
SECCION IV

EL SISTEMA DE REGISTRO DE TIERRAS EN GUATEMALA

A. EL INTERES DE FUNDACEN EN LA REFORMA REGISTRAL

La Fundación del Centavo o FUNDACEN, organización no gubernamental (ONG) guatemalteca, implementa en la actualidad un programa de compra y venta de tierras con financiamiento de USAID. El programa funciona como un banco de tierras: compra fincas disponibles para la venta en el mercado abierto, las divide en parcelas de tres hectáreas, y vende estas últimas a campesinos con pocas tierras o sin ellas sobre una base individual.

Las políticas de FUNDACEN en lo que a la provisión de títulos se refiere han variado con los años. En las fases iniciales del proyecto los beneficiarios iban a recibir títulos a partir de su aceptación en el programa. Como resultado de las dificultades y demoras experimentadas en el Registro de la Propiedad, este interés en la provisión inmediata de títulos se vio frustrado.

La transferencia de títulos del propietario original a FUNDACEN se logró en gran medida y sin mayores problemas. No obstante, las dificultades surgieron cuando FUNDACEN trató de subdividir las fincas y registrar las parcelas a nombre de cada uno de los beneficiarios. Dado que los registradores trabajan en base a comisiones (que se basan en el valor de las propiedades), FUNDACEN afirma que sentían poco interés en agilizar la titulación, que les reportaba comisiones muy bajas.

Así, pese a que el Registro de la Propiedad está obligado legalmente a procesar todas las transferencias de títulos en un plazo máximo de ocho días, los beneficiarios de FUNDACEN debieron soportar demoras de varios meses en la provisión de los nuevos títulos de propiedad. El fracaso de la Fundación del Centavo en la provisión inmediata de títulos de las parcelas intensificó la desconfianza ya generalizada de los beneficiarios hacia el programa y alimentó los rumores de que se los usaría para despejar la tierra y sembrar café y luego se los expulsaría de la finca.

Por una serie de factores, las políticas de FUNDACEN hacia la provisión de títulos han experimentado ciertos cambios con el correr del tiempo - en la actualidad la institución concede títulos solamente cuando considera que el beneficiario permanecerá en el programa. La Fundación tiene entre sus planes la entrega de títulos a muchos de sus beneficiarios en los próximos meses y en consecuencia espera ver renovados problemas similares a los experimentados anteriormente con el Registro de la Propiedad.

El impulso inicial para este reporte provino de las experiencias de FUNDACEN. Una de las mayores frustraciones de la Fundación ha sido precisamente el pobre estado del sistema de registro de títulos. Con frecuencia estas condiciones han impedido a FUNDACEN proporcionar a sus beneficiarios títulos seguros, pese a todos los esfuerzos realizados. En consecuencia, para la Fundación la reforma del registro de títulos de tierras constituye un esfuerzo de la más alta prioridad para facilitar su labor y la de agencias filantrópicas similares que trabajan en el campo de la reforma de la tenencia de la tierra en Guatemala.

B. ESTUDIOS PREVIOS Y PROYECTOS RELACIONADOS CON LA REFORMA DEL REGISTRO DE TITULOS SOBRE TIERRAS

La necesidad de reformar el registro de títulos sobre tierras no ha pasado desapercibida en el pasado. Durante los últimos años se han llevado a cabo diversos estudios con el patrocinio de agencias de desarrollo externas y de grupos locales. A continuación se comentan estos estudios previos para poner en perspectiva las actividades actuales dirigidas a este fin.

1. El Proyecto de Mercados de Tierras en Guatemala - Agilizando el registro de propiedades (por Jack D. Rosholt, diciembre de 1988)

El Proyecto de Mercado de Tierras de USAID, que se inició en 1984, ha experimentado varias enmiendas hasta alcanzar el nivel actual de financiamiento, que asciende a \$13.5 millones. Este proyecto opera a través de FUNDACEN, organización dedicada al desarrollo rural.

Para abordar el problema de la distribución desigual de la propiedad sobre la tierra en Guatemala, FUNDACEN, por medio del Proyecto de Mercado de Tierras, ha utilizado un programa voluntario para adquirir tierras y reubicar campesinos en pequeñas parcelas. Un serio problema que esta institución ha enfrentado ha sido la ineficiencia del sistema de registro de títulos sobre tierras. Los problemas emanados de este sistema de registro han dificultado la provisión concluyente de títulos a los campesinos que el programa ubica en fincas parceladas.

En 1988 se solicitó a J.D. Rosholt un examen y sinopsis de los principales problemas existentes en el sistema de registro de títulos en Guatemala. En su reporte, de 22 páginas, Rosholt describe el sistema de registro de propiedades en Guatemala, el proceso necesario para verificar la calidad de los títulos en Guatemala, y proporcionó recomendaciones sobre posibles mejoras.

Rosholt señala varios factores que contribuyen a la complejidad del sistema de registro de títulos en Guatemala y lo hacen relativamente difícil de reformar. En primer lugar, las concesiones originales de tierras fueron hechas por la Corona Española (así como por el virreinato español en Guatemala). Estas concesiones se basaron en la descripción de los límites de los sitios. Los títulos de sitios incluían originalmente tres tipos de tierras: ejidales o comunales, estatales y nacionales (originalmente pertenecientes a la corona), y propiedades particulares. Más tarde se estableció una clasificación pública de sitios para incluir los parques nacionales, las reservas forestales, reservas marítimas y derechos de paso de servidumbre.

En segundo lugar, Guatemala utiliza un sistema de registro de propiedades similar al que se usa en la mayor parte de los Estados Unidos, y no un sistema de registro de títulos como los que privan ampliamente en otras partes del mundo, como Australia y Canadá. En un sistema de registro de propiedades solamente se registra la existencia de títulos, sin especificar la calidad de los títulos que el Registro proporciona. En un sistema de registro titular, el propio registro proporciona una garantía de titulación que asegura al propietario su validez, con solamente algunas condiciones o limitaciones.

En tercer lugar, el sistema actual que utiliza el Registro de la Propiedad de Guatemala se estableció en 1878 y ha experimentado pocos cambios hasta la fecha. Como muchos sistemas similares, el guatemalteco se ha desarrollado sin el beneficio de mediciones adecuadas de las parcelas. Esta imperfección se refleja en la existencia de registros de parcelas cuya extensión aumenta o disminuye con el correr del tiempo, así como de parcelas que se venden y registran a nombre de más de un propietario al mismo tiempo.

En cuarto lugar, un sistema de registro de propiedades como el que posee Guatemala depende casi por completo de la honestidad e integridad de las personas que lo dirigen y utilizan. Rosholt advierte que algunas propiedades desaparecen del Registro, se las vuelve a registrar, y ocurren asimismo otras irregularidades similares.

Rosholt señala asimismo que en la actualidad existen solamente dos Registros de la Propiedad en el país - uno en la Ciudad de Guatemala y otro en Quetzaltenango. Más aún, el edificio en que operaba el Registro de la Propiedad en la capital quedó destruido durante el terremoto de 1976 y se lo reubicó temporalmente en instalaciones totalmente inadecuadas para los propósitos de la titulación.

Finalmente, debido a la falta de confiabilidad del sistema actual y a la ausencia de un catastro adecuado, Rosholt describe las inspecciones, mediciones especiales y otros pasos imprescindibles para la titulación que se necesitan para eliminar la mayor cantidad posible de defectos en el mismo. Estos pasos agregan un peso considerable al tiempo y costo necesario para la obtención de un título de tierras.

Todos estos factores se combinan para producir un sistema de titulación inaccesible, ineficaz, de calidad cuestionable, y sujeto a considerables oportunidades para el fraude.

La principal recomendación de Rosholt es la implementación de un sistema de microfilmación para el Registro de la Ciudad de Guatemala. Describe en cierto detalle el equipo y procedimientos a utilizar para la aplicación y mantenimiento de un sistema semejante. Si bien reconoce que la microfilmación "puede no agilizar el proceso de registro al principio", argumenta que una vez los empleados se familiaricen con este sistema y comprueben que no reduce el monto de sus ingresos, el proceso de registro procederá con mucha mayor rapidez.

Rosholt también advierte que aún sería necesario abordar el problema que representaría actualizar los registros en microfilm. Independientemente de si el registro en microfilm aumentaría verdaderamente la eficiencia, al menos proporcionaría una base para garantizar la existencia de copias seguras de todos los documentos de registro de tierras.

2. La modernización del Registro de la Propiedad en Guatemala (por James P. Rowles, 2 de agosto, 1991)

En 1991 James Rowles concluyó un reporte para USAID sobre la modernización del Registro de la Propiedad en Guatemala. Tal modernización había llegado a constituir una creciente preocupación para varias organizaciones, incluido el Colegio de Abogados y el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. En septiembre de 1990 USAID y el Colegio de Abogados celebraron un convenio según el cual USAID proporcionaría un financiamiento de \$25,000 para

las actividades iniciales de planificación en apoyo de la reforma del Registro de la Propiedad de Guatemala. El Colegio de Abogados, por medio de su Comisión de Reforma Registral, elaboraría a su vez un reporte basado en un estudio propio.

Un convenio aparte especificaba que Rowles proporcionaría asistencia técnica a la Comisión del Colegio de Abogados. El reporte de Rowles fue enviado en 1991. Desafortunadamente, el reporte de la Comisión no estuvo disponible hasta después de que Rowles hubo enviado su propio reporte. Rowles indicó que "Este reporte no proporciona respuestas definitivas a los numerosos aspectos legales y prácticos que surgen en el contexto [de la reforma del Registro de Guatemala]" (Rowles, p.5). Sin embargo, "persigue la identificación de los aspectos cruciales ... y ofrece sugerencias prácticas sobre la forma de proceder en la reforma del Registro de la Propiedad" (Rowles, *ibid*).

Entre los problemas que Rowles señala con respecto al actual Registro de la Propiedad en Guatemala están:

- Con el tiempo, los registros terminan en muchas páginas separadas de los libros de registro en lugar de en páginas continuas de un mismo volumen.
- El acceso a los libros de registro es problemático cuando dos o más personas necesitan el mismo volumen.
- Los índices a disposición de los usuarios del sistema de registro no están actualizados.
- El sistema de numeración de parcelas, especialmente necesario cuando se precisa subdividirlas, no está actualizado.
- Las descripciones de límites son inexactas, lo que resulta en muchas descripciones de fincas que no corresponden al área que el propietario en efecto está trabajando.

Rowles concluye que "(1) existe una gran necesidad de integrar mediciones de parcelas al proceso de registro; (2) existe una fuerte necesidad de desarrollar un catastro nacional de tierras; y (3) existe una urgente necesidad de actualizar los títulos para que reflejen la propiedad de aquellos que en la actualidad poseen y trabajan las tierras ... y de regularizar la situación legal de aquellos que ocupan tierras no tituladas" (Rowles, p.14).

Rowles también señala cierto número de beneficios que se obtendrían con la reforma del Registro de la Propiedad, entre ellos:

- Se reduciría el riesgo de pérdidas accidentales de registros (debidas, por ejemplo, a incendios o terremotos);
- Se lograría una mayor facilidad en el acceso al crédito;
- Se reducirían los costos de transferencia de tierras;

- Se obtendría una base para un mercado de tierras normal, lo que a su vez aumentaría la cantidad de tierras en el mercado nacional y reduciría la violencia en áreas rurales; y
- Se estaría emprendiendo un primer paso necesario para el mejoramiento de las instituciones legales y sociales del país, a su vez esencial para muchas otras reformas (Rowles, pp. 14-15).

Rowles examina en algún detalle el funcionamiento del Registro de la Propiedad en la Ciudad de Guatemala y menciona pasajes de la Constitución y el Código Civil relevantes para la operación del Registro.

Rowles concluye que "La modernización del Registro de la Propiedad en Guatemala constituye una necesidad urgente" (Rowles, p.30). Recomienda que:

- Se establezca una base de datos dinámica (en contraposición a la microfilmación propuesta por Rosholt);
- USAID proporcione asistencia adicional para facilitar el trabajo del Colegio de Abogados de Guatemala;
- Una vez elegido un sistema de registro, se necesitará asistencia técnica externa durante su implementación;
- Debido a la complejidad que supone la modernización del Registro, se necesitarán estudios continuos y cuidadosos para asegurar el éxito de esta labor;
- La colaboración con funcionarios costarricenses sería beneficiosa, ya que en Costa Rica los esfuerzos destinados a resolver un problema similar han sido exitosos durante los últimos diez años; y
- La reforma del Registro de la Propiedad es esencial como un primer paso hacia el funcionamiento racional del mercado nacional de tierras de Guatemala.

3. La Modernización Registral de Guatemala (reporte preparado por la Comisión Técnica Asesora de la Comisión de Reforma Registral, septiembre de 1991)

El reporte del Colegio de Abogados de Guatemala quedó concluido en septiembre de 1991, posteriormente a la finalización del reporte de Rowles. El reporte del Colegio de Abogados incluye un análisis de la situación actual, y si bien la sección dedicada a propuestas no es exhaustiva, proporciona recomendaciones sobre los pasos que la Comisión considera necesarios. Este reporte describe el funcionamiento actual del Registro, incluyendo los estatutos que regulan las operaciones financieras de la institución. Asimismo se advierte la falta de cualquier tipo de manual sobre procedimientos operativos normales.

Los procedimientos para el manejo de registros relacionados con la titulación se describen como sigue:

- Se presentan dos copias en la ventanilla de recepción y se les estampa la fecha;
- En la Ciudad de Guatemala se reciben de cuatrocientos a quinientos documentos diarios; en Quetzaltenango se reciben de 110 a 120. Por lo general, el 25 por ciento de los mismos adolecen de errores y son rechazados;
- El registrador general distribuye los registros a sus asistentes, quienes realizan una revisión rápida para asegurarse de que los documentos sean correctos;
- Los documentos se contrastan con anteriores entradas en el Registro;
- Una vez recibidas las comisiones, el registrador autoriza la inscripción de los documentos en el Registro oficial; y
- Se incluye una descripción detallada de la forma en que se han corregido los errores y eventualmente registrado los documentos.

La Comisión reconoce que la reforma del Registro será difícil, en particular debido a los problemas sociales y económicos que enfrenta Guatemala. Se señala que las mayores posibilidades de éxito radican en la elaboración de un plan que permita la implementación gradual o en fases de las reformas.

La Comisión señala asimismo importantes factores socioeconómicos que dificultarán la reforma del Registro, como:

- La falta de suficientes recursos económicos;
- La falta de un edificio conveniente para el Registro;
- El pobre acceso de los trabajadores al Registro en su ubicación actual, debido a las distancias que deben recorrer en transportes públicos inadecuados;
- Las cargas laborales por salarios y pensiones;
- La inestabilidad nacional;
- La inestabilidad en la moneda;
- La inflación;
- Desastres naturales y terrorismo; y
- La falta de computadoras y repuestos para su reparación.

La Comisión señala la necesidad de establecer un enlace electrónico entre las dos oficinas de registro actuales en Guatemala para permitir el acceso a los respectivos datos. No obstante,

la Comisión indica que no se puede confiar en la existencia de líneas telefónicas claras y expeditas.

La Comisión indica que desde 1940 se ha requerido por ley un catastro (mapa de parcelas en propiedad), pero nunca se lo ha implementado. Se recomienda el establecimiento de un nuevo registro catastral público para complementar el Registro de la Propiedad.

La Comisión considera la factibilidad de una reforma registral en Guatemala y proporciona un listado de las ventajas y desventajas que representan el actual sistema y procedimientos. Las ventajas incluyen:

- El sistema del Folio Real se ha utilizado siempre;
- El sistema actual se sostiene a sí mismo con el cobro de comisiones; y
- Los documentos se registran en la actualidad de manera oportuna.

Las desventajas incluyen:

- Los registros son vulnerables a pérdidas, por accidente o remoción intencional;
- La reparación y reconstrucción de los documentos perdidos y dañados es lenta y costosa;
- El mantenimiento y la higiene del Registro son inadecuados;
- Existe una falta de espacio adecuado para el almacenamiento de los registros;
- El Registro de la Ciudad de Guatemala carece de espacio suficiente para trabajar;
- No existen copias de los documentos, en caso de su destrucción;
- No existen equipos y materiales para proporcionar al público un servicio eficiente;
- En el Registro de la Ciudad de Guatemala la falta de estantes suficientes tiene como resultado un pobre servicio al usuario;
- No existen manuales de procedimientos;
- La falta de personal calificado;
- La supervisión administrativa del Registro es inadecuada;
- No existe una legislación sobre el registro de propiedades;
- No existe un comité de supervisión de tipo legal para el Registro;

- El Registro carece de personería jurídica;
- El registrador de la propiedad es designado políticamente; y
- Hay una falta de información y apoyo para la asistencia a los usuarios.

La Comisión concluye que se necesita un sistema computarizado, controlado por personas competentes en el diseño de proyectos, programación y computación. La primera prioridad la constituye la obtención de la tecnología necesaria para contar con copias de la información ya registrada. La Comisión examina las experiencias de Costa Rica en microfilmación y recomienda que se utilice el método del registro de imágenes digitales.

Se incluye un listado de ventajas y desventajas de este último procedimiento, así como sugerencias para la formación de un equipo técnico que supervise tal tarea. Se menciona asimismo en notable detalle cierto número de aspectos técnicos (al respecto consideramos que muchas de las sugerencias de la Comisión sobre procedimientos tecnológicos son por lo menos prematuras. Parece ser que se ha dado un peso considerable a las opiniones de distribuidores de equipos y programas de computación. Como sugerimos más adelante, antes de tomar tales decisiones es necesario diseñar un proyecto detallado. Este diseño se basaría en una serie de objetivos claramente articulados y aprobados por todos los grupos interesados en la reforma del registro de tierras, y, de ser posible, por todos aquellos interesados en la mejora del sistema guatemalteco de información sobre tierras en general).

C. LA SITUACION ACTUAL DEL REGISTRO DE PROPIEDADES EN GUATEMALA

Entre el 21 y el 30 de enero de 1992 Steven Hendrix y David Moyer visitaron varias agencias guatemaltecas y se entrevistaron con individuos interesados en adquirir una imagen más clara del estado del registro de tierras en Guatemala (en el Anexo A puede encontrarse un listado de los sujetos entrevistados).

A continuación aparecen los principales resultados y conclusiones, emanados de estas entrevistas, sobre el estado actual del Registro de la Propiedad en Guatemala.

1. El Registro de la Propiedad

Todos los documentos de titulación se registran en la actualidad en una de las dos oficinas existentes en Guatemala. La oficina situada en la capital es responsable de los registros de la Ciudad de Guatemala y de otros 13 departamentos (similares a los estados en los EE.UU. en lo que se refiere a área geográfica, número de parcelas, etcétera). La oficina en Quezaltenango se ocupa del registro de títulos de los ocho departamentos restantes.

Como se señaló anteriormente, Guatemala utiliza un sistema de registro de propiedades en el cual se ingresan, no los títulos (documentos), sino las evidencias de su existencia. Los funcionarios que trabajan en la oficina de la capital indicaron que Guatemala cuenta con un sistema de registro de títulos del tipo "Torrens modificado", ya que el registrador es

personalmente responsable por los errores en el mismo. No obstante, las investigaciones posteriores revelaron que la obligación que el registrador contrae asciende a un máximo de Q10,000, o US \$2,000. Esta garantía queda cubierta por una obligación que el registrador debe adquirir, a un costo personal relativamente bajo, por cierto muy inferior a los Q10,000, en un plazo de cinco años.

En varios reportes previos se ha señalado que la responsabilidad del registrador sobre los errores es una de las razones a las que debe atribuirse la considerable remuneración financiera que este funcionario recibe (por estatuto, el registrador en funciones percibe el 40 por ciento de los ingresos de la institución. Otro 40 por ciento se asigna a los asistentes y mecanógrafos que inscriben las propiedades en el Folio Real [véase párrafo siguiente] y el 20 por ciento restante se destina a un fondo común para financiar los gastos de operación del Registro [véase Rowles, pp. 18, 19, 33]). Sin embargo, las responsabilidades que el registrador contrae, relativamente menores, parecen poner en duda la veracidad de tal afirmación.

Varios funcionarios y abogados entrevistados estimaron que la remuneración anual del registrador ha alcanzado un promedio de entre \$400,000 y \$500,000 anuales durante los últimos cuatro o cinco años. Si bien no es posible verificar con precisión estas estimaciones, parecen probables a la luz de otros datos obtenidos.

2. El proceso de registro

El sistema de registro tiene la responsabilidad sobre tres funciones básicas: registrar documentos, realizar anotaciones sobre documentos ya registrados, y cancelar documentos (como la amortización de hipotecas en el sistema de los EE.UU.). Este sistema tiene como base el del Folio Real, corriente en muchos países latinoamericanos (este mismo sistema básico se utiliza, por ejemplo, en Costa Rica, donde se lo ha automatizado en gran medida). El sistema de registro en Guatemala es por completo manual, no utiliza ningún tipo de tecnología para la automatización, fotocopia o microfotografía. En cambio utiliza tres tipos de libros:

- Libros de Recibos;
- Libros del Folio Real; y
- Libros de Copias (tomos).

a. Los Libros de Recepción

Los documentos a registrar, usualmente por abogados o notarios, se presentan primero a una de las dos ventanillas encargadas de anotar la recepción de documentos. El libro de recepción contiene columnas para anotar el nombre del propietario, el número del documento (asignado en forma serial por mes) y el volumen y página (de los tomos) donde se copiará el documento. Al dorso de la última página de cada documento se ponen la fecha y hora. La recepción de un documento para registro requiere la presentación de dos copias, una para el dueño original y otra que queda en poder de la oficina.

Como parte del proceso de registro los documentos atraviesan una etapa de revisión que si bien no es rigurosa permite detectar cierto número de errores y en algunas ocasiones casos de fraude. Se nos mostraron varios documentos en los cuales algún notario había falsificado la firma de algún juez. Estas falsificaciones representan un ejemplo de los diversos tipos de error y fraude de cuya existencia tuvimos noticia u observamos. Estas revelaciones procedían por lo general de empleados del Registro que eran lo suficientemente sinceros como para hablar tanto de las ventajas como de los defectos del sistema.

Rowles estimó que diariamente se reciben de 400 a 500 documentos en la oficina situada en la Ciudad de Guatemala y de 100 a 125 en la de Quezaltenango. Basándonos en los registros efectuados en enero de 1992 (cerca de 325 documentos diarios en la Ciudad de Guatemala) y la revisión de otros materiales del Registro, estimamos que el número anual de documentos que se presentan para registro es de entre 80,000 y 90,000.

b. El Folio Real

Como se señaló con anterioridad, el Folio Real constituye el alma del Registro de la Propiedad en Guatemala. El segundo paso en el proceso de registro consiste en la inscripción de la información en el Folio Real, libro que constituye una combinación de índice de propiedades y sinopsis titular. Su diseño es simple, pero con el correr del tiempo ha generado cierto número de problemas operativos. El sistema del Folio Real, en una u otra forma, se ha utilizado desde 1876.

El Folio Real es un libro de tamaño considerable (15 por 18 pulgadas, aproximadamente) que contiene 250 páginas por volumen. Las páginas se cuentan en grupos de dos, reverso y página preliminar de dos hojas sucesivas. La página izquierda se divide en tres columnas principales y varias columnas menores que contienen la información sobre derechos de propiedad. La inscripción (descripción de la parcela), por ejemplo, se anota en la columna central. Solamente puede hacerse una inscripción por parcela. La columna de la izquierda contiene la información relativa a cancelaciones, por ejemplo la del derecho de uso. La página a la derecha se divide también en tres columnas y varias columnas menores, todas destinadas al registro de gravámenes sobre la propiedad. Las hipotecas y obligaciones, por ejemplo, se anotan en la columna central. En la página de gravámenes también aparecen columnas para anotaciones y cancelaciones, similares a las de la página izquierda. Todos los datos se escriben a mano.

En teoría toda la información sobre una parcela debería aparecer en una sola página y cada nueva página representar una parcela. En la práctica, sin embargo, la información sobre muchas parcelas continúa en una o más páginas adicionales. En ciertos casos extremos es preciso examinar docenas de páginas en docenas de volúmenes para inspeccionar toda la información relativa a determinada parcela. Así, si bien el Registro guatemalteco es en la forma un sistema tipo Torrens, en la práctica se asemeja mucho más al sistema de registro de bienes de los Estados Unidos, que utiliza las parcelas como el dato central para la indexación en lugar del nombre del propietario.

Los volúmenes del Folio Real se almacenan en un vasto depósito. Para obtener acceso a estos documentos el usuario debe solicitar que determinado volumen sea trasladado al área de

trabajo pública. Sin embargo, una vez en esta área, sucede algunas veces que los registros sufren cambios con líquido corrector, borrados, e incluso puede arrancárselos del volumen. Estas oportunidades para el fraude contribuyen a disminuir la confiabilidad del sistema actual.

En la Ciudad de Guatemala 4,000 volúmenes adicionales del Folio Real contienen la información registral de otros trece departamentos del país.

Las copias simples y autenticadas de los registros se llevan a cabo en el depósito central del Folio Real. Todas las copias se preparan en máquina de escribir y no se permiten fotocopias. Los mecanógrafos perciben comisiones que proceden del segundo 40 por ciento de los ingresos del Registro. El registrador en funciones firma las copias basándose en la buena fe del mecanógrafo, de manera que la integridad es un requisito importante entre este tipo de empleados. El registrador manifiesta que se trata de empleados sumamente honestos. Cuando se trabaja en base a comisiones, sin embargo, existe siempre cierto riesgo de errores debidos a la prisa.

Los más de 6,600 volúmenes del Folio Real pesan más de 80 toneladas. Existe el persistente rumor de que el edificio está en peligro de derrumbarse debido al peso de los volúmenes y al hecho de que estas instalaciones no fueron diseñadas para albergar el Registro. Si bien estos rumores pueden ser simplemente eso, rumores, no puede descalificárselos por completo, a falta de evidencias contrarias.

c. Los tomos que contienen las copias de documentos sobre la propiedad inmueble

La tercer área en importancia dentro del Registro contiene los volúmenes en los que se conservan las copias de todos los documentos referentes a la propiedad inmueble. El copiado de documentos se inició en 1933, de manera que no existen copias de registros anteriores a esa fecha. Así, para todas las transacciones posteriores a 1933 es preciso confiar en que la información sintética que aparece en los volúmenes del Folio Real sea adecuada.

Los tomos contienen cerca de 300 documentos por volumen. Un escrutinio superficial indica que los documentos aparecen en un promedio de cuatro páginas y que el volumen standard contiene 1,200 páginas. En 1933, el primer año en que se usó este tipo de tomos, se utilizaron 16 volúmenes. En 1943 fueron necesarios 146 volúmenes, 100 al año en la década de los sesenta, 200 al año en la de los setenta, y cerca de 300 al año a partir de 1982. En total existen más de 10,000 volúmenes. Desde 1983 se dejó de encuadernar los documentos y en lo sucesivo se los ató en paquetes, en grupos de aproximadamente 300. Dado que estos registros están a disposición del público, las posibilidades de remover o alterar los documentos han aumentado desde que se interrumpió la encuadernación. Por otra parte, se pretende reanudar la encuadernación apenas se cuente con tiempo y dinero suficientes.

Pudimos observar varios cientos de tomos apilados en dos de los pasillos accesibles al público en el primer piso. Este es el único lugar disponible para colocar estos volúmenes, ya que el Registro se trasladó a estas instalaciones cuando el terremoto del 2 de febrero de 1976 destruyó el edificio original. También advertimos la existencia de varios cientos de tomos de copias y del Folio Real almacenados en un húmedo cuarto del sótano. La humedad y el moho

prevalecen en los libros ubicados en este cuarto y muchos se encuentran apilados en el suelo, contra las paredes de concreto. Una vez más, esta situación se atribuyó a la falta de recursos.

Entre las observaciones recogidas sobre el actual sistema de registro de propiedades entre sus propios empleados y otros individuos entrevistados, destacan:

- Por razones políticas es necesario mantener los dos registros actuales.
- Los errores cometidos durante el proceso de copia (por ejemplo, en las referencias a otros documentos) constituyen uno de los principales problemas en el Registro.
- El fraude, por ejemplo en las firmas, en la falsificación de sellos y el uso de líquido corrector, representa un problema.
- Dado que solamente existen dos oficinas del Registro, el acceso a los registros entre las personas que deben viajar desde otras regiones del país es limitado.
- En algunas ocasiones se utilizan títulos supletorios para evitar el costo y la molestia de registrar verdaderos títulos. El resultado es que en ocasiones algunas parcelas se titulan dos, tres o cuatro veces, sin que en realidad se haya registrado el inmueble.
- De acuerdo al Lic. Carrillo Castillo, el presidente del Colegio de Abogados de Guatemala, el uso de un registro de títulos tipo Torrens, como en Australia, tiene el potencial de resolver muchos de los problemas de titulación de tierras en Guatemala.
- Se necesita con urgencia un mapa catastral relacionado al sistema de titulación.
- En la actualidad (enero de 1992) se necesitan dos meses para registrar una propiedad en la oficina de la capital.
- Muchas personas, tanto del gobierno como ajenas al mismo, se muestran favorables a la modificación de la forma de financiamiento del Registro (es decir, contratar empleados en base a los rangos salariales públicos y utilizar parte de los fondos que en la actualidad se pagan como comisiones para financiar la modernización del Registro de la Propiedad).
- Aún no ha sido designada la Comisión de Reforma Registral, que fuera autorizada a finales de 1990.
- La falta de capacidad institucional de las oficinas del Registro implica que, aún en el caso de que se quisieran registrar las numerosas áreas que en la actualidad carecen de títulos, el sistema no lograría manejar esta carga.