

Lecciones aprendidas

Conciliar procesos de catastro masivo y la titulación como un resultado inmediato implica esfuerzos con mala distribución de los recursos, atrasos y una calidad insuficiente.

Regularización y Titulación de tierras: Definición y dificultades:

- *Catastro: Se puede definir como la completa descripción de todos los bienes inmuebles del país. Información gráfica (cartografía) y alfanumérica. La permanente actualización de sus características. La difusión y disponibilidad de las bases de datos al servicio de toda la sociedad.*
- *Regularización de tierras: Se puede definir la regularización de tierras como el mapeo (cartografía), barrido (verificación de derechos y la delimitación de inmuebles en campo y procesamiento de la data), traslado de la información registral y catastral al nuevo Sistema de Información de Registro y Catastro (SIICAR en Panamá), vinculación de la información catastral y registral y notificación de resultados a los beneficiarios. La regularización es un proceso.*
- *Titulo de tierras y su Registro: Un titulo es un documento de derecho, demuestra oficialmente la propiedad de alguien sobre un bien inmueble. El Registro de la Propiedad, es aquel en que se inscriben por el Registrador todos los bienes raíces de una localidad territorial, con expresión de sus dueños, así como también donde se hacen constar los cambios y limitaciones de derecho que experimentan dichos derechos. (Tesauro de la FAO).*
- *El Catastro es una etapa de la regularización cuyos productos son múltiples. La titulación es uno de los productos de la regularización, no es el único[1]. (Es importante definir indicadores e impactos).*

Por motivo de urgencia o prioridad nacional, se encuentran situaciones en las cuales se debe realizar una titulación masiva sin haber culminado (o iniciado) el proceso de regularización. Estas situaciones conllevan inconvenientes más o menos importantes:

- *Afecta la programación y, por ende, los costos al realizar el barrido en prioridad donde se piensa encontrar predios por titular y, luego volver a cerrar los sectores con la regularización.*
- *Afecta la calidad al no dejar el tiempo necesario para hacer los controles de calidad del barrido dentro del proceso global de la regularización.*
- *Afecta la calidad y el mantenimiento al realizar a veces la titulación en base a documentos antiguos con precisión y georeferenciación dudosa y, sin agregar una codificación catastral normalizada.*
- *Afecta los rendimientos y la confiabilidad al analizar sobre la marcha la situación de los “restos” de las fincas existentes, levantadas a veces con mucha anterioridad y*

procedimientos no confiables. La regularización debe restablecer el vínculo de la realidad física con la jurídica, detectar las anomalías y proponer soluciones antes de la titulación.

- Afecta de la misma manera la confianza en el proyecto cuando se encuentran situaciones imprevistas que necesitan investigaciones especiales y decisiones reglamentarias para titular predios donde los ocupantes no son los asignados por las Instituciones calificadas (Municipios, Bancos Hipotecarios, etc.) por ejemplo.
- Afecta los costos, la credibilidad, y la confiabilidad al no tomar en cuenta las transacciones nuevas durante el proceso de titulación. Los procedimientos técnico-administrativos de la titulación son generalmente largos y complicados y, a veces las Instituciones involucradas requieren informaciones ajenas a la titulación sí misma.
- Tomando en cuenta estos inconvenientes, habrá que analizar cómo se pueden minimizar los efectos al tratar titular la tierra sin el barrido catastral previo y validado o sobre la marcha de éste.

[1] <http://materias.fi.uba.ar/7018/1-%20El%20Catastro%20desde%20el%20aspecto%20Historico.pdf>:

“El Catastro es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción, contemplados en sus tres aspectos fundamentales: el jurídico, el geométrico y el económico.

Tiene la finalidad de coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa contribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública. Ello supone una metodología para instrumentarlo, una larga y compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo, y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado.

Es en el Catastro donde la cosa inmueble nace a la vida jurídica, donde se conserva o se transforma y donde se extingue, acontecimientos que requieren una constatación objetiva en el terreno (la mensura) y un instrumento que la exteriorice, (el plano de mensura). Por eso suele decirse que la mensura es la célula generadora del catastro”.

De la misma definición, podemos extraer claramente la finalidad del catastro.

- Garantizar la Propiedad
- Equidad en el cobro de impuestos y tasas
- Planificación de la obra pública
- Datos estadísticos
- Historia del patrimonio nacional

Si nos preguntamos porque debe existir el catastro, la respuesta es inmediata, según la ONU, el progreso de los pueblos se mide por el estado de su catastro. Un país organizado, debe contar con esta herramienta para poder planificar su futuro.