis (art. 33)	Se compara la información catastral con la registral para verificar coincidencias entre objeto y sujeto.
Declaración de predios (arts. 35-36)	El RIC notifica al Registro los resultados y se hace la inscripción en el dominio de la finca consignando el código de clasificación catastral de inscripción de resultados (concordancia o no de sujeto y objeto) – regular o irregular.
Mantenimiento (arts. 45-48)	El Registro no puede inscribir operaciones de dominio sin certificado y plano aprobados por el RIC.
Actualización (art. 52)	Se impone la responsabilidad conjunta del RIC y el Registro en la actualización tecnológica y procedimental.

El reto no ha sido fácil

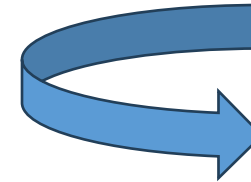
- No hemos logrado una interoperabilidad plena: en estas etapas existe más acceso y contraste de información. La integración real de sistemas aún no se ha alcanzado en su plenitud —a excepción de lo previsto en la última fase— debido a que Registro y Catastro operan con sistemas, normativas y formas de organización distintas.
- Ambos sistemas **nacieron en épocas y bajo normativas distintas**, con finalidades que no fueron originalmente compatibles:
 - El Registro, bajo el derecho civil, protege la **realidad jurídica** del dominio de las fincas.
 - El Catastro, bajo el derecho administrativo, documenta predios, **realidad física y territorial**.

El Registro nació para garantizar la propiedad; el Catastro, para describirla. Hoy, el desafío es que ambas certezas la jurídica y la física coincidan en un mismo sistema.

AVANCE CATASTRAL



Sin embargo, en promedio el **70% de lo catastrado es declarado irregular**, el verdadero reto como país es definir el mecanismo de regularización.



Una de las irregularidades en Guatemala es no estar inscrito en el Registro (INFORMALIDAD)

Incremento 2024 a 2025: 3.31%

INFORMALIDAD

La realidad del territorio informal

La realidad del territorio informal

- En las zonas urbanas de Guatemala, miles de familias viven en asentamientos **sin títulos de propiedad inscritos**.
- Uno de los retos más urgentes en nuestro país es la falta de inscripción de inmuebles en el Registro de la Propiedad, lo que perpetúa la vulnerabilidad y dificulta la planificación urbana y el ordenamiento territorial.
- La judicialización del proceso de titulación ha limitado su alcance.

Guatemala hacia un país de propietarios

Hernando de De Soto explica que la informalidad genera “capital muerto”: activos que no pueden ingresar al mercado, garantizar crédito ni impulsar oportunidades porque carecen de título.

Importancia de convertir los bienes en capital: que lo que las personas ya poseen pueda usarse para generar crédito, empleo y riqueza. Solo así Guatemala podrá convertirse, paso a paso, en un verdadero país de propietarios.



Ciudad de Guatemala, 5 de noviembre 2025

Mecanismos legales

TÍTULACIÓN SUPLETORIA	TÍTULACIÓN ESPECIAL
<ul style="list-style-type: none">• Proceso aplicable de forma ordinaria• Es un proceso judicial que requiere pruebas e intervención de tribunales.• Complejidad y lentitud (3 a 5 años)• Altos costos (abogados, aranceles y gastos)	<ul style="list-style-type: none">• Surge con los Acuerdos de Paz como parte del proceso de catastro.• La única irregularidad del predio debe ser no estar inscrito en el Registro (ningún conflicto)• Mismos requisitos del Código Civil.• Mayor accesibilidad y rapidez



Titulación especial Caso de éxito



Principales diferencias

PRINCIPALES DIFERENCIAS	PROCESO DE TÍTULACIÓN SUPLETORIA	PROCESO DE TÍTULACIÓN ESPECIAL
MARCO JURÍDICO	49-79 del Congreso de la República de Guatemala	Ley del Registro de Información Catastral Dto. 41-2005
TIPO DE PROCESO	Judicial	Administrativo
COSTO	Oneroso	Gratuito
PLAZO PARA OBTENER INSCRIPCIÓN DE DOMINIO	10 años a partir de la inscripción	5 años a partir de la inscripción
INTERVENCIONES	Experto medidor, testigos, colindantes, Procuraduría General de la Nación, Municipalidad, Registro General de la Propiedad.	Registro de Información Catastral, Municipalidad y Registro de la Propiedad.
REQUISITOS ESPECIALES	NA	Declaratoria de predio catastrado irregular y la única irregularidad del predio sea no estar inscrito en el Registro
RESULTADO	Resolución judicial	Declaratoria administrativa

Oportunidad en titulación y formalidad

- **La titulación especial: un camino viable**
- Permite **registrar predios no inscritos** mediante trámite administrativo.
- Reduce costos, tiempo y dependencia de procesos judiciales.
- Promueve la certeza jurídica y la inclusión de nuevos propietarios.
- Requiere acompañamiento técnico del RIC y coordinación con el Registro.

Estadística comparativa

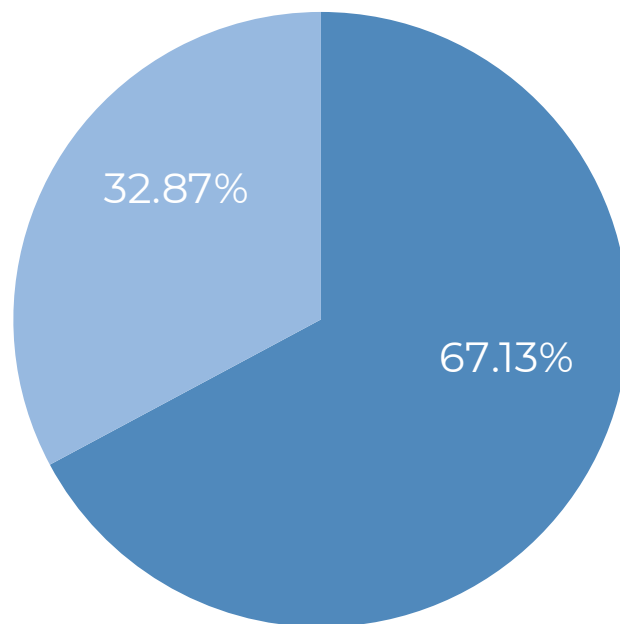
Proceso	2021	2022	2023	2024	Acumulado	Porcentaje
Titulación supletoria (judicial)	950	1249	1466	1750	5415	88%
Titulación especial (administrativa)	101	227	256	151	735	12%
Total	1051	1476	1722	1901	6150	100%

2021 se inició a utilizar la titulación especial y a la presente fecha ya representa un 12% de los procesos de titulación de 1,537 casos de titulación que se logran tramitar en promedio al año.

Estadística titulación especial a la fecha

Predios

■ Rural ■ Urbano



Mecanismos de acción

Escalar la titulación especial:

consolidar buenas prácticas y extender el procedimiento a nuevas áreas catastradas permitiría duplicar la producción anual de títulos y reducir el rezago (hoy 12 % del total). Una herramienta poderosa contra la informalidad.

Ventana demográfica para 2032:

A pesar que la mayoría de avance de titulación es en predios rurales, se proyecta que cerca del 63.7 % de la población será urbana, lo que permite anticipar esta tendencia facilita diseñar políticas de densificación, vivienda y transporte antes de que la expansión se vuelva incontrolable.

Catastro parcial como plataforma de arranque:

Con los datos ya levantados permiten focalizar inversiones y generar mecanismos para el desarrollo urbano de forma ordenada.

Desarrollo urbano:

Con títulos claros y catastro actualizado facilita la planificación urbana y el ordenamiento territorial.

Certeza jurídica.

El proceso administrativo del RIC ofrece eficiencia y certeza jurídica para los guatemaltecos.

Gracias

#CONFCAT25

