

Termómetro de la Propiedad

TERMÓMETRO DE LA PROPIEDAD: EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN CIFRAS

Guatemala, 23 de enero de 2022. El Observatorio de Derechos de Propiedad presenta su nueva entrega del Termómetro de la Propiedad. En esta edición, se analiza la información facilitada por el Registro General de la Propiedad con razón del convenio de cooperación mutua celebrado en marzo del año 2021.

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

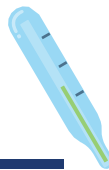
En otras palabras, el Registro General de la Propiedad es la institución que tiene como función principal **reflejar la situación jurídica de los bienes inmuebles**, por ejemplo, en el caso de las casas, locales o edificios, quién es su propietario y si recaen sobre ellos derechos reales, como hipotecas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

En Guatemala actualmente funcionan dos Registros de la Propiedad:

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

El presente informe se limita a **analizar información del Registro de la Propiedad de la Zona Central**, el cual tiene **jurisdicción sobre los siguientes departamentos**:

- Guatemala
- Sacatepéquez
- Chimaltenango
- Santa Rosa
- Jalapa
- Jutiapa
- Zacapa
- Chiquimula
- El Progreso
- Izabal
- Escuintla
- Petén
- Alta Verapaz
- Baja Verapaz



Termómetro de la Propiedad

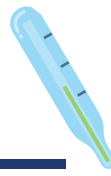
De los datos proporcionados por el Registro General de la Propiedad se puede determinar que, en los últimos 5 años, ha existido un aumento en las solicitudes que los usuarios realizan al Registro General de la Propiedad. Salvo en el año 2020, cuya caída se puede atribuir a los efectos que tuvieron las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

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



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

1. Inscripciones sobre bienes inmuebles
2. Certificaciones registrales sobre el historial de las inscripciones que se han realizado sobre bienes inmuebles
3. Consultas sobre bienes inmuebles
4. Solicitudes realizadas por el Registro de Información Catastral
5. Avisos al Registro de testamentos otorgados
6. Inscripciones relativas vehículos

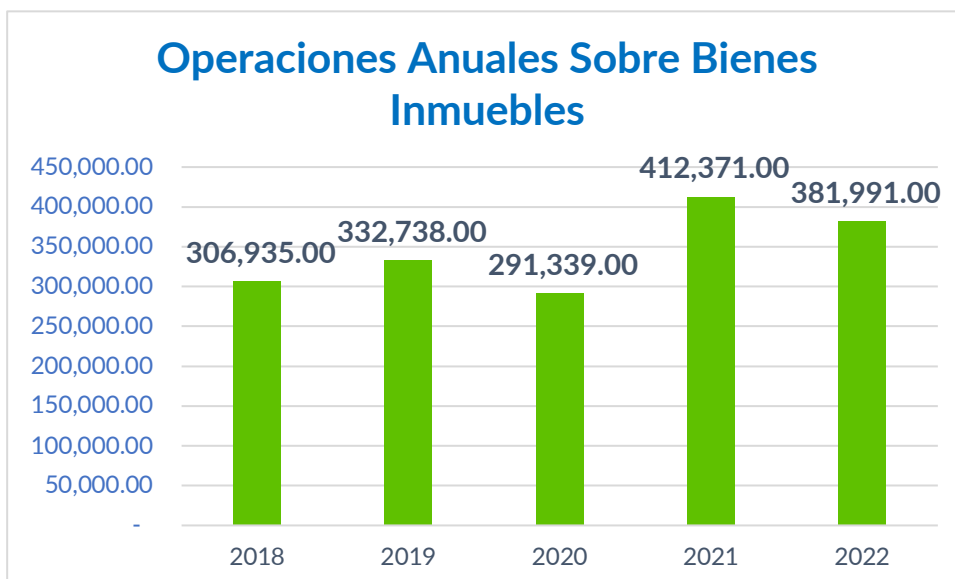


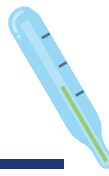
Termómetro de la Propiedad

7. Solicitudes realizadas por el Fondo de Tierras

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

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

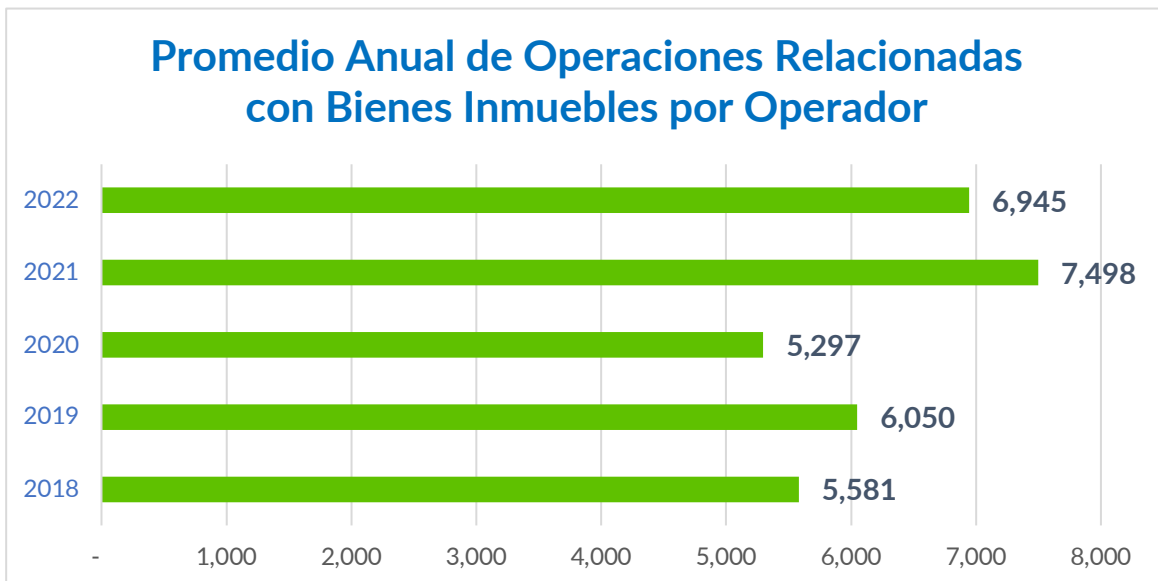


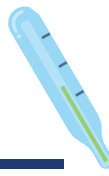


Termómetro de la Propiedad

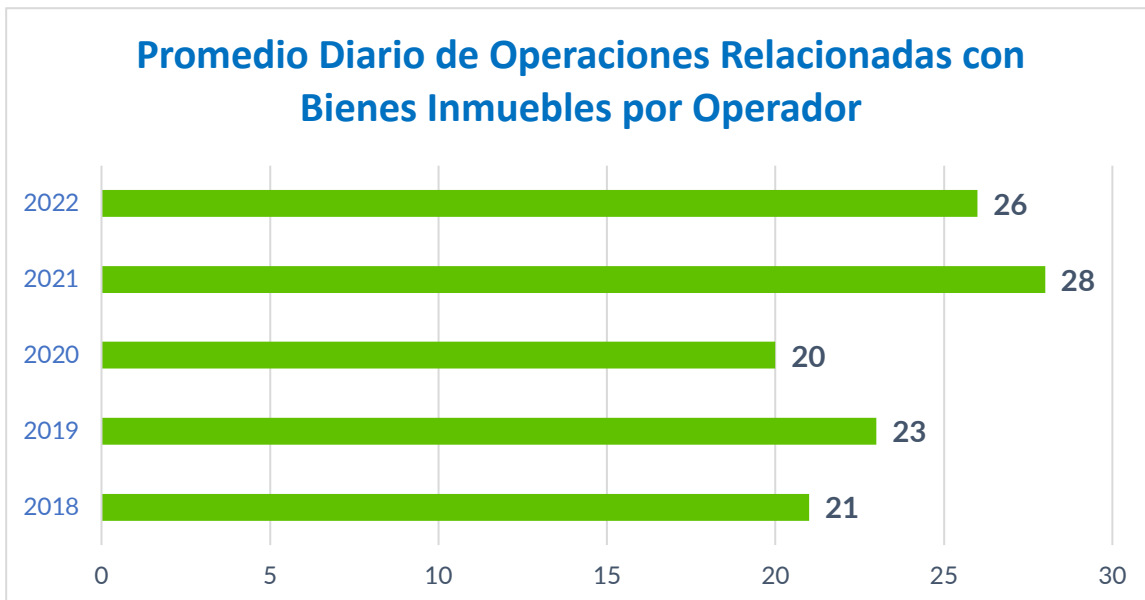
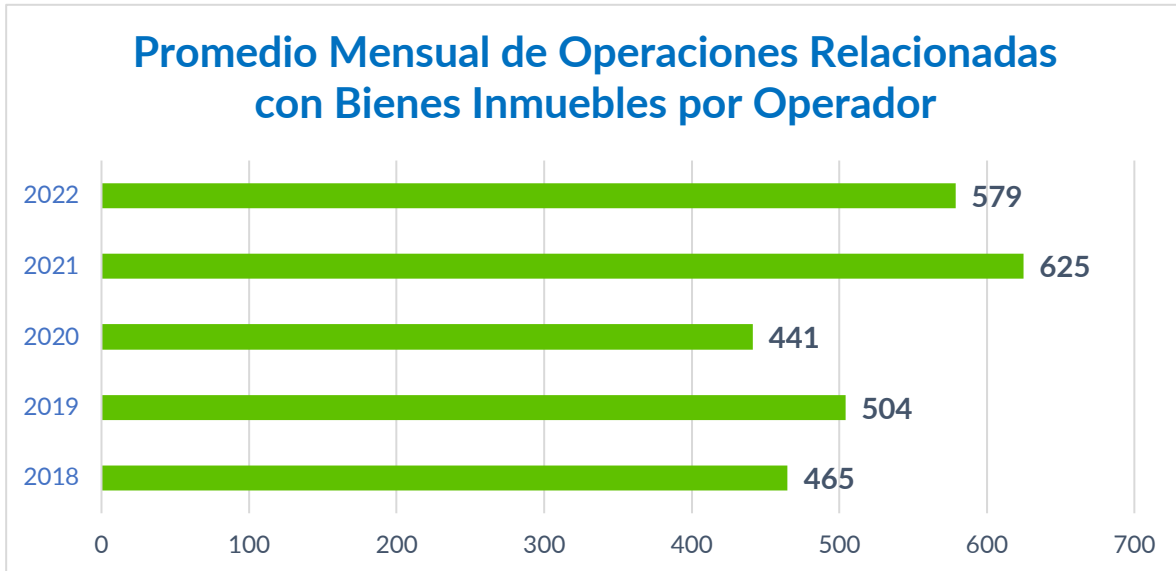
Según la información de la gráfica anterior, de los últimos 5 años 2021 y 2022 muestran la mayor demanda de servicios de inscripciones registrales sobre bienes inmuebles, con un 24.45% más de inscripciones solicitadas en 2022 en comparación con el año 2018, aunque 7.36% menos de inscripciones solicitadas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

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



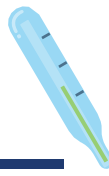


Termómetro de la Propiedad



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

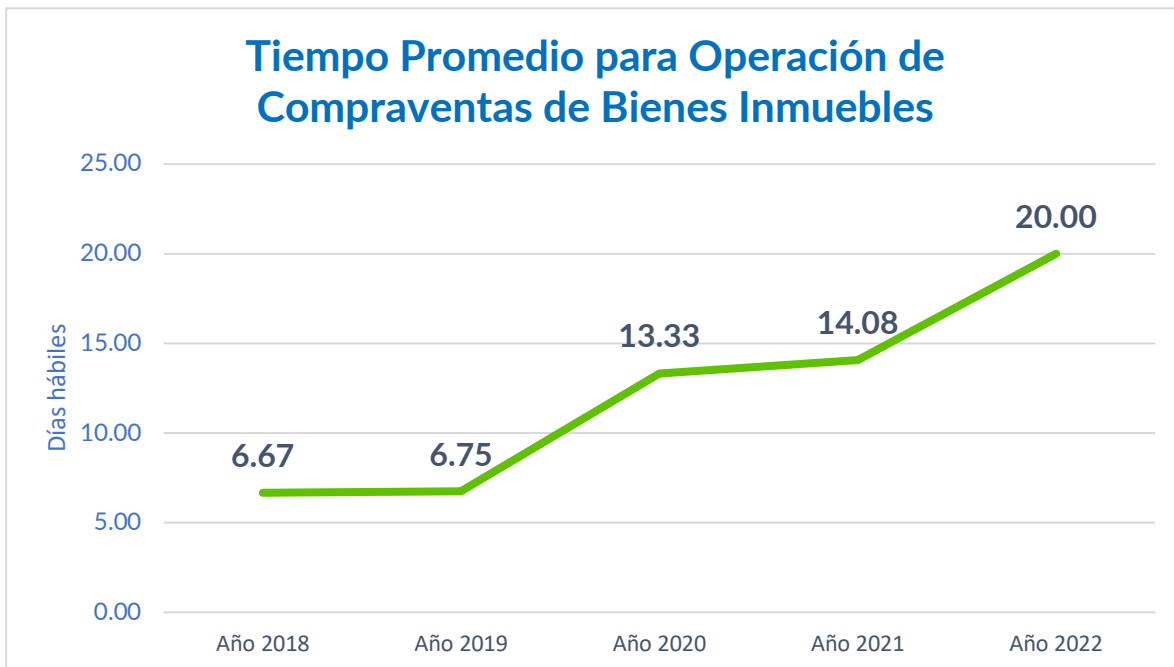
Los datos anteriores son necesarios para poner en perspectiva el único dato con el que el Observatorio cuenta hasta el momento para **medir la eficiencia del Registro General**



Termómetro de la Propiedad

de la Propiedad con base en el tiempo que toma realizar una inscripción registral desde que es ingresada la solicitud hasta que los documentos están listos para ser devueltos al solicitante.

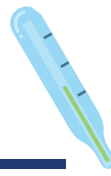
Es así el caso de la información brindada por el Registro General de la Propiedad sobre el tiempo promedio que le toma al Registro General de la Propiedad operar una compraventa de bienes inmuebles.



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

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

Lo anterior también contrasta con la información que en su momento se publicaba en el *Doing Business* del Banco Mundial. En dicho informe, Guatemala en los años 2018 y



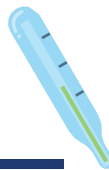
Termómetro de la Propiedad

2019 se ubicaba en el puesto 85 de 190 en materia del proceso de registro de propiedad. De 1 a 100 la puntuación en ambos años fue de 64 puntos, con un tiempo promedio de 24 días para registrar una propiedad.

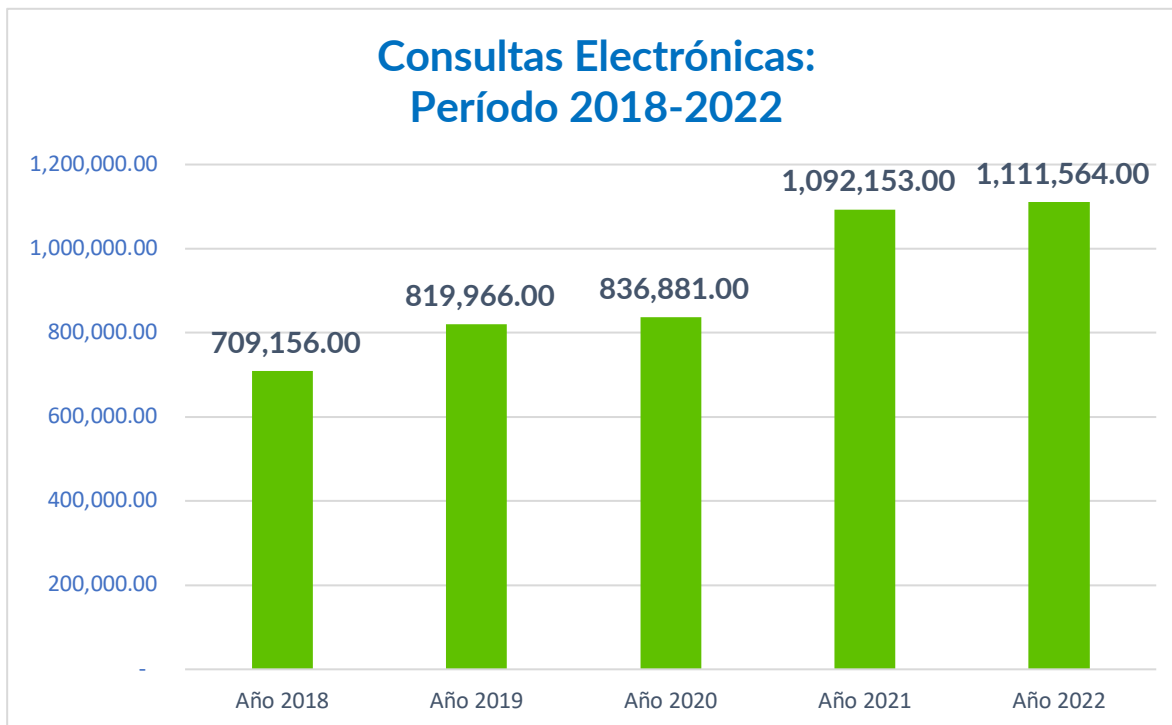
Entre otros temas relevantes, las solicitudes de servicios en línea implementados a partir del año 2021 reflejan una alta demanda por parte de los usuarios, específicamente en materia de certificaciones registrales.



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

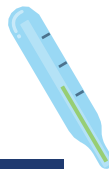


Termómetro de la Propiedad



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

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



Termómetro de la Propiedad

