

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL



LA TITULACIÓN EN EL PROCESO CATASTRAL

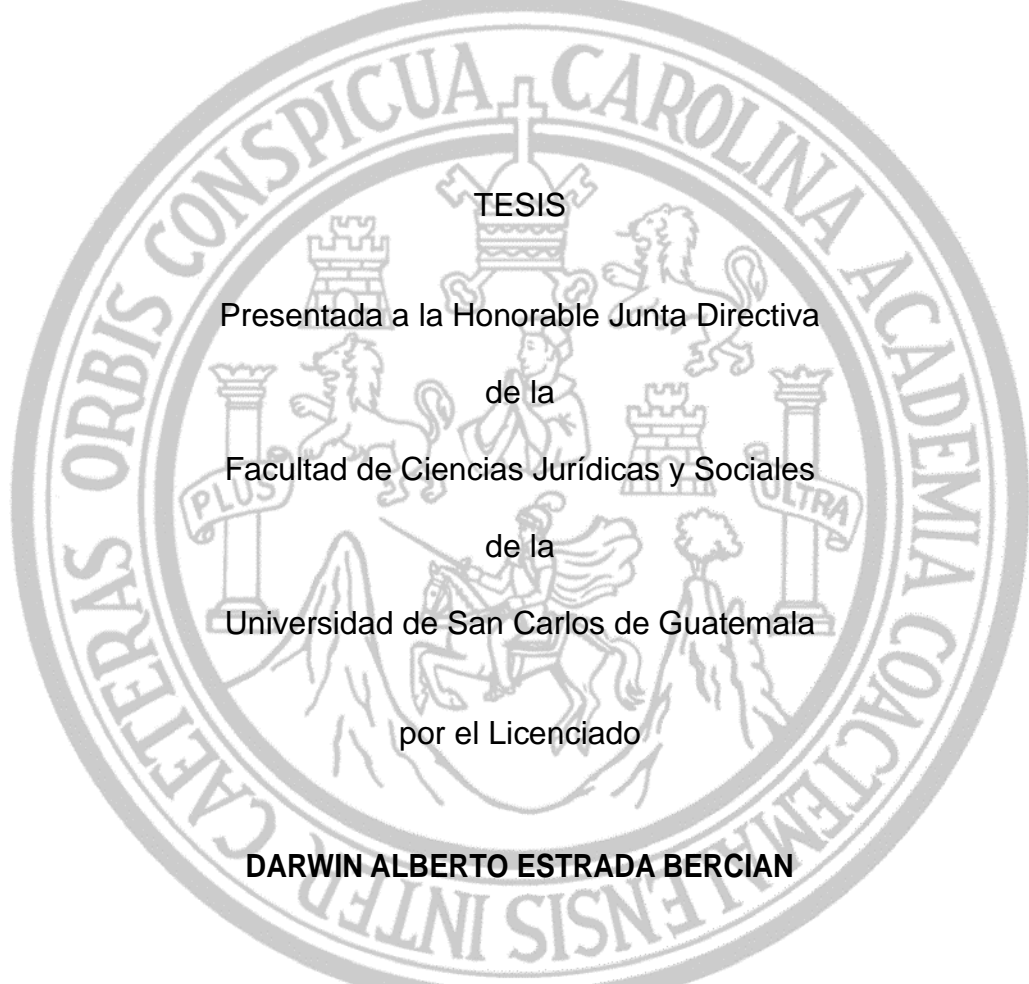
LICENCIADO

DARWIN ALBERTO ESTRADA BERCIAN

GUATEMALA, ENERO DE 2021

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL

LA TITULACIÓN EN EL PROCESO CATASTRAL



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por el Licenciado

DARWIN ALBERTO ESTRADA BERCIAN

previo a conferírsele el Grado Académico de

MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL
(*Magister Scientiae*)

Guatemala, enero de 2021

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

VOCAL I EN SUSTITUCIÓN

DEL DECANO: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II: M. Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III: M. Sc. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia
SECRETARIO: M. Sc. Luis Renato Pineda

CONSEJO ACADÉMICO DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

VOCAL I EN SUSTITUCIÓN

DEL DECANO: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
DIRECTOR: M. Sc. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez
VOCAL: Dr. Carlos Estuardo Gálvez Barrios
VOCAL: Dr. Nery Roberto Muñoz
VOCAL: Dr. William Enrique López Morataya

TRIBUNAL EXAMINADOR

PRESIDENTE: Dr. Augusto Eleazar López Rodríguez
VOCAL: Dr. José Alejandro Córdova Herrera
SECRETARIO: M. Sc. Nery Neftalí Aldana Moscoso

NOTA: “El autor es el propietario de sus derechos de autor con respecto a la tesis sustentada”. (Artículo 5 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado de la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Estudios de Postgrado

Guatemala, 08 de octubre de 2020.

Doctor Luis Ernesto Cáceres Rodríguez
Director de la Escuela de Estudios de Postgrado,
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales,
Universidad de San Carlos de Guatemala.

Estimado Doctor Cáceres Rodríguez:

En cumplimiento de la resolución RES. D.E.E.P. D. C. Y PRO.C. 313-2017 de fecha 15 de noviembre de 2017, en la cual consta mi nombramiento como tutor de tesis del maestrando Darwin Alberto Estrada Bercian, proferido por la dirección a su digno cargo, me hice cargo de la tutoría, orientación y seguimiento de la tesis de Maestría del estudiante antes mencionado, dentro del programa de la Maestría en Derecho Civil y Procesal Civil, la cual inicialmente fue denominada "La titulación especial, en el marco del proceso catastral" y posteriormente dicha denominación fue modificada por la de "La titulación en el proceso catastral".

El referido trabajo fue ampliamente discutido con el postulante Estrada Bercian, con quien se analizaron los temas centrales y accesorios del mismo con el objeto de brindar una base teórica, conceptual, normativa y sociológica adecuada para la investigación del problema inicial planteado, así como para establecer las conclusiones relativas a la hipótesis propuesta.

Considero que el contenido científico y técnico del trabajo es adecuado. Los métodos y técnicas de investigación utilizados son adecuados con la naturaleza del presente trabajo. El postulante consultó la bibliografía y datos fácticos pertinentes al tema y elaboró conclusiones congruentes con su investigación.

El planteamiento del postulante Estrada Bercian, es ética, científica y jurídicamente relevante en el sentido que analiza los derechos reales de los bienes inmuebles, específicamente desde la perspectiva de la titulación especial en el marco del proceso catastral y los beneficios que esta implica como la seguridad jurídica, que es uno de los fines principales del derecho y de la sociedad dentro del Estado de Derecho. El principio de seguridad jurídica es una pauta axiológica que rige al derecho. Es tan importante, que no se encuentra como un mero principio implícito, sino que está ampliamente positivado en la legislación guatemalteca e incluso en la Constitución Política de la República de Guatemala, lo que lo convierte en una garantía expresa del sistema jurídico. El tema de investigación es sociológicamente relevante ya que expone algunos de los problemas que han

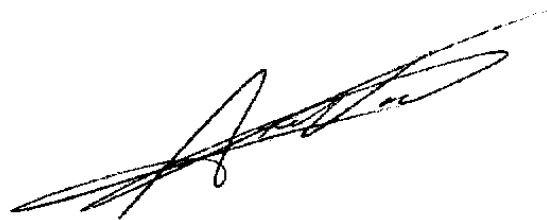
suscitado el derecho de propiedad y posesión de los bienes inmuebles en la historia del Estado de Guatemala.

Mediante este trabajo de investigación se pretende demostrar los beneficios y contribución específica que tiene la titulación especial, en el marco del proceso catastral, con la seguridad jurídica de las personas en relación con la propiedad y posesión de los bienes inmuebles en Guatemala. Así también, se expone y analiza los fundamentos jurídicos, etapas y objetivos sociológicos del proceso catastral y su relación jurídica y funcional con el Registro General de la Propiedad.

Además, se considera que el maestrando Darwin Alberto Estrada Bercian ha realizado satisfactoriamente las recomendaciones planteadas por el tribunal examinador del examen privado de tesis al que sustentó el 1 de octubre de 2020, especialmente en cuanto a la sustitución del título de investigación y la modificación de la conclusión respectiva.

En virtud de lo expuesto y por considerar que la tesis cumple con los requisitos reglamentarios de la Escuela de Estudios de Postgrado, me permito emitir **OPINIÓN FAVORABLE** en relación a la misma, con el objeto que se le permita al estudiante continuar con el proceso correspondiente.

Atentamente,



Dr. Alex Waldemar González Cobar
Tutor de tesis

Lic. Alex Waldemar Gonzalez Cobar
ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, 12 de noviembre de 2020

Doctor Luis Ernesto Cáceres Rodríguez
Director de la Escuela de Estudios de Postgrado
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor director:

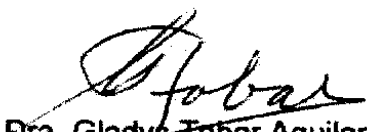
Por la presente, hago constar que he realizado la revisión de los aspectos de redacción, ortografía, sistema de referencias y estilo, de la tesis denominada:

LA TITULACIÓN EN EL PROCESO CATASTRAL

Esta tesis fue presentada por el **licenciado Darwin Alberto Estrada Bercian**, de la Maestría en Derecho Civil y Procesal Civil, de la Escuela de Postgrado, de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

En tal sentido, considero que, después de realizadas las correcciones indicadas, el texto puede imprimirse.

Atentamente,



Dra. Gladys Tobar Aguilar
Revisora

Colegio Profesional de Humanidades
Colegiada 1450

Dra. Gladys Tobar Aguilar
Doctorado en Educación y Licenciatura
en Letras.
Colegio Profesional de Humanidades
Colegiada. 1450



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

D.E.E.P. ORDEN DE IMPRESIÓN

LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, Guatemala, 18 de noviembre del dos mil veinte.-----

En vista de que el Licenciado Darwin Alberto Estrada Bercian aprobó examen privado de tesis en la **Maestría en Derecho Civil y Procesal Civil** lo cual consta en el acta número 22-2020 suscrita por el Tribunal Examinador y habiéndose cumplido con la revisión gramatical, se autoriza la impresión de la tesis titulada **“LA TITULACION EN EL PROCESO CATASTRAL”**. Previo a realizar el acto de investidura de conformidad con lo establecido en el Artículo 21 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado.-----

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”



Dr. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez
DIRECTOR DE LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Escuela de Estudio de Postgrado, Edificio S-5 Segundo Nivel. Teléfono: 2418-8409



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	i
CAPÍTULO I.....	1
Modos de adquirir la propiedad	1
1.1 Los bienes.....	1
1.1.1 Bienes inmuebles	1
1.1.2 Bienes muebles	3
1.2 El patrimonio	3
1.3 Los derechos reales.....	5
1.4 Los bienes como objeto de la relación jurídica	6
1.4.1 El sujeto del derecho real	6
1.4.1.1 El sujeto activo.....	6
1.4.1.2 El sujeto pasivo.....	7
1.4.2 El objeto.....	7
1.4.3 El contenido	8
1.5 Clasificación de los Derechos Reales:.....	9
1.5.1 Derechos reales de goce y disposición	9
1.5.1.1 La propiedad	9
1.5.1.2 Coproiedad	10
1.5.1.3 Propiedad horizontal.....	11
1.5.2 Derechos reales de mero goce.....	11
1.5.2.1 El usufructo	11
1.5.2.2 El uso.....	12
1.5.2.3 Habitación	12
1.5.2.4 Servidumbre	12
1.5.3 Derechos reales de garantía	13
1.5.3.1 Hipoteca.....	13
1.5.3.2 Prenda	13
1.6 Modos de adquirir la propiedad.....	14



1.6.1	Modos originarios de adquirir la propiedad:.....	14
1.6.1.1	La ocupación.....	14
1.6.1.2	La accesión.....	15
1.6.1.3	La usucapión o prescripción adquisitiva	18
1.6.2	Modos derivativos para adquirir la propiedad	21
1.6.2.1	El título.....	22
1.7	La posesión.....	22
1.7.1	Elementos de la posesión.....	23
1.7.1.1	Objetivo.....	23
1.7.1.2	Subjetivo	23
1.7.2	El objeto de la posesión.....	24
1.7.2.1	Los bienes	24
1.7.2.2	Los derechos	24
1.7.3	El sujeto de la posesión.....	24
1.7.4	Diferencia entre posesión y tenencia.....	25
1.8	Relación y Situación entre el sujeto y el objeto en el marco del proceso catastral.....	26
CAPÍTULO II.....		29
La titulación supletoria. Análisis de la normativa jurídica.....		29
2.1	Antecedentes históricos	29
2.2	Definición	31
2.3	Titulación Supletoria contenida en el Decreto 49-79 del Congreso de la República	31
2.3.1	Objeto de la ley.....	32
2.3.2	El sujeto	32
2.3.3	Condiciones para solicitarla	33
2.3.4	Bienes inmuebles excluidos de titulación supletoria.....	33
2.3.5	Procedimiento.....	35
2.3.5.1	Solicitud	35
2.3.5.2	Edictos y recepción de prueba	37
2.3.5.3	Informe de la Municipalidad	37



2.3.5.4	Audiencia a Procuraduría General de la Nación	38
2.3.5.5	Resolución y registro	38
2.3.5.6	Medios de impugnación	39
2.3.5.7	Oposición a las diligencias	39
2.3.5.8	Acción de nulidad	39
2.3.6	Momento en que la inscripción de la posesión se convierte en inscripción de dominio	40
2.3.7	Aplicación de la Ley de Titulación Supletoria en el marco del proceso catastral.....	40
2.4	Titulación Supletoria para el Estado y las Municipalidades contenida en el Decreto Ley 141-85.....	42
2.4.1	Objeto del Decreto Ley	42
2.4.2	El sujeto	42
2.4.3	Condiciones para solicitarla	42
2.4.4	El procedimiento	43
2.4.4.1	Expediente	43
2.4.4.2	Audiencia a Municipalidad y colindantes	43
2.4.4.3	Audiencia a Procuraduría General de la Nación	44
2.4.4.4	Acuerdo Gubernativo	44
2.4.4.5	Registro de la posesión	44
2.4.4.6	Oposición	44
2.4.5	Momento en que la inscripción de la posesión se convierte en inscripción de dominio	45
2.4.6	La no aplicación del Decreto ley 141-85, Ley de Titulación Supletoria para el Estado y las Municipalidades en el marco del proceso catastral	45
CAPÍTULO III		47
El proceso catastral guatemalteco		47
3.1	Antecedentes Históricos de catastro	47
3.2	Catastro	48
3.3	Clasificación del catastro	50
3.3.1	Catastro fiscal	50



3.3.2	Catastro jurídico.....	51
3.3.3	Catastro geométrico.....	52
3.3.4	Catastro multifinalitario	52
3.4	El proceso catastral.....	53
3.4.1	Fase de investigación registral y actividades previas	54
3.4.1.1	Subfase de investigación base	54
3.4.1.2	Subfase de investigación de derechos reales	55
3.4.1.3	Subfase de diagnóstico de propiedad	57
3.4.2	Fase de establecimiento catastral	58
3.4.2.1	Subfase de declaratoria de zona en proceso catastral.....	60
3.4.2.2	Subfase de levantamiento catastral.....	64
3.4.2.3	Subfase de confección del mosaico gráfico de fincas	64
3.4.2.4	Subfase del análisis de la información catastral	65
3.4.2.5	Subfase de análisis e investigación jurídica	66
3.4.2.6	Notificación de la declaración de predio catastrado	68
3.4.2.7	Subfase de declaración de fincas inubicables	69
3.4.2.8	Subfase de inscripción catastral del predio (Registro Público).....	70
3.4.2.9	Subfase de declaratoria de zona catastrada	70
3.4.3	Fase de mantenimiento catastral.....	71
3.4.3.1	Autorización y registro de cambios en el objeto catastral por participación, desmembración o unificación del predio o finca	72
3.4.3.2	El instrumento público como requisito esencial de validez en el mantenimiento catastral	73
3.5	Medios de impugnación en el proceso catastral	74
3.5.1	La revisión técnica	74
3.5.2	Revocatoria y reposición	76
3.6	Situaciones especiales en el proceso catastral	76
3.6.1	Ausencia o incomparecencia del titular	76
3.6.2	Conflicto de titulares	77
3.6.3	Obligaciones de los titulares:.....	78
3.6.4	Apremios.....	78



CAPÍTULO IV	81
La titulación especial, en el marco del proceso catastral.....	81
4.1 Generalidades de la regularización de la tenencia de la tierra	81
4.2 La regularización en el marco del proceso catastral. Clases	85
4.2.1 Fincas formadas por fracciones inconexas	85
4.2.2 Terrenos baldíos rurales	86
4.2.3 Terrenos baldíos urbanos	87
4.2.4 Tierras comunales	87
4.2.5 Excesos	88
4.3 La titulación especial.....	89
4.3.1 Generalidades	89
4.3.2 Postulados de la titulación especial.....	92
4.3.2.1 Interés Nacional.....	92
4.3.2.2 De oficio.....	93
4.3.2.3 Masivo	93
4.3.2.4 Gratuito	94
4.3.2.5 Igualdad de género.....	95
4.3.3 Condiciones para iniciar la titulación especial	95
4.3.4 Bienes inmuebles con prohibición para titular especialmente:	96
4.3.5 Procedimiento de la titulación especial.....	97
4.3.5.1 Selección de predios susceptibles.....	97
4.3.5.2 Llamamiento a titular	98
4.3.5.3 Conformación de expediente.....	98
4.3.5.4 Edicto.....	99
4.3.5.5 Oposición.....	100
4.3.5.6 Resolución y registro	100
4.4 Medios de impugnación	102
4.5 Plazo en que se transforma la posesión inscrita en propiedad.....	102
4.6 Certeza Jurídica de la resolución.....	103
4.7 Zonas declaradas catastradas	104



4.8	Beneficios de la titulación especial	108
4.8.1	Beneficios comparados entre la titulación especial y la titulación supletoria	108
4.8.2	Certeza jurídica del predio	113
CONCLUSIÓN		117
REFERENCIAS		119
ANEXOS		125



INTRODUCCIÓN

En el año dos mil cinco, el Congreso de la República de Guatemala emitió el Decreto 41-2005 que contiene la Ley del Registro de Información Catastral de Guatemala, que podrá abreviarse RIC, la función principal de este Registro es la de establecer, mantener y actualizar el catastro a nivel nacional, es decir, que debe realizar operaciones técnicas, jurídicas y administrativas para obtener toda la información relativa a la tenencia y propiedad de la tierra en Guatemala, para ello es necesario que guarde una estrecha relación con el Registro General de la Propiedad, quien le administrará toda la información necesaria para realizar la investigación jurídica relativa a la propiedad de la tierra. El catastro en Guatemala se encuentra orientado a un levantamiento predial, es decir, se encuentra enfocado a establecer la realidad física de la tenencia de la tierra, determinando por medio del proceso catastral en donde se encuentra ubicado físicamente el predio objeto de estudio y la relación que guarda con el propietario o poseedor a través del proceso catastral, así también a establecer la realidad física del predio contra la propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad.

El proceso catastral, de conformidad con la Ley antes citada, se puede realizar en uno o más municipios de un determinado departamento, y para acceder al proceso administrativo de titulación especial es necesario e imprescindible que previamente se haya declarado catastrado el municipio, a esta declaración se le denomina zona declarada catastrada, en la que se obtiene como resultado si en dicho municipio existen predios que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de una persona natural o jurídica. En el caso de estos últimos predios, en el marco del proceso catastral se determina que su poseedor tiene más de diez años de ejercer algunas o todas las facultades inherentes al dominio, es por ello, que el legislador dejó establecido dentro de la ley del Registro de Información Catastral, que se pueda regularizar esa posesión a favor de quién la ostenta, una vez reúnan las condiciones exigidas en el Código Civil para poder acceder a la usucapión, por medio de un trámite gratuito, sencillo y en sede administrativa para declarar la titulación especial y el registro de aquellos predios cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, inscribiendo de esa forma la posesión y transcurrido el plazo legal, esta posesión se convertirá en propiedad.



Por lo antes expuesto, surge la siguiente pregunta de la investigación ¿La titulación especial, en el marco del proceso catastral brindaría certeza jurídica a los guatemaltecos poseedores de la tierra que carecen de inscripción registral?, para darle solución a la pregunta es necesario desarrollar el proceso catastral contenido en la Ley del Registro de Información Catastral, decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, y la titulación especial que se encuentra contenida en el mismo cuerpo legal.

El objetivo general del presente trabajo de investigación fue de: Desarrollar un análisis jurídico y doctrinario sobre la titulación especial, en el marco del proceso catastral, como una forma de regularización de la tenencia de la tierra contenido en la Ley del Registro de Información Catastral, que brindaría certeza jurídica a los guatemaltecos poseedores de la tierra que carecen de inscripción registral.

El desarrollo del presente trabajo de investigación consta de cuatro capítulos que se desarrollan aspectos jurídicos y doctrinarios, en el capítulo I, se desarrolla los modos de adquirir la propiedad, enfocada al bien inmueble, entre estos modos, se encuentra el modo originario de la usucapión, realizando un análisis jurídico de las condiciones para acceder a la misma y la institución de la posesión.

En el capítulo II, se realiza un análisis jurídico de la institución de titulación supletoria, se realiza el análisis de las dos formas para titular supletoriamente, la primera forma es la contenida en el Decreto 49-79 del Congreso de la República por medio de la cual, los particulares pueden acceder a inscribir su posesión y posteriormente transformar la posesión en propiedad, y la segunda forma la contenida en el Decreto Ley 141-85, que se aplica únicamente para el Estado y las Municipalidades, a efecto éste titule supletoriamente sus bienes inmuebles que se encuentran en posesión.

El capítulo III, se analiza el proceso catastral guatemalteco con sus tres fases denominadas: a) Investigación registral y actividades previas; b) Establecimientos catastral; y c) Mantenimiento catastral, contenido en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral y su Reglamento, indicando que institución



pública es la responsable de desarrollar dicho proceso, el cual tiene por finalidad regularizar la tenencia de la tierra.

En el capítulo IV, se aborda por medio de un análisis jurídico la titulación especial, el cuál deviene como consecuencia de la finalización del proceso catastral en un municipio, y su finalidad es la de regularizar la posesión o tenencia de la tierra en aquellos predios cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el registro de la propiedad, para lo cual se realiza un proceso administrativo y gratuito para el posesionario, a cargo del Registro de Información Catastral, a efecto se emita la resolución administrativa de titulación especial y se inscriba la posesión de dichos predios en el Registro de la Propiedad, a efecto el beneficiario acceda a la usucapión.



CAPÍTULO I

Modos de adquirir la propiedad

1.1 Los bienes

El Código Civil, en el artículo 442 establece que son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles. Este concepto de bienes que adopta el Código Civil establece el término cosas, el cuál es una institución que deviene del derecho romano, Gayo, realizó una clasificación del derecho dividiendo en personas, cosas y acciones. Al respecto se puede definir cosa como “todo objeto del mundo exterior que produce satisfacción al hombre y que tiene un valor económico”. (Bialostosky, 2011, p.89). En ese aspecto, las cosas son susceptibles de apropiación y son permitidas aquellas que no estén excluidas del comercio, ya sea por su naturaleza y por disposición de ley, además de ello deben de ser de utilidad para el ser humano.

Existe una clasificación doctrinaria de bienes que atiende a la característica y situación en que se encuentren estos, sin embargo, para efecto del presente trabajo, se seguirá la clasificación legal, es decir, la de bienes muebles e inmuebles:

1.1.1 Bienes inmuebles

Los bienes inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin menoscabo, así como sus partes integrantes y accesorios que no pueden separarse sin destruir o alterar el mismo.

El artículo 445 del Código Civil considera bienes inmuebles los siguientes:

- 1º. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- 2º. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;



- 3º. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- 4º. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- 5º. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- 6º. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
- 7º. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

Este tipo de bienes, también se puede subclasificar atendiendo a la relación que tienen con las personas a quienes pertenecen, encontrándose los bienes del dominio público que pertenecen al Estado o sus entidades descentralizadas o autónomas, y los de propiedad particular.

El Estado o sus municipios y entidades descentralizadas o autónomas tienen bienes inmuebles y que forman parte de su patrimonio, los cuales pueden ser de uso común, por ejemplo: las calles, los parques y las plazas. Y los de uso no común, por ejemplo: el subsuelo y cualquier sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo, los monumentos y reliquias arqueológicas.

En cuanto a los bienes que son de propiedad particular o privada, las personas individuales o jurídicas son los que tienen título legal. Con relación a los bienes inmuebles en propiedad privada se refiere al suelo del predio extendiendo su propiedad al sobresuelo.

Para efectos de esta investigación, se establece que el bien inmueble es el suelo, el sobresuelo que ha sido objeto de apropiación o que puede apropiarse el sujeto. Sin embargo, es importante determinar la situación jurídica existente entre el bien y la persona. El proceso catastral guatemalteco se encuentra orientado a dar certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra, realiza una comparación de lo que se encuentra inscrito en el Registro



de la Propiedad con la tenencia de la tierra que se encuentra en posesión o propiedad por la persona, y con la ubicación real y geoposicionada de estos bienes inmuebles.

El bien inmueble en el proceso catastral se encuentra identificado como predio, que puede definirse como la unidad territorial en la que se realizan operaciones técnicas de análisis catastral y jurídico dentro de una determinada zona en proceso catastral, esta última no puede ser inferior a un municipio. El predio, en cuanto a su área puede ser igual o no al inmueble que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, que se le denomina finca para su identificación en dicho registro. En ocasiones, el predio carece de inscripción registral, y es ahí donde cobra importancia el presente trabajo de investigación.

1.1.2 Bienes muebles

Son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin detrimento de este ni del inmueble en donde se encuentre localizado.

Entre los bienes muebles que regula el artículo 451 del Código Civil, se encuentran las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal; los derechos de crédito referentes a muebles, por ejemplo, un automóvil; o bien dinero o servicios personales y los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.

1.2 El patrimonio

Los bienes forman parte del patrimonio de una persona. El patrimonio “es el conjunto de derechos subjetivos (derechos reales y de obligaciones) de contenido económico, inherentes a las personas y que constituyen una universalidad jurídica” (Aguilar, 2009: p. 3).

En ese orden de ideas, el patrimonio desarrolla una función importante en la persona, por ejemplo, el tener un bien en propiedad puede optar a un crédito bancario entregando en garantía



su bien y con ello financiar el proyecto de empresa que quiere emprender, generando con ello una reactivación económica en beneficio propio y de forma indirecta a favor de otras personas.

Al respecto es importante señalar que:

El patrimonio en su más alta expresión, es dicen estos ilustres civilistas (Aubry y Rau), la personalidad misma del hombre considerada en sus relaciones con los objetos exteriores, sobre los cuales puede o podrá tener derechos que ejercitar; comprende no solamente *in acta*, los bienes ya adquiridos, sino también *in potentia* los bienes por adquirirse . . . El patrimonio de una persona es su potencia jurídica, considerada de una manera absoluta y libre de todo límite de tiempo y espacio. El patrimonio, declaran los dos autores, es el conjunto de los bienes de una persona, considerados como una universalidad de derecho. (Bonnecase, 1997: p. 466).

El conjunto de bienes que posee una persona conforma su patrimonio, sin embargo, esta universalidad de derecho le atribuye al sujeto derechos y obligaciones, que se encuentran integrados por los derechos reales y de crédito, es decir, el poder inmediato que tiene la persona sobre su patrimonio, y las obligaciones que le genera el tener ese patrimonio, por ejemplo, en caso tuviere una propiedad inmueble, y existe un predio enclavado, tiene la obligación de constituir una servidumbre de paso a favor del propietario del predio enclavado a efecto pueda tener acceso al camino común.

El patrimonio permite a la persona sea esta natural o jurídica desarrollar sus fines económicos, sociales y jurídicos en determinado territorio.

El contenido del patrimonio, en otras ideas, se encuentra integrado por el activo que son sus derechos y el pasivo por sus obligaciones.



1.3 Los derechos reales

Derecho real es “el poder directo e inmediato de contenido variable sobre una cosa o un derecho, que puede hacerse frente a todos a los que impone un deber jurídico de abstención y respeto.” (Alonso, 2005: p.22).

Ese poder que ostenta la persona sobre una determinada cosa o bien es oponible erga omnes, es decir, contra todos, en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra reconocido en la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 39 por medio del cual garantiza la propiedad privada como un derecho inherente de la persona, pudiendo disponer libremente de sus bienes conforme a lo que regula la ley.

De la definición, se pueden extraer las características que revisten los derechos reales, siendo estas:

- a) El poder es directo e inmediato sobre el bien, se ejerce sin intermediación de otra persona;
- b) Es oponible contra terceros, quienes están obligados a respetar ese poder inmediato;
- c) Se da un derecho de persecución para recuperar la cosa o bien en caso haya sido desposeído del mismo;
- d) Es de libre disposición, teniendo como limitantes las establecidas en ley y por medio de pacto realizado con terceros.

El código civil en el artículo 446 considera como inmuebles, para los efectos legales, los derechos reales sobre bienes inmuebles y las acciones que los aseguran. El derecho real del bien inmueble por excelencia es la propiedad, por medio de la cual el sujeto puede gozar y disponer del bien con las limitaciones impuestas en la propia ley o en el negocio jurídico, y, si es perturbado en su derecho o desposeído del mismo, puede accionar a efecto recuperar la cosa o bien por ser oponible contra cualquiera, erga omnes. En esto se diferencia el derecho real al derecho personal, porque en este último se ejercen las acciones contra personas específicas, vinculadas por una relación jurídica específica, por ejemplo, en el que una es denominada acreedora y la otra deudora.



En el derecho civil “se utilizan como sinónimos las expresiones derecho de las cosas o derechos reales queriendo indicar con ellas aquella parte del derecho privado que regula los derechos subjetivos que atribuyen a su titular un poder directo sobre un bien” (Aguilar, 2009: p. 7).

1.4 Los bienes como objeto de la relación jurídica

En el marco del proceso catastral, la declaración de predio catastrado impone que previamente se debe realizar un estudio comparativo de la situación jurídica del objeto y su relación con el sujeto, para ello es necesario establecer una serie de elementos que conforman los bienes como objeto de la relación en los derechos reales, siendo estos elementos: el sujeto, el objeto y el contenido.

1.4.1 El sujeto del derecho real

Con relación a los sujetos en el derecho real, se distinguen dos tipos de sujetos, el sujeto activo y el sujeto pasivo.

1.4.1.1 El sujeto activo

Es aquella persona física o jurídica que ostenta el poder inmediato y directo sobre el bien.

En el código civil se encuentra, por ejemplo, el derecho de propiedad, siendo el propietario quién ejerce el derecho real sobre su bien cuando la propiedad recae únicamente en una persona, sin embargo, si la propiedad pertenece a dos o más personas, se rige por las reglas de la copropiedad y ejerce el derecho real en la parte alícuota que le corresponda.

En el derecho catastral, se encuentra que el sujeto activo es denominado como titular catastral, siendo este la persona natural o jurídica que tiene la propiedad, posesión o tenencia de un predio. La Ley del Registro de Información Catastral, al otorgarle la categoría de titular



catastral a quién tiene la propiedad de un predio, garantiza al titular catastral disponer de su predio, siempre observando las limitantes que la Constitución Política de la República de Guatemala, el propio código civil y leyes especiales norman en lo relativo a los bienes inmuebles.

Al realizar las operaciones técnicas de levantamiento catastral se puede establecer que un predio pueda encontrarse en copropiedad, por lo que el sujeto activo se denominará cotitular catastral, esta figura no se encuentra regulado bajo esa denominación en la Ley antes referida, sin embargo, sí se denomina de esa forma en el marco del proceso catastral, tomando como base lo que regula para el efecto el código civil relativo a la copropiedad.

En relación con el titular catastral que tiene la posesión del predio, debe regirse por la institución de la posesión que más adelante se tratará.

En el marco del proceso catastral, también aparece otro sujeto, como lo es el titular registral, y éste sujeto cobra vida jurídica cuando el predio objeto de estudio se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad a su nombre.

1.4.1.2 El sujeto pasivo

El sujeto pasivo es indeterminado, toda vez, que el sujeto activo tiene el poder directo e inmediato sobre el bien frente a todos, es decir, es oponible erga omnes, por ello, el sujeto pasivo es la colectividad, quienes deben respetar y abstenerse de perturbar ese derecho real que tiene el sujeto activo.

1.4.2 El objeto

En relación con el objeto:

Desde el punto de vista del objeto, la relación jurídico-real exige que se den las notas de:

- a) Existencia: El objeto del derecho real ha de ser un bien existente, una realidad del mundo exterior;



- b) Licitud: Con ello nos estamos refiriendo a que sea susceptible de tráfico patrimonial. Ha de tratarse de un bien que esté dentro del comercio, y cuyo tráfico patrimonial no se halle prohibido y;
- c) Determinación: Se requiere que recaiga sobre bienes especialmente indicados y por suma o cantidad también precisada, ejemplo la hipoteca. La determinación del objeto en la relación jurídico-real se traduce en la necesidad de una absoluta individualización objetiva. (Aguilar Guerra, 2009: p.50).

En nuestra legislación, el bien son las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, siendo apropiables todas aquellas que no estén excluidas en el comercio por su naturaleza o por disposición de la ley, en ese sentido, el objeto debe ser un bien mueble o inmueble. En ese orden de ideas, el bien inmueble para que sea objeto de apropiación debe de encontrarse dentro del comercio y no prohibido por la ley. Por ejemplo, un bien inmueble que no puede ser objeto de comercio sería la reserva territorial que el Estado se reserva para si el dominio de estos, salvo las exclusiones que regula la propia Constitución Política de la República de Guatemala referente a los inmuebles ubicados en zonas urbanas y los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro de la Propiedad anterior al uno de marzo de mil novecientos cincuenta y seis. Estos bienes no pueden ser sujetos de comercialización, es decir, el Estado tiene prohibición legal de enajenarlos, pero sí puede regularizarlos por medio de arrendamiento. Otro ejemplo de un bien que no puede ser sujeto de comercio, es la droga o el estupefaciente.

El objeto en la relación jurídica con los derechos reales es el bien inmueble existente, el que debe ser lícito y debidamente determinado. En el marco del proceso catastral el objeto es el bien inmueble que se le denomina predio.

1.4.3 El contenido

Al respecto, el artículo 464 del Código Civil establece que el contenido del derecho de propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la



observancia de las obligaciones que establecen las leyes. En este precepto legal encontramos tres elementos que integran el contenido como lo son el goce, el disfrute y la disposición del bien.

1.5 Clasificación de los Derechos Reales:

Los derechos reales se han clasificado de la siguiente forma:

- a) De goce y disposición:
- b) De mero goce; y
- c) De garantía

Me referiré de forma breve a cada uno, de conformidad con dicha clasificación y que nuestro ordenamiento jurídico la contiene.

1.5.1 Derechos reales de goce y disposición

1.5.1.1 La propiedad

Es el derecho real constituido por excelencia, de este parte el resto de los derechos reales. La propiedad, se encuentra regulada en nuestra Constitución Política en su artículo 39 en el que regula que “se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.”

Se establece en este primer párrafo de la cita legal, que la propiedad es un derecho inherente al ser humano, el contar con la certeza jurídica de la propiedad le otorga a su titular el goce, disposición y disfrute del bien, es por esto, que el Estado garantiza el ejercicio de ese derecho, creando condiciones para que el propietario alcance su progreso individual y con ello coadyuva al desarrollo nacional en beneficio del país.



En nuestra legislación no existe una definición de propiedad, sin embargo, se puede definir como:

“el derecho subjetivo de naturaleza real que atribuye a su titular el más completo y variado conjunto de facultades sobre un bien o derecho, oponible a terceros, de duración perpetua o indefinida y cuyo ejercicio está subordinado al interés general” (Serrano Alonso, 2005).

La propiedad otorga a su propietario el derecho de gozar, disfrutar y disponer de su bien dentro de los límites y obligaciones establecidas en las leyes. Entre las distintas propiedades que se pueden individualizar, entre otras, están la propiedad inmobiliaria, la propiedad intelectual, la propiedad industrial, cada una de ellas tiene sus propias regulaciones a efecto que su titular pueda gozar y disponer de ella.

En nuestro ordenamiento jurídico existen formas especiales de propiedad, me referiré únicamente a las formas especiales de propiedad inmobiliaria, siendo las siguientes:

1.5.1.2 Copropiedad

Existe copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece proindiviso a dos o más personas. El término proindiviso significa que el bien no tiene una parte física que se le pueda atribuir a cada copropietario. En la copropiedad, salvo pacto en contrario, se presumen iguales.

En la copropiedad no existe obligación de permanecer por parte del copropietario en ella, pudiendo pedirla su división en cualquier momento, salvo que se haya pactado no dividirla por un determinado plazo que no exceda de tres años, sin embargo, no procede dividir el bien si como resultado de esa división resulta inservible.

En el marco del proceso catastral, un predio puede encontrarse en copropiedad o coposesión, y se deberán aplicar las mismas normas contenidas de la copropiedad.



1.5.1.3 Propiedad horizontal

La exposición de motivos del Código Civil expresa que se debe entender como la propiedad de casas divididas por pisos, departamentos y habitaciones. En ese sentido, la propiedad horizontal se produce sobre la base de un bien inmueble en el que se construye un edificio de más de una planta y que se encuentra dividido por pisos, departamentos y habitaciones, siendo los propietarios de cada piso, departamento o habitación personas diferentes, regularmente. Atendiendo a que la construcción forma parte del bien inmueble, se determina que cada titular es dueño de su piso y será copropietario de las partes comunes del edificio; por ejemplo, de los pasillos, área verde si tuviere.

El propietario de un piso, departamento o habitación tiene el derecho de usar, gozar y disponer del mismo conforme las limitaciones que establece la ley, la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal y su reglamento.

1.5.2 Derechos reales de mero goce

1.5.2.1 El usufructo

El usufructo es el derecho de gozar de los bienes que son propiedad de otra persona, con la obligación de conservarlos. Se constituye por contrato o por acto de última voluntad. El usufructo puede constituirse a favor de personas individuales o personas jurídicas, así también de forma simultánea o sucesivamente. Le pertenecen al usufructuario los frutos que genere el bien que le fue otorgado en usufructo. En el usufructo se permite que el usufructuario goce por sí mismo la cosa usufructuada, así también que la arrende, la enajene o la ceda.

El usufructo se puede constituir a plazo fijo, vitalicio, puro o bajo condición, sucesivo, y en caso de que no se fije plazo de duración, por disposición legal, debe entenderse que se constituye por toda la vida del usufructuario.



El plazo que se fije para gozar del bien no puede ser superior de treinta años, si se tratará de bienes de particulares, pero si son bienes nacionales, se puede constituir hasta por cincuenta años.

1.5.2.2 El uso

El uso es el derecho de utilizar o de aprovecharse de los frutos de cosa ajena de forma limitada para cubrir las necesidades del usuario y de su familia. Se constituye por medio de contrato o acto de última voluntad y únicamente a favor de persona individual, quién no puede cederlo, enajenar, gravar ni arrendar.

1.5.2.3 Habitación

Es el derecho de habitar una parte o toda la vivienda para uso del beneficiario y su familia. Se constituye por medio de contrato o acto de última voluntad y únicamente a favor de persona individual, quién no puede cederlo, enajenar, gravar ni arrendar.

1.5.2.4 Servidumbre

El Código Civil en su artículo 752 lo define como el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal. De esta definición se establece el derecho de gozar de un bien inmueble a favor de una persona. Sin embargo, el propietario de dos fincas puede constituir servidumbre de una finca a favor de la otra para beneficio propio. Se caracteriza que es inseparable del bien inmueble a que pertenece, sea activa o pasiva; y es indivisible, si el predio sirviente se divide, la parte dividida tiene que soportar la servidumbre.

El predio a cuyo favor se constituye la servidumbre se le denomina predio dominante y el predio que la sufre es el predio sirviente.



1.5.3 Derechos reales de garantía

1.5.3.1 Hipoteca

Es el derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. Esta definición legal contenida en el artículo 822 del Código Civil regula que el bien que debe de gravarse es un inmueble, con el objeto de que la persona denominada deudora cumpla su obligación con su acreedor.

Por la naturaleza del bien que se entrega en garantía, no se entrega al acreedor, es decir el bien no se desplaza. El deudor continúa gozando su bien inmueble hasta cumplir con su obligación, en caso la incumpliere, da derecho al acreedor de ejecutar la hipoteca a efecto recupere el crédito otorgado. Un requisito esencial de validez de la hipoteca es la inscripción de este gravamen en el Registro de la Propiedad a efecto se le de la publicidad y los efectos jurídicos respectivos.

1.5.3.2 Prenda

La prenda es el derecho real que grava un bien mueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. El bien mueble entregado en prenda comúnmente se da con desplazamiento, es decir, que queda en poder del acreedor o de un tercero en depósito, por el tiempo pactado para el cumplimiento de la obligación adquirida por el deudor, sin embargo, puede pactarse que el bien quede en depósito con el deudor.

El bien entregado en prenda no puede ser usado, salvo que lo consienta el propietario y el acreedor. En caso se perdiere o destruyere la prenda antes de ser cumplida la obligación, deberá pagarla la persona que la tenga en depósito, en caso fuere el culpable de su pérdida o destrucción.



1.6 Modos de adquirir la propiedad

Estos “son los hechos jurídicos a los que la Ley atribuye el efecto de producir la adquisición de tales derechos” (Albaladejo, 1987). De esta definición se establece que es una forma o modo que nuestra ley establece para que una persona pueda adquirir la propiedad de un bien, la que se clasifica en modos originarios y modos derivativos:

1.6.1 Modos originarios de adquirir la propiedad:

Son aquellos bienes que han sido adquiridos por su titular sin que medie anterior propietario. “Se entiende por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en determinado sujeto”. (Puig Peña, 1976: p. 277). Es decir, que el titular actual adquiere la propiedad sin que medie ningún negocio jurídico o título con otra persona, es independiente de ello, con lo cual se crean derechos y obligaciones nuevos respecto a su titular frente a terceros.

Entre los modos originarios de adquirir la propiedad se encuentran los siguientes:

1.6.1.1 La ocupación

La *occupatio* es el modo de adquirir la propiedad más antigua a la vez la más importante entre los romanos; consiste en la aprehensión material hecha por el adquirente de una cosa que no pertenece a nadie (*res nullius*), con la intención de apropiarse de ella. (Bialostosky, 2011).

Se establece que la ocupación es un modo originario porque el titular aprehende materialmente una cosa que no pertenece a nadie, pero tiene la peculiaridad que debe el titular tener la intención de apropiarse de ella en propiedad, es decir, usar, gozar y disponer de ella.



El código civil en el artículo 539 establece: “Las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales”.

De la definición se puede establecer los siguientes elementos de la ocupación:

- a) Que sea un bien mueble o semoviente;
- b) Que se apodere del bien;
- c) Que ese bien mueble o semoviente no pertenezca a otra persona;
- d) Que la intención de la aprehensión o apoderamiento sea a título de dueño.

La ocupación únicamente procede en bienes muebles o semovientes, en relación a los bienes inmuebles no puede adquirirse la propiedad por medio de esta figura. Lo bienes muebles que son susceptibles de ocupación son las piedras, las conchas y otras sustancias que se encuentran en las riberas de los rios, mares y arroyos que sean de uso publico, así también aquellas cosas que el anterior dueño los abandona voluntariamente.

Pueden ser objeto de ocupación los animales que se realice por medio de la caza y pesca, de animales salvajes, siempre que se realice en terreno propio o bien que se realice con autorización del dueño.

1.6.1.2 La accesión

Es la incorporación de una cosa accesoria o secundaria a la cosa principal que se encuentra en propiedad de un titular, la que puede ser incorporada a bienes inmuebles o muebles.

El Código Civil establece en el artículo 655 lo siguiente: “Los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de la cosa que los produce”, al respecto en el mismo cuerpo legal define que debe entenderse por los frutos naturales, siendo estos las producciones espontaneas de la tierra, las crías de los animales y demás producciones que se obtengan con o sin intervención de



la industria del hombre. Es decir que se haya realizado por medio de procedimientos industriales para su producción.

La accesión como modo originario de adquirir la propiedad, se clasifica de tres formas:

- a) La incorporación de bienes muebles a inmuebles
- b) La incorporación de inmueble a inmueble; y
- c) La incorporación a bienes muebles a muebles.

a) La incorporación de bienes muebles a inmuebles

Es toda unión o incorporación que se realiza al bien inmueble, regularmente se hace por la voluntad del titular o de otra persona, se presume que pertenece a su propietario, entre estas tenemos, la siembra, la plantación, la construcción o cualquier obra que se realice sobre o debajo del suelo.

b) La incorporación de inmueble a inmueble

Entre esta incorporación se encuentra el bien inmueble que se une o se incorpora a otro bien inmueble, sin que medie la voluntad del propietario, siendo estas:

b.1) Mutación de cauces:

Se da cuando los cauces de los ríos queden abandonados por haber variado su cauce de forma natural, por lo que el propietario del predio que se encuentra en la ribera del cauce abandonado naturalmente, será propietario de la longitud respectiva de dicho cauce.

b.2) Avulsión:

Cuando es segregada una porción de terreno de un predio por corriente de un arroyo, torrente o río y ésta es trasladada a otro predio. En este caso el dueño de la porción de terreno segregado conserva su propiedad, sin embargo, para conservar dicha segregación tiene el plazo



de seis meses para ejercer su derecho ante el propietario del predio que recibió esa segregación. En este caso, la segregación se da por la fuerza de la corriente pluvial, es decir, no por sedimentación que es arrastrada o transportada en la corriente.

b.3) Aluvión:

El propietario del predio que se encuentre en la ribera de arroyos, torrentes, ríos y lagos, acrecenta su predio por recibir de forma paulatina sedimentación que traslada las aguas antes enumeradas. En este caso, contrario a la avulsión, el acrecimiento se da de forma paulatina, es decir, de forma discontinua que de forma lenta va incrementando su propiedad por el transporte de tierra en pequeñas cantidades a su predio.

b.4) Formación de islas:

La forma de acceder a la propiedad se da únicamente si la isla se forma en medio de un río, y se forma por acumulación de tierra que viene arrastrada del río. En este caso si la isla se forma en medio del río pertenece de forma dividida al propietario o propietarios que se encuentran en las riveras cercanas de forma longitudinal, en caso se forme más cerca al propietario o propietarios que tengan su predio de la rivera, será de esté.

c) La incorporación de bienes muebles a muebles

Se da en dos modalidades, la primera es la adjunción cuando se unen dos bienes muebles de diferentes dueños, el propietario del bien mueble adquiere el accesorio, para lo cuál deberá pagar su valor, media vez no exista mala fe. La regla principal para establecer el bien mueble principal se basa por el de mayor valor, sin embargo, cuando se trata de una pintura, escultura y bordado, se estima que el bien accesorio es el cuadro, el lienzo, la piedra, el metal, por considerarse que el arte tiene un valor indeterminado.

La segunda modalidad es la confusión, que se da cuando se mezclan dos cosas de igual o diferente especie ya sea por voluntad o no de sus dueños y no sean separables sin detrimento.



Será propietario en esta mezcla será aquel del que se haya realizado la confusión o mezcla, debiendo pagar al otro propietario la parte proporcional de su bien.

1.6.1.3 La usucapión o prescripción adquisitiva

Existe en doctrina y en nuestra legislación, dos figuras jurídicas relativas a la prescripción, la primera denominada prescripción extintiva, negativa o liberatoria, que es una forma de extinguir obligaciones, ya sea que se ejercite como una acción al plantear una demanda o como excepción al momento de ejercer la defensa en un juicio. Y la otra prescripción es la denominada prescripción adquisitiva, en la que se puede adquirir la propiedad de las cosas que están en el comercio, regularmente se accede a la misma por poseer la cosa por el tiempo que determine la ley y se cumplan con los requisitos establecidos en la misma.

La prescripción o usucapión es el modo de adquirir la propiedad en virtud de la posesión prolongada durante el periodo de tiempo exigido por la ley. Los precedentes de la usucapión fueron dos figuras existentes en el derecho romano denominadas Usucapio - propia del *ius civile* y que tenía lugar respecto al dominio quirritario -y la *praes criptio* -que regía en el *ius gentium* y se aplicaba a los fundos provinciales-. Justiniano unificó ambas instituciones haciendo surgir la usucapión actual. (Flores Juárez, 2002: p.87).

Actualmente la usucapión como modo originario de adquirir la propiedad, tiene como objeto el poder adquirir todas las cosas que están en el comercio de los hombres, como bien lo regula el Código Civil en el artículo 643.

La usucapión es:

“un modo originario de adquirir la propiedad, en cuya virtud el poseedor se convierte en propietario definitivo, si ha poseído de acuerdo con las condiciones establecidas por la ley y durante el plazo exigido por ella... En ese orden de ideas, definimos la usucapión como un modo originario de adquirir la propiedad, por la posesión en concepto de dueño, de forma pública, pacífica, de buena fe, no interrumpida y durante el plazo de diez años.” (Aguilar Guerra, 2009: p, 176-177)



Para acceder a la usucapión el bien debe reunir con las siguientes condiciones: en posesión con justo título, de forma pública, pácífica, continua, de buena fé y por el plazo exigido por el Código Civil.

A continuación, se desarrolla cada condición para acceder a la usucapión:

a) *Justo título:*

El Código Civil en el artículo 621, establece que justo título es el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación. En consecuencia, el titular debe tener el bien que reúna las características de un dueño, entre estas, la de disponer del bien y poderlo trasladar en dominio; no sería justo título si únicamente lo tiene en uso o usufructo, toda vez, que pertenece a otra persona, por lo cual lo hace ineficaz para poderlo enajenar.

b) *Buena fe:*

“la buena fe del poseedor consiste en la ignorancia de la ineficacia del título. Puede aplicarse tanto a las personas físicas como a las personas jurídicas, si bien este último caso, la buena fe deberá referirse a los miembros de la persona jurídica que tengan condición de órganos sociales.” (Diez-Picazo, 1995: p. 582)

El poseedor cree que de quien recibió el bien es la persona que tiene la posesión del mismo y, por lo tanto, está facultada para transmitir el bien. Es importante señalar que la buena fe se presume y por lo tanto se le transmiten derechos como los de hacer suyos los frutos que genere el bien.

c) *Continua:*

La posesión del bien debe ser de forma continua, debe de disfrutar el bien sin interrupción en el espacio del tiempo, sin embargo, al momento de enajenar el bien, el poseedor nuevo puede



agregar a su posesión el tiempo en que la poseyó el anterior dueño, por lo que la posesión se sucede.

d) *Pública:*

La posesión debe ser de conocimiento de todas las personas, a efecto que le reconozcan al poseedor que ejerce el dominio de dicho bien. En el caso de un bien inmueble debe ser de conocimiento de sus colindantes, y si estuviera en una comunidad de igual forma para los habitantes de esta.

e) *Pacífica:*

Debe poseerse de forma pacífica, es decir que su obtención no haya sido de forma violenta o por coacción. Un bien que se accedió a su posesión por usurpación no puede catalogarse como posesión pacífica, en consecuencia, no cumple con este presupuesto para acceder a la propiedad por medio de la usucapión.

f) *Por el tiempo establecido en la ley:*

Este tiempo se encuentra determinado en el artículo 633 del Código Civil, el cual establece que debe poseerse como mínimo diez años para bienes inmuebles, a estos diez años se le puede agregar el tiempo en que la posesión la tuvieron sus antecesores. Al cumplir con este mínimo de tiempo, el titular puede iniciar las diligencias de titulación supletoria, con el fin de inscribir su bien inmueble en posesión en el Registro de la Propiedad.

En el caso que fueren bienes muebles y semovientes la prescripción se adquiere por el plazo de dos años.

El Código Civil regula los casos por los cuales no corre la prescripción adquisitiva, siendo estos:



Artículo 652. No corre la prescripción:

1. Contra los menores y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representantes serán responsables de los daños y perjuicios que por la prescripción se causen a sus representados.
2. Entre padres e hijos, durante la patria potestad;
3. Entre los menores e incapacidad y sus tutores, mientras dure la tutela;
4. Entre los consortes; y
5. Entre copropietarios, mientras dure la indivisión.

Así mismo se tiene contemplada la interrupción de la prescripción adquisitiva por ciertas causales enumeradas en el Código Civil, cuyo efecto, es inutilizar todo el tiempo corrido antes de la prescripción. Siendo los siguientes:

Artículo 653. La prescripción se interrumpe:

1. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa, o del goce del derecho, durante un año;
2. Por notificación de la demanda o por cualquier providencia precautoria ejecutada, salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada, o el demandado fuere absuelto de la demanda, o el acto judicial se declare nulo; y
3. Si la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoce expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hecho indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

1.6.2 Modos derivativos para adquirir la propiedad

“Hay adquisición derivativa de un derecho subjetivo cuando una persona se convierte en titular de un derecho subjetivo que hasta entonces pertenecía a otro sujeto que lo transmite al nuevo titular” (Aguilar Guerra, 2009; p. 75). Así también encontramos otra definición de modo derivativo de adquirir la propiedad, “Cuando un derecho correspondiente a determinada persona es transmitido a otra en virtud de un título legal” (Flores Juárez, 2002; p.94) .



De conformidad con estas definiciones, el modo derivativo de adquirir la propiedad, proviene por la transmisión de dominio por medio de un título, es decir, existe por la voluntad del titular o bien por que la ley lo tiene contemplado en ciertas circunstancias.

1.6.2.1 El título

El título es la forma en que un titular transmite la propiedad a otro titular, nuestro Código Civil determina la forma en que puede transmitirse esta propiedad por medio de esta figura de conformidad con la siguiente clasificación:

a) A título universal y particular:

Consiste en la transmisión de la propiedad de los bienes por *mortis causa*. Se realiza por voluntad de la persona por medio del testamento. Esta transmisión de la propiedad puede realizarse por medio de título universal que consiste en disponer de la totalidad de los bienes y obligaciones en favor de una o varias personas, y el título particular es la sucesión de uno o más bienes plenamente identificados a favor de una persona.

b) Título tradicional:

Es el modo derivativo de adquirir la propiedad más común, es el acuerdo de voluntades entre dos personas por medio de un negocio jurídico, en el que una persona transfiere la propiedad a otra. Entre estos se encuentra: la compraventa, la donación, entre otros.

1.7 La posesión

Para acceder a la usucapión o prescripción adquisitiva como modo de adquirir la propiedad, es necesario que el titular tenga la posesión del bien reuniendo las condiciones necesarias que antes se analizaron y que se encuentran reguladas en los artículos 620 y 633 del Código Civil, como lo son: que la posesión debe estar fundada en justo título, adquirida de buena



fe, de manera continua, pública y pacífica, y por el plazo definido en la ley que son diez años para el caso del bien inmueble y dos años para el caso del bien mueble.

Es necesario establecer y definir que es la posesión: Es la situación jurídica en la que se encuentra un bien en la que su titular ejerce una o todas las facultades de dominio sin ser su propietario. Al respecto, establece el artículo 612 del Código Civil lo siguiente: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”. El titular tiene el animo de apropiarse del bien y por lo cual tiene un poder directo sobre el bien y puede usarlo, gozarlo y disfrutarlo como si fuera el dueño.

De lo antes regulado, se puede establecer que quien tiene un bien que lo ostente por encargo de su propietario o actos facultados por su propietario no puede ser considerado como poseedor, ni aquel que adquirió el bien por coacción o actos violentos para posesionarse del bien.

1.7.1 Elementos de la posesión

1.7.1.1 Objetivo

Este elemento se refiere a la aprehensión del bien por parte del titular. Esta aprehensión es por la transmisión que le hace un anterior titular o bien porque lo posee de forma natural. Es conocido como *el corpus*, o sea el elemento material.

1.7.1.2 Subjetivo

Es el ánimo de la persona que se aprende del bien de hacerlo suyo en propiedad. Es decir, el *animus* de ser el dueño. Es el elemento intencional.



1.7.2 El objeto de la posesión

1.7.2.1 Los bienes

En nuestro ordenamiento jurídico, regula el artículo 616 del Código Civil que pueden ser objeto de posesión los bienes corporales. Los bienes corporales son aquellos que pueden ser percibidos y tocarse, por ejemplo: un vehículo, un semoviente, un terreno, etc. Estos bienes son los pueden ser posesionados por el titular.

1.7.2.2 Los derechos

El artículo 616 del Código Civil, también regula, que pueden ser objeto de posesión, los derechos que sean susceptibles de apropiación y se regulan por las mismas disposiciones de las cosas corporales. Entre estos derechos están los de servidumbres, o bien los derechos reales, por ejemplo, de uso o habitación, que siendo otro titular el propietario, puede estar en posesión del bien.

1.7.3 El sujeto de la posesión

Es la persona que posee un bien a título de dueño, el cual es denominado poseedor. Para efectos del presente trabajo de investigación, en el artículo 23 literal p) de la Ley del Registro de Información Catastral define al poseedor de la siguiente forma: Quien sin ser el propietario ejerce sobre un predio todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. No es poseedor el que posee en nombre o representación del propietario o quien disfruta del predio por actos puramente facultativos o de simple tolerancia permitida por el propietario. Esta definición del sujeto que ostenta la posesión no se aparta a lo que regula el Código Civil, siendo el poseedor dentro del proceso catastral considerado como titular catastral, por ser la persona que tiene un predio en posesión.



1.7.4 Diferencia entre posesión y tenencia

Es necesario determinar esta diferencia, en la posesión, el poseedor adquiere y disfruta del bien con el ánimo de ser el dueño. En la tenencia, el tenedor reconoce que el bien es de dominio o posesión de otra persona. Ejemplo de tenencia, es el usufructo, el usufructuario goza del bien, pero reconoce que es propiedad de otra persona.

El poseedor puede acceder al dominio del bien por medio de la usucapión reuniendo las condiciones reguladas en el artículo 620 y 633 del Código Civil, y el tenedor no puede acceder a la usucapión por no poseer el bien a título de dueño.

Al respecto, la Ley del Registro de Información Catastral, en el artículo 23 literal w) define claramente que debe entenderse por tenedor:

Es la persona que por cualquier circunstancia tiene en su poder un predio, inscrito o no en el Registro de la Propiedad, sin ser el propietario o poseedor legítimo del mismo, y su condición no genera ningún derecho con relación a esta Ley.

En esta definición, el tenedor es la persona que por cualquier circunstancia tiene en su poder un predio, sin ser el dueño o poseedor, sin embargo, en el marco del proceso catastral, este tenedor, si se le da la categoría de titular catastral, por estar contenido en la definición de este concepto. Es tenedor la persona que, al momento de desarrollar el proceso catastral, resulta tener en su poder el predio por ejemplo por un contrato de arrendamiento, en consecuencia, puede ser titular catastral, pero se debe declarar que su titular registral es el dueño o poseedor legítimo del predio y únicamente un titular catastral que tenga el predio en posesión legítima y que no se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad puede acceder a la usucapión y titulación especial.



1.8 Relación y Situación entre el sujeto y el objeto en el marco del proceso catastral

Como antes quedó establecido, en relación con los bienes, se determinó que existen dos sujetos, el primero el sujeto activo que es la persona que tiene el poder directo sobre el bien y el sujeto pasivo que es una persona indeterminada que debe respetar ese poder directo. En materia catastral, el sujeto es la persona que tiene el poder directo sobre el predio.

La Ley del Registro de Información Catastral en su artículo 23 literal z), define a este sujeto como titular catastral, que es la persona natural o jurídica que tiene la propiedad, posesión o tenencia de un predio. Siguiendo esta relación de los bienes, el objeto es el bien corporal, que para efectos del proceso catastral es el bien inmueble que ocupa un espacio físico en el suelo, denominado predio.

Se ha establecido que relación es la conexión que tiene una persona con otra persona o cosa. Esto es en la vida común. El concepto de relación jurídica se introduce en el campo del derecho y ha sido aceptada como aquella conexión que existe entre dos o más personas. Se puede definir la relación jurídica como “la vinculación entre entes o sujetos activos y entes o sujetos pasivos con finalidad reconocida por el derecho”. (Monroy Cabra, 1975; p. 88).

En cuanto a la situación jurídica, es la condición o circunstancia en que se encuentra colocada una persona. Partiendo de ello, si lo enfocamos a los derechos reales, es la situación que tiene una persona con respecto a sus bienes, es decir, que es el propietario de determinado bien.

En la Ley del Registro de Información Catastral, se encuentra como punto fundamental la relación del titular con el predio, como establece en el artículo 26: “El establecimiento del catastro es el conjunto de actividades de tipo técnico-jurídico y administrativo, organizadas para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales”. Al regular que, en el marco del proceso catastral no basta únicamente con obtener información física y descriptiva de cada predio, que es el objeto, también se hace necesario determinar dentro de este proceso que tipo de relación



guarda el titular con el predio, si esta se da en propiedad, posesión o tenencia, lo que se ampara con la propia entrevista que se realiza con el titular y los documentos que presente y previa investigación por parte del personal del Registro de Información Catastral, se demuestre esa relación que pretende que se declare.

En la Ley del Registro de Información Catastral encontramos más normas que se refieren a la relación o situación jurídica entre el sujeto y el objeto, siendo las siguientes:

Artículo 33 literal d): “La Unidad de Análisis Jurídico estudiará la situación jurídica del objeto y su relación con el sujeto...”

Artículo 35: “Declaración de predio catastrado regular: Agotados los análisis catastral y jurídico de un predio, y habiéndose encontrado que hay coincidencias en el objeto, y la situación jurídica entre el sujeto y el objeto, se emitirá declaración de predio catastrado regular...”

Artículo 36: “Declaración de predio catastrado irregular: Agotados los análisis catastral y jurídico de un predio, y habiéndose encontrado que no hay coincidencia en el objeto, o en la situación entre el sujeto y el objeto, se emitirá declaración de predio catastrado irregular...”

Por todo esto es importante determinar esa relación que tiene el sujeto que es el titular catastral y el objeto que es el bien inmueble denominado predio, porque de ahí parte la necesidad de regularizar esa relación por medio de los procedimientos legales establecidos en la propia Ley del Registro de Información Catastral y otras leyes.

En el marco del proceso catastral, cobra importancia establecer esa relación o situación jurídica en que se encuentre el titular catastral con el predio que tiene en su poder, si esta es una relación de propiedad, de tenencia o de posesión, porque partiendo de este tipo de relación, el titular catastral puede acceder o no a la titulación especial; el primer supuesto sería el caso que fuere una relación de propiedad, en este, obviamente se descarta la titulación especial, toda vez, que el predio se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.



En el segundo supuesto, que la relación se encuentre en tenencia, es decir, que el predio se encuentre inscrito o no en el Registro de la Propiedad a nombre de otra persona natural o jurídica y este lo tenga en su poder por cualquier circunstancia en el que no ejerce las facultades de dominio, en este caso no procede la titulación especial, porque esa relación entre el sujeto y el predio no existe ánimo de ser dueño y además puede ya contar con inscripción registral.

En el tercer supuesto, que es una relación de posesión, que se determina al haber agotado los análisis catastral y jurídico y se ha declarado que es un predio irregular por no estar inscrito en el Registro de la Propiedad, y que además reúna las condiciones para la usucapión, ese predio sí es susceptible de titulación especial por parte de su titular que ostenta la posesión, es aquí donde cobra importancia el presente trabajo, porque no únicamente basta que esté en posesión, además debe concurrir una serie de requisitos que el propio Código Civil, la Ley de Titulación Supletoria y la Ley del Registro de Información Catastral regulan, las cuales se deben integrar sus normas a efecto establecer la procedencia o no de una titulación supletoria o titulación especial, como más adelante se analizará.



CAPÍTULO II

La titulación supletoria. Análisis de la normativa jurídica

2.1 Antecedentes históricos

La institución jurídica de titulación supletoria se ha venido desarrollando en nuestro país desde que se crearon los registros públicos, antes de ello, nos remontamos a la época pre hispánica, es decir, antes de la colonia española, los mayas, quienes poseían la propiedad de la tierra eran los Caciques, y al resto de la comunidad se las entregan en porciones de tierras en usufructo a efecto pudieran cultivarla y explotarla en beneficio de su familia, se le conocía como “Calpul”. Esta estructura de distribución y tenencia de la tierra se ordenaba de conformidad con el parentesco que tenían y que regularmente se les entregaba tierra que se encontraba ubicada alrededor de la casa en la que asentaban su familia.

En la época colonial, al asentarse los españoles en Guatemala, reclamaron las tierras por derecho de la conquista, lo que fue conocido como Merced Real, y la única forma para obtener tierra devenía de una concesión que realizaban en nombre de la corona española y se la otorgaban únicamente a los conquistadores. Posteriormente aparece lo que se denominó composición de tierras:

Se basa en el principio de que la ocupación prolongada crea derechos, lo que, conjuntamente con las necesidades de fondos para las “arcas reales”, llevó a diversos sistemas para legalizar la propiedad de las tierras realengas o tierras de indígenas usurpadas, a través del pago de una suma de dinero a la Corona (Benitez, 2003; p. 83).

Con ello se inicia la entrega de títulos para demostrar la propiedad de la tierra, el que si se llegara a perder o fuera destruido no se podía reponer. Posteriormente se dio el reordenamiento de tierras y las personas que tenían en su poder las tierras, ya no la tenía, por lo que se les denominó baldíos, porque no estaban en posesión ni en propiedad de ninguna persona.



En esta época comprendida del año 1571 a 1821 se dieron distintos sistemas de organizar la propiedad de la tierra, como las que antes quedó acotado, por ejemplo la bula, el requerimiento y la capitulación, por medio de las cuales, siempre la corona española se reservaba grandes cantidades de tierra. Se creó un registro de hipotecas en el año 1768, pero únicamente inscribían los gravámenes de las propiedades, estas no se inscribían en dicho registro.

En la época independentista, que data del año 1831 en adelante, se inicia con el apoderamiento de los criollos de la tierra, en esta época se fueron creando normas jurídicas para regularizar la tenencia de la tierra y es en el Código Civil de 1877, que se reguló la prescripción adquisitiva con fines de apoderamiento del bien inmueble con el ánimo de ser el dueño. También se estableció la titulación supletoria a efecto se pudiera inscribir ese título, y para ello fue necesaria la creación del Registro de la Propiedad, que cobró vida jurídica en ese Código Civil. Este registro tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos realtivos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles que sean registrables. Hasta la presente fecha, el Registro de la Propiedad tiene 143 años de existencia, y en él se conservan libros y registros de la propiedad de bienes inmuebles que se han inscrito desde su creación; sin embargo, muchas de esas inscripciones carecen de una certeza espacial, ya que solamente se cuenta con un croquis o un plano en el que fueron inscritos, y a la presente fecha no todo el territorio de la República de Guatemala se encuentra inscrito el dominio. Por lo que fue necesario, que aquellas personas que tengan bienes inmuebles sin título inscrito, lo puedan realizar por medio de un procedimiento regulado en la Ley de Titulación Supletoria contenida en el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.

El Estado de Guatemala, en un inicio, utilizó la Ley antes identificada, para optar a inscribir aquellos bienes inmuebles que no están inscritos en propiedad, posteriormente emitió por medio de un Decreto-Ley número 141-85 que contiene la Titulación Estatal, que se aplicará para el propio Estado y sus entidades descentralizadas y autónomas.



2.2 Definición

Titulación supletoria es el procedimiento por medio del cual el poseedor de un bien inmueble que carece de inscripción registral acredita la posesión y la inscribe en el Registro de la Propiedad, con el objeto de adquirir el dominio del bien. Al respecto, es importante indicar que “la ley de titulación supletoria persigue transformar una mera situación de hecho, como es la posesión, en una institución de derecho como lo constituye la propiedad, con todas las facultades de dominio.” (Aguilar Guerra, 2009; p.202).

El ánimo del poseedor, sea esta persona individual o jurídica, o bien el Estado o sus entidades descentralizadas y autónomas, de someter la posesión del bien inmueble que tiene en su poder a efecto transformarla en propiedad, debe cumplir con requisitos y etapas que regula la Ley respectiva, a efecto inscribir la posesión en el Registro de la Propiedad y con ello quedaría protegido su bien *erga omnes*.

2.3 Titulación Supletoria contenida en el Decreto 49-79 del Congreso de la República

El tercer considerando de este Decreto contiene:

Que la usucapión ha sido reconocida por la legislación del país y actualmente está comprendida dentro del Código Civil, como medio de obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio, es conveniente para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, darle forma a un nuevo ordenamiento legal que haga operante esta prescripción.

En este considerando se establece el principio jurídico de seguridad jurídica que fundamenta esta ley, al considerar que titular supletoriamente esa posesión y transformarla en propiedad se regulariza la tenencia de la tierra que posee el titular, y en consecuencia promueve el desarrollo del territorio en el que se encuentre.



2.3.1 Objeto de la ley

Dar certeza jurídica de la posesión del legítimo posesionario del bien inmueble a través de las diligencias voluntarias de titulación supletoria y con ello transformar la posesión a una situación de propiedad.

Al inscribir esa posesión por medio de la titulación supletoria y cumplir con el plazo de diez años contados a partir de la inscripción, esa posesión se convierte en dominio y en consecuencia se transforma la posesión a propiedad, garantizando así, el Estado, el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que contiene la garantía que la propiedad privada es un derecho inherente a la persona humana, pudiendo disponer libremente de sus bienes conforme la ley.

2.3.2 El sujeto

El sujeto legitimado para solicitar la titulación supletoria de bienes inmuebles es cualquier persona natural o jurídica.

Al haber declarado inconstitucional el artículo 2 de la Ley de Titulación Supletoria por sentencia emitida dentro el expediente 1331-2005 por la Corte de Constitucionalidad, deja en libertad que cualquier persona sea guatemalteca o extranjera pueda solicitar la titulación supletoria. Es guatemalteco de origen, como lo regula el artículo 144 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece que es aquel nacido en el territorio de la República de Guatemala, naves y aeronaves guatemaltecas y los hijos de padre o madre guatemaltecos, nacidos en el extranjero, también son considerados como guatemaltecos de origen, los nacionales por nacimiento de las repúblicas que constituyeron la Federación de Centroamérica, media vez hayan asentado su domicilio en Guatemala y manifestar su intención de ser guatemalteco por medio de la naturalización.



Se debe tener claro, que sí existen limitaciones a las personas extranjeras o personas jurídicas para poder titular supletoriamente en los casos de las fajas fronterizas y del litoral.

2.3.3 Condiciones para solicitarla

En primer término, el bien inmueble debe carecer de título inscribible en el Registro de la Propiedad y además las condiciones o requisitos legales contenidas en el artículo 620 y 633 del Código Civil, las que ya fueron debidamente analizadas en el primer capítulo del presente trabajo, siendo estas que la posesión del bien inmueble se funde en justo título, se haya adquirido de buena fe, de manera continua, pública y pacífica, a título de dueño y por un plazo mínimo de diez años de posesión.

El plazo mínimo de diez años podrá computarse con la posesión que ha tenido en ese tiempo el titular, o bien sumando el tiempo que tuvo su antecesor que se le cedió.

2.3.4 Bienes inmuebles excluidos de titulación supletoria

El artículo 64 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece la creación de patrimonio natural, por medio de la creación de parques nacionales, reservas y refugios naturales, a efecto de conservar, proteger y mejorar el patrimonio natural. Esta disposición también se encuentra contenida en la Ley de Áreas Protegidas, así como otras leyes especiales que contengan disposiciones relativas a patrimonios naturales del Estado, en cuanto a lo que puede y no puede disponer. Por lo que se excluyen por supremacía jerárquica su titulación supletoria.

El artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que el Estado se reserva el dominio de las reservas territoriales y en consecuencia no pueden ser adquiridas en propiedad por ningún particular, por lo que no podrán titularse supletoriamente.



El artículo 123 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que sólo los guatemaltecos de origen o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras. Conforme esta prohibición, no puede titular supletoriamente la persona que no sea guatemalteca de origen en esa faja fronteriza, pero sí excluye los bienes urbanos, los que sí podrán titularse por medio de la titulación supletoria.

El artículo 3 de la Ley de Titulación Supletoria regula, de forma expresa, los bienes que son excluidos para titular por esta vía, siendo los siguientes:

- a) Bienes inmuebles mayores de 45.125 Ha. Hectáreas (una caballería);
- b) Bienes inmuebles situados en la Franja Transversal del Norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso de la República. Se exceptúan de esta disposición las fracciones no mayores de cinco mil metros cuadrados que se encuentren comprendidas dentro de los límites urbanos de una población, siempre que no afecten las zonas de desarrollo agrario;
- c) Bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado; y
- d) Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas.
- e) Prohibición contenida en el artículo 4 de la Ley de Titulación Supletoria, que una misma persona no podrá titular supletoriamente terrenos colindantes con el propósito de alterar la extensión superficial máxima antes señalada.

En la literal b) del artículo citado anteriormente, establece la prohibición de titular supletoriamente los bienes inmuebles situados en la Franja Transversal del Norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso de la República, estas zonas se encuentran ubicadas en los municipios de Santa Ana Huista, San Antonio Huista, Nentón, Jacaltenango, San Mateo Ixtatán y Santa Cruz Barillas en el departamento de Huehuetenango. Los municipios de Chajul y San Miguel Uspantán, en el departamento de El Quiché, y los municipios de Cobán, Chisec, San Pedro Carchá, Lanquín, Senahú, Cahabón y Chahal, en el departamento de Alta Verapaz y la totalidad del departamento



de Izabal. Así también regula que en la totalidad del departamento de El Petén queda prohibida su titulación por razón de su colonización.

El motivo por el que estos municipios quedaron excluidos de titular supletoriamente, se dio originalmente, porque en su momento no habían sido delimitadas ciertas áreas de algunos municipios ubicados en el norte de Alta Verapaz y en el sur de Petén, estas áreas fueron catalogadas como baldíos, este concepto se le dio por no encontrarse inscritos en el Registro de la Propiedad, aunque fueran poseídos por alguna persona, por lo que muchos predios fueron inscritos a favor de particulares y extranjeros que no tenían la calidad de campesinos que regulaba la Ley de Transformación Agraria. Por lo que el Estado en su momento reguló por medio de del Decreto 60-70 que todos los terrenos baldíos que existieran dentro del área antes fijada, deben ser inscritos de forma inmediata a favor de la Nación, para que en su momento el Instituto Nacional de Transformación Agraria, ahora el Fondo de Tierras, los destine a la realización de sus programas agrarios.

En el caso de los baldíos que hayan sido inscritos por medio la titulación supletoria en esa área o bien que formen parte de terrenos nacionales, se debía promover las acciones legales respectivas a efecto de anular las inscripciones registrales hechas a favor de los particulares y recuperarlos a favor de la Nación a efecto cumplir con la realización de los diferentes programas agrarios.

2.3.5 Procedimiento

Se encuentra contenido en los artículos 5 al 16 de la Ley de Titulación Supletoria:

2.3.5.1 Solicitud

El memorial o escrito inicial debe ser dirigido al Juez de Primera Instancia cuya jurisdicción se encuentre ubicado el bien inmueble a titular, y debe contener los requisitos enumerados en el



artículo 61 del Código Procesal Civil; por imperativo legal, la primera solicitud como requisito esencial de admisibilidad de las diligencias voluntaria, debe ser firmado por el solicitante.

Además de estos requisitos, es indispensable que el solicitante declare los siguientes extremos:

- a) Descripción del Inmueble indicando nombre y dirección, si la tuviere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, así como su condición de rústico o urbano;
- b) Nombres y apellidos de los colindantes actuales, especificando los linderos y medidas lineales; servidumbres activas y pasivas, edificaciones, cultivos y cualquier otro detalle que lo haga determinable;
- c) Nombre y apellidos de las personas de quién se adquirió la posesión, fecha y modo de adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos;
- d) Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que éste no está inscrito en el Registro de la Propiedad;
- e) Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado;
- f) Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular; y
- g) Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble.

El bien inmueble, como bien lo debe declarar el solicitante, debe estar perfectamente ubicado en el espacio físico y que este carezca de inscripción registral. Sin embargo, a criterio personal, es muy difícil por la problemática agraria que se ha venido desarrollando en nuestra República, y por el tiempo de existencia del Registro de la Propiedad, que es más de ciento cuarenta años, no se pueda tener la certeza que el espacio físico del bien inmueble que se pretende titular, carezca de inscripción registral. Es muy probable que el poseedor que pretende titular su predio por esta vía ignore que el mismo se encuentre en un área que pudo haber sido inscrita en el Registro de la Propiedad en determinado tiempo atrás, por eso se hace necesario e imperativo que, previamente, se concluya el proceso catastral a efecto se pueda tener la certeza y



seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, de lo contrario, como ya ha sucedido en múltiples ocasiones, se titulará supletoriamente y se inscribirá una finca sobre el espacio físico de otra finca previamente inscrita, generando con ello sobreposición de fincas, conflictos y falta de seguridad jurídica.

2.3.5.2 Edictos y recepción de prueba

Admitida para su trámite la solicitud, el juez ordenará que se realicen las siguientes diligencias:

- a) Publicación de edicto en el Diario de Centro América por tres veces durante un mes, citando en el mismo edicto a los colindantes y personas que aparecieren con interés en el inmueble. Identificando al solicitante y el inmueble.
- b) Ordena fijar edictos, además de la publicación anterior, con el mismo contenido en el Tribunal y la Municipalidad de la Jurisdicción del Inmueble, los que permanecerán fijados por treinta días.
- c) Fijará día y hora para la declaración de los testigos propuestos, la que se recibirá con citación a la Procuraduría General de la Nación.
- d) Ordenará y recibirá informe de la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentre el bien inmueble ubicado.

2.3.5.3 Informe de la Municipalidad

Este informe es fundamental dentro de las diligencias de titulación supletoria, toda vez, que debe contener aspectos como lo son la ubicación, la existencia real y la identificación del inmueble, para ello es necesario que el Alcalde o quién haga sus veces deba constituirse al lugar y realizar una inspección ocular en el bien inmueble sujeto de titulación, deberá dejar constancia en el acta que se fACCIONE la extensión, linderos y colindantes, si existen o no edificaciones y cultivos, si el inmueble es urbano o rústico y la nomenclatura del mismo en caso la posea.

Además, debe determinar por medio de sus colindantes u otros vecinos si el solicitante es considerado como dueño y en su caso el tiempo en que se le considera como tal. Verificará si



paga arbitrios o contribuciones a la municipalidad por el inmueble y si los testigos que propuso el solicitante reúnen los requisitos y cualquier otra circunstancia que sea de importancia para la diligencia.

En esta diligencia, el alcalde se convierte en un auxiliar del Juez, porque se convierte en la persona que realiza la investigación de campo del bien inmueble a efecto de determinar lo que ha manifestado el solicitante y otros aspectos que considere necesarios e importantes para que el juez pueda fundamentar su resolución.

2.3.5.4 Audiencia a Procuraduría General de la Nación

El Juez al concluir todas las diligencias antes descritas, le dará audiencia por ocho días a la Procuraduría General de la Nación a efecto se pronuncie en relación con las diligencias de titulación supletoria.

2.3.5.5 Resolución y registro

Con base en las diligencias realizadas, el juez aprobará o no la solicitud. En caso la apruebe, deberá emitir una resolución fundamentada en la que describa el nombre y apellido del poseedor, la identificación completa del inmueble en el que plenamente sea acredite las condiciones establecidas en el artículo 620 y 633 del Código Civil, así como el valor real en que haya sido estimado el inmueble.

Al quedar firme el auto, se extenderá certificación de este, el cuál servirá de título para inscribir la posesión en el Registro de la Propiedad, y se de aviso a la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles -DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas y a la Municipalidad respectiva, para la apertura de la matricula correspondiente.



2.3.5.6 Medios de impugnación

El único recurso que se puede interponer dentro de las diligencias voluntarias es el de apelación, y procede en contra de las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite, y también procede contra la resolución que deniegue o apruebe el título. Los sujetos legitimados para interponer este recurso son los que hayan intervenido legalmente dentro del procedimiento.

2.3.5.7 Oposición a las diligencias

Esta oposición le corresponde a cualquier persona que se considere que le afecta las diligencias de titulación supletoria iniciadas. Para ello, debe realizar su oposición por escrito y presentarla ante el Juez que tiene el trámite. Planteada la oposición el juez suspenderá el trámite y le ordenará a las partes a efecto dilucidar sus controversias en la vía ordinaria, para ello les dará un plazo de treinta días para plantear su acción.

En caso se haya resuelto de forma favorable en la vía ordinaria a favor del solicitante, podrá continuar con el trámite de sus diligencias voluntarias, caso contrario quedará sujeto a lo que resuelva el Juez competente que conoció la oposición.

2.3.5.8 Acción de nulidad

Esta acción procede cuando se haya otorgado la titulación contra lo establecido por las leyes que prohíban la Titulación Supletoria, es decir, que se haya titulado bienes que tiene prohibición expresa de titulación, como los que antes se enumeraron, o bien que se haya violado la ley. Esta acción la puede ejercer el Ministerio Público, la Procuraduría General de la Nación o bien por cualquier persona que tenga interés o conozca de la nulidad.

El efecto que se persigue con la nulidad es cancelar la inscripción en el Registro de la Propiedad y que vuelvan las cosas a su estado anterior a la titulación. Además, se deberá certificar lo conducente para efectos de investigación penal, en caso se haya cometido algún delito.



2.3.6 Momento en que la inscripción de la posesión se convierte en inscripción de dominio

El objetivo de realizar el procedimiento de titulación supletoria es la de inscribir la posesión que se ha mantenido por un periodo mínimo de diez años, con justo título, de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y título de dueño, es el animo que adquirir ese bien el dominio.

El momento para que esta posesión se transforme en dominio, ocurre diez años después que quedó inscrita la posesión en el Registro de la Propiedad, a partir de ahí se convierte en dominio y en consecuencia el posesionario se convierte en propietario del bien inmueble y con ello podrá ejercer todas las facultades inherentes al dominio y oponerse a cualquier otra inscripción de propiedad relativa a dicho bien.

El poseedor registrado podrá acortar este tiempo y solicitar que se le declare dueño, para lo cual deberá entablar un juicio y si es declarado con lugar, la sentencia servirá será el título para convertir la posesión en propiedad. El nuevo propietario adquiere la propiedad como derecho inherente a su persona y con ello queda protegido a usar, gozar y disponer del bien con las limitaciones establecidas en ley.

2.3.7 Aplicación de la Ley de Titulación Supletoria en el marco del proceso catastral

En el artículo 83 de la Ley del Registro de Información Catastral establece que a partir que una zona sea declarada en proceso catastral, y considerando que tal proceso tiende al levantamiento de información integral de todos los predios del territorio nacional, con la mayor exactitud y a establecer su extensión precisa, así como la ubicación de derechos de fincas proindivisas y a la titulación masiva, de oficio y gratuita de los predios que carezcan inscripción registral, no se aplicarán varias leyes que ahí enumera, sin embargo, a pesar que el espíritu de ese artículo de titular de forma masiva y gratuita, no excluyó la aplicación de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República, por lo tanto, esta ley tiene vigencia en



todas aquellas zonas declaradas en proceso catastral; por políticas de planificación institucional del Registro de Información Catastral, una zona en proceso catastral equivale a un municipio.

A criterio del sustentante, se considera desventaja, esta Ley también debió regular su no aplicación en las zonas declaradas en proceso catastral, toda vez que, en el marco del proceso catastral y de la investigación realizada tanto en campo como registral, se puede determinar si un territorio o determinada área de un territorio carece de inscripción registral, como resultado del análisis de catastro y jurídico que se realiza en ese municipio. Es importante señalar que esos análisis tienden a ubicar el nacimiento de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, cuya vigencia data del año 1877, y que muchas veces, solo quedaron inscritas y en campo no pueden ser ubicadas por sus linderos, por ser muy antiguas, algunas de ellas con más de cien años de inscripción registral y resulta que uno o varios predios se encuentran sobrepuestos en el área física de la finca inscrita, de quién se ignora si el dueño aún vive o le suceden en derechos. Esto, se evidencia en el establecimiento catastral y por seguridad y certeza jurídica se determina si es necesario o no la regularización de los predios por la vía de titulación supletoria.

Como ventaja, considero que al no excluir la aplicación de esta ley, deja al titular en la libertad de elegir si titula supletoriamente por la vía judicial o bien titula especialmente por la vía administrativa que regula la Ley del Registro de Información Catastral, tomando en consideración que uno de los requisitos rectores para que se aplique la titulación especial es que debe ser masiva, es decir, debe haber muchos predios para titular en lote o bloque los predios afectos a esta titulación especial. Si el titular la hace por esta vía, se realiza de forma gratuita absorbiendo el costo la Institución encargada ya mencionada. También puede darse el caso, que en la zona declarada catastrada se detecte que únicamente se puede titular especialmente uno o dos predios, en este caso no aplicaría la ordenanza que debe realizarse de forma masiva; ahora si el titular catastral elige acceder a la usucapión por medio de la titulación supletoria contenida en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, los gastos y honorarios los absorbe el solicitante, y además no debe esperar que hayan muchos interesados en titular de forma administrativa.



2.4 Titulación Supletoria para el Estado y las Municipalidades contenida en el Decreto Ley 141-85

El Estado de Guatemala y sus entidades descentralizadas y autónomas, previo a la vigencia del Decreto Ley 141-85 titulaban de forma supletoria aplicando el Decreto 49-79 del Congreso de la República, los bienes inmuebles que por una u otra forma los habían adquirido sin título inscribible, lo que hacía que el trámite se volviera un poco más lento, tomando en consideración que es el Estado el que quiere transformar esa posesión a propiedad, por lo que emite el presente Decreto Ley con el objeto de facilitar la inscripción de la posesión.

2.4.1 Objeto del Decreto Ley

Su objeto es facilitar la inscripción de la posesión de bienes inmuebles que adquiere el Estado y sus entidades descentralizadas y autónomas, por medio de un procedimiento administrativo sin intervención judicial, con la finalidad de transformar la posesión en propiedad.

2.4.2 El sujeto

El sujeto legitimado para solicitar la titulación supletoria es una persona jurídica denominada Estado de Guatemala, o bien sus entidades descentralizada y autónomas que han adquirido bienes inmuebles que carecen de inscripción registral.

2.4.3 Condiciones para solicitarla

El Decreto Ley no establece un plazo mínimo que debe tener el Estado y sus entidades descentralizadas y autónomas en posesión el bien inmueble, por lo que debe aplicarse las condiciones las condiciones o requisitos legales contenidas en el artículo 620 y 633 del Código Civil, las que ya fueron debidamente analizadas en el primer capítulo del presente trabajo, siendo



estas que la posesión del bien inmueble se funde en justo título, se haya adquirido de buena fe, de manera continua, pública y pacífica, a título de dueño y por un plazo mínimo de diez años de posesión.

Ante la falta de regulación especial, el plazo mínimo de diez años podrá computarse con la posesión que ha tenido en ese tiempo el titular, o bien sumando el tiempo que tuvo su antecesor que se le cedió.

2.4.4 El procedimiento

Se encuentra regulado en los artículos 1 al 6 del Decreto Ley 141-85, siendo el siguiente:

2.4.4.1 Expediente

El Estado, o la entidad descentralizada o autónoma deberá formar un expediente administrativo fijando los requisitos de adquisición que proviene de un tercero, o bien con los documentos de soporte con los que demuestra la posesión del bien. En este expediente debe constar el plano con medidas y colindancias, la ubicación exacta, el valor estimado del bien y otros datos que son necesarios para individualizar e identificar plenamente el bien inmueble que posee.

2.4.4.2 Audiencia a Municipalidad y colindantes

Debe escuchar a la Municipalidad jurisdiccional en donde se encuentre ubicado el bien inmueble a titular, así también deberá notificar a los colindantes del predio y a las personas que aparezcan con interés dentro del expediente conformado. En caso la Municipalidad sea la que transfiere la posesión, no será necesario escucharla, sin embargo, deberá cumplir con el requisito de notificar a los colindantes y personas interesadas.



2.4.4.3 Audiencia a Procuraduría General de la Nación

Se dará audiencia a la Procuraduría General de la Nación a efecto se pronuncie en relación con el trámite administrativo de titulación supletoria, en la ley no regula plazo para la audiencia, por lo que queda a discreción plazo para que emita su opinión.

2.4.4.4 Acuerdo Gubernativo

Concluido el procedimiento, le corresponde al presidente de la República con el refrendo ministerial de emitir el Acuerdo Gubernativo en el que autorice al Procurador General de la Nación concluir la negociación y comparecer ante el Escribano de Gobierno a suscribir la Escritura Pública correspondiente en caso fuere el Estado el que adquiera el bien inmueble. En caso fuere entidad descentralizada o autónoma, en el Acuerdo Gubernativo facultará al representante legal a efecto comparezca a suscribir la escritura pública.

2.4.4.5 Registro de la posesión

El Escribano de Gobierno entregará testimonio de la escritura pública y la adjuntará al expediente completo, el que remitirá al Registro de la Propiedad a efecto proceda a inscribir la posesión. Este Registro una vez inscrita la posesión, devolverá el expediente con la razón registral asentada en el testimonio de la escritura pública que la posesión quedo inscrita a favor del Estado o de la entidad descentralizada o autónoma solicitante.

2.4.4.6 Oposición

La persona que se considere afectada por este procedimiento puede oponerse por medio de un juicio a efecto un juez determine sobre la validez o no de esa titulación supletoria. Deberá interponerla antes que se consuma la prescripción adquisitiva que se refiere el artículo 637 del Código Civil que es de diez años, o antes en caso sea solicitada por la vía judicial que se declare la propiedad del inmueble.



2.4.5 Momento en que la inscripción de la posesión se convierte en inscripción de dominio

El momento en que la posesión se transforma en inscripción de dominio se da cuando haya transcurrido diez años, contados al día siguiente de la inscripción de la posesión en el Registro de la Propiedad, convirtiéndose el Estado o la entidad descentralizada o autónoma en propietario del bien inmueble.

2.4.6 La no aplicación del Decreto ley 141-85, Ley de Titulación Supletoria para el Estado y las Municipalidades en el marco del proceso catastral

El artículo 83 de la Ley del Registro de Información Catastral establece que a partir que una zona sea declarada en proceso catastral, dejan de tener aplicación esa zona las siguientes leyes: Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, Decreto Gubernativo 1786 y sus reformas; la Ley de Rectificación de Áreas, Decreto Ley 125-83; y la Ley de Titulación Supletoria para el Estado y las Municipalidades, Decreto Ley 141-85.

Contrario a lo que sucede con la titulación supletoria contenida en el Decreto 49-79 del Congreso de la República, esta titulación supletoria para el Estado y sus entidades descentralizadas y autónomas sí queda suspendida su aplicación en aquellas zonas declaradas en proceso catastral. Se entiende que el legislador reguló esa no aplicación por el hecho que el Registro de Información Catastral como ente rector del proceso catastral en Guatemala, es una institución autónoma que pertenece a la estructura administrativa del Estado, y que por mandato legal, todas las instituciones del Estado, incluyendo las autónomas y descentralizadas tienen la obligación de enviar a esta Institución un informe pormenorizado de todos aquellos bienes inscritos o adscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad, así también todos los bienes que tengan en posesión.

En ese sentido, y por lo que regula el propio artículo 83 de la Ley del Registro de Información Catastral, por la no aplicación de este Decreto Ley, establece:



Todas las diligencias que al inicio de la vigencia de la presente Ley se encuentren en trámite de conformidad con las leyes anteriormente citadas, el interesado podrá continuarlas hasta su fenecimiento, y en tal caso dará aviso de tal situación al RIC; o bien desistirlas y someterse al procedimiento establecido en el Título VII de esta Ley, según fuere el caso.

Es importante señalar, que el título VII de la relacionada ley, norma el proceso de regularización de la tenencia de la tierra en el marco del proceso catastral, y entre estas se encuentra la titulación especial. Por ello, el Estado y sus entidades descentralizadas o autónomas que se encuentren en proceso de titulación supletoria al momento que sea declarada una zona en proceso catastral puede continuar con el trámite regulado en la ley de la materia o bien adaptarse a la titulación especial contenida en la Ley del Registro de Información Catastral -RIC-.

Estableciendo el plazo que podría tomarse para que una zona declarada en proceso catastral se finalicen todas las actividades catastrales para que se declare una zona catastrada, lleva mucho tiempo, como se verá en el próximo capítulo, por lo que es posible que las instituciones que posean bienes inmuebles en posesión continúen con el procedimiento regulado en el Decreto Ley 141-85, dando el aviso respectivo al RIC de que continuará con el citado proceso.

A criterio personal, es recomendable que por certeza y seguridad jurídica del Estado y sus entidades descentralizadas y autónomas, se sometan al procedimiento regulado en el título VII de la ley del Registro de Información Catastral, a efecto titular especialmente sus bienes inmuebles, tomando en consideración que el proceso catastral tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro de forma coordinada con el Registro de la Propiedad y otras instituciones relacionadas con la tenencia y administración de la tierra.



CAPÍTULO III

El proceso catastral guatemalteco

3.1 Antecedentes Históricos de catastro

El catastro, tiene sus orígenes, desde que:

Apareció sobre la tierra en el momento mismo en que el hombre descubre la necesidad de conocer la porción de la superficie terrestre, sobre la cual tiene derechos individuales o colectivos y quiere saber hasta dónde se extiende su derecho de cazar, explotar los bosques, cultivar las tierras o construir sus viviendas, sin lesionar los derechos de los demás. (Parra Lleras, 1984)

Se tiene conocimiento que el catastro tuvo su origen cuatro mil años antes de cristo -A.C.-, y surgió por la finalidad de cobrar impuestos, por ello se procedió a llevar un control por medio de tablillas de los bienes inmuebles que las personas poseían, la cual contenía información de su ubicación, extensión y geometría. Posteriormente se tuvo la necesidad de establecer los linderos de las propiedades, que, por causas naturales, por ejemplo, en Egipto, desaparecían por inundaciones del Río Nilo, por lo que se documentó los bienes inmuebles para establecer su ubicación cuando el río descendiera a su cauce normal.

En Roma, se tienen antecedentes que se efectuó la medición de todo el Imperio, ordenado por Augusto, quién las clasificó conforme la fertilidad del suelo, tomando como base esta fertilidad para la base impositiva fiscal.

Otro antecedente histórico relacionado con el catastro data:

Después de la Revolución Francesa, en 1789, se organizó el catastro para cumplir con los preceptos de la igualdad tributaria. En el año 1791 la Asamblea Nacional expidió un decreto el 16 de septiembre, mediante el cual se ordenaba la formación de un catastro, el cual no se llevó a cabo en esa fecha. El gobierno consular ordenó e hizo comenzar la medición del terreno y la clasificación de los cultivos, operación que se hizo en masa y no por parcela, único método exacto y útil. Después de haber seguido este procedimiento



durante cinco años, fue abandonado en 1808, para adoptar el catastro parcelario o por propiedades. (Benítez Acevedo, 2016; p. 108)

Se puede establecer en esta breve reseña histórica del catastro, que su finalidad fue la de imponer tributos, en esta surge la figura de parcela para identificar cada bien inmueble de forma geométrica y tipo de suelo, con el objeto de darle un valor y a partir de ahí cobrar impuestos.

3.2 Catastro

Es importante conceptualizar y definir que es catastro, previamente a abordar el proceso catastral, al respecto se puede definir como el Diccionario de la lengua española, Real Academia Española define el catastro como el “Censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas”. (Española, 2019) Recuperado de <https://dle.rae.es/?w=catastro>. En ese orden de ideas, se puede establecer que es un censo con fines estadísticos a efecto de establecer el tipo de fincas, si estas son rústicas o urbanas, en un determinado territorio.

Otra definición de catastro nos establece que es “...una base de datos gráficos y textuales que contienen la descripción física de las fincas o parcelas, haciendo referencia a su localización geográfica, con expresión de sus medidas, colindancias, valor, y demás información que se defina de interés.” (Morfin Mansilla, 1997; p. 7). En esta definición además de la descripción física de las fincas o parcelas, se encuentra una característica especial, la cual es, su localización geográfica, es decir, en que parte de un determinado territorio se encuentra ubicada esa finca o parcela.

Otra definición que se encuentra contemplada:

Como un sistema de información del territorio, que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los bienes inmuebles. Se le considera como una Base de Datos inmobiliaria, al servicio de todas las administraciones y del ciudadano. Su objetivo es constituir un registro territorial, con la finalidad de capturar información, incorporarle valor añadido y distribuirla y publicitarla. (Guimet Pereña, 2003; p. 27).



Al referirse este último autor, que se le considera como una base de datos, estamos frente a un registro público al servicio del Estado y de sus ciudadanos.

Tradicionalmente, el catastro se conceptualiza como el inventario físico de los bienes inmuebles de un determinado territorio, cuyo objetivo principal es el pago de impuestos territoriales por parte de la persona que ostenta la propiedad o posesión de la tierra. Ese inventario físico es producto de mediciones catastrales que tienen como única finalidad la de definir la extensión territorial del inmueble y sus colindancias.

En nuestro ordenamiento jurídico, el catastro no solamente tiene esa finalidad, también tiene la de determinar la relación jurídica existente entre quién ostenta la propiedad o posesión del inmueble y el inmueble propiamente dicho; y para ello se hace necesario que se establezca con certeza la forma en que se adquirió el inmueble, si el mismo se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad o únicamente se cuenta con derechos posesorios; esa relación jurídica existente entre la persona y el inmueble debe obedecer a ciertas normas jurídicas que regulen la certeza espacial del predio en el territorio que es sujeto de actividades catastrales, con el objetivo que el Estado en algún momento genere políticas públicas relativas al desarrollo del municipio, su ordenamiento territorial y la regularización de la tenencia de la tierra si fuera el caso.

El derecho catastral guatemalteco se puede definir como el conjunto de normas jurídicas, técnicas y administrativas que regulan las actividades y procedimientos catastrales con la finalidad de obtener la información física, gráfica y descriptiva de cada predio del territorio nacional y su relación con la persona que se encuentra en posesión o propiedad.

Otra definición de derecho catastral se concibe como:

Una rama especializada del derecho público, conformada básicamente por un conjunto de disposiciones legales y reglamentos internos expedidos por las autoridades de catastro en cumplimiento de sus funciones misionales, que regulan la actividad y gestión catastrales en apoyo de la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial y la toma de decisiones sobre política pública. (Benítez Acevedo, 2016; p.31)



En ese orden de ideas, en Guatemala, el derecho catastral se encuentra regulado en leyes, reglamentos, manuales y circulares que son emitidos por una entidad a cargo del Catastro, el que se encuentra regulado en una norma de tipo ordinaria, como lo es el Decreto 41-2005 del Congreso de la República, que contiene la Ley del Registro de Información Catastral de Guatemala.

La Ley del Registro de Información Catastral de Guatemala, define el catastro guatemalteco, siguiendo la acepción de inventario, la que se debe tomar como definición legal, y que se encuentra regulada en el artículo 23 literal C) de la citada Ley, que establece:

Catastro Nacional: Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponible para usos multifinalitarios.

Esta definición legal refiere a que debe obtenerse y mantenerse la información territorial y legal de todos los predios del territorio nacional.

3.3 Clasificación del catastro

Como ha quedado establecido, desde sus orígenes, el catastro ha sido utilizado para el cobro de impuestos, sin embargo, con el tiempo, se le ha dado otros usos, y por ello ha dado lugar a clasificarlo atendiendo los fines de este.

3.3.1 Catastro fiscal

Esta clase de catastro es el inventario de bienes inmuebles, inscritos o no en el Registro General de la Propiedad. En Guatemala, este tipo de catastro se encuentra a cargo de cada



municipalidad, y el fin principal es tener actualizado el inventario de bienes inmuebles que se encuentran dentro del territorio de cada municipio, con el objetivo de cobrar el Impuesto Único sobre Inmuebles, de conformidad con el valor que se tase, generando con ello ingresos para la municipalidad con la finalidad de prestar servicios a sus vecinos.

Es importante indicar que también existe la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles -DICABI- que pertenece al Ministerio de Finanzas Públicas, que lleva un registro de los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad a nivel nacional, sin embargo, este registro no se encuentra completamente actualizado, porque depende de los avisos que den los propietarios. Sin embargo, ya tiene coordinación con el Registro de la Propiedad para que de forma electrónica se remita por este último los cambios de dominio o modificaciones a las fincas ahí inscritas, con el objeto de reducir las deficiencias de actualización aludidas.

3.3.2 Catastro jurídico

Es un conjunto de actividades de tipo técnico-jurídico y administrativo, que tienen por objeto obtener la información gráfica y descriptiva de los predios y establecer su relación jurídica con los titulares catastrales y registrales. Este tipo de catastro es el que se encuentra desarrollado en la Ley del Registro de Información Catastral. Su objetivo no es sólo establecer la ubicación espacial, gráfica y descriptiva de cada predio en un determinado territorio, entiéndase municipio, también lo es, qué tipo de relación jurídica tiene el predio con la persona que lo posee y bien si es su propietaria.

Este tipo de catastro no registra ningún valor del bien inmueble, se encuentra enfocado a establecer su ubicación, su objeto predio-finca, y el sujeto titular catastral-registral, con la finalidad de establecer bases sólidas para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

Esta clase de catastro es el complemento del Registro de la Propiedad, es decir, en el Registro de la Propiedad se encuentran inscritos los bienes inmuebles, que a cuyo título de propiedad, únicamente lo inscriben con un plano, si fuera una desmembración o unificación de



fincas, no teniendo certeza que efectivamente ese bien se encuentra localizado en donde indica el plano. Sin embargo, el catastro jurídico viene a complementar esa función y a ubicar el bien en el espacio territorial. Por ello mismo, tiene una relación coordinada entre catastro y registro. Actualmente es el tipo de catastro que se tiene en la mayor parte de países de Latinoamérica.

3.3.3 Catastro geométrico

Este tipo de catastro se encarga únicamente de medir y ubicar el inmueble en cuestión. Podría poner de ejemplo, un inmueble que se desea lotificar y el propietario procede a realizar catastro geométrico dentro de esa finca, a efecto de establecer la ubicación y medidas de los predios que pretende vender.

3.3.4 Catastro multifinalitario

Es el catastro que además de lo regulado en el catastro fiscal, jurídico y geométrico, es un instrumento de desarrollo con información disponible para múltiples fines. En Guatemala, se encuentra regulado este tipo de catastro en el Acuerdo de Paz sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, en el que establece el compromiso del Gobierno de Guatemala, de gestionar cambios legislativos que permitan un catastro-registro multiusuario, y por ello en el artículo 24 de la Ley del Registro de Información Catastral establece que la información del catastro está disponible para múltiples fines.

Con la recopilación de la información básica, gráfica y descriptiva de los predios de un determinado territorio o a nivel nacional, el Estado puede implementar políticas públicas con el objeto de brindar certeza y seguridad jurídica a sus habitantes, es decir, se le puede dar al catastro un enfoque ambiental, social, económico, de propiedad, etc. Se puede establecer si el predio que ha sido objeto de actividades catastrales cuenta o no con inscripción registral en el Registro de la Propiedad, y al no estar inscrito, iniciar las gestiones administrativas de regularización que establece la propia Ley del Registro de Información Catastral como lo es la



titulación especial, con el fin de titular ese bien inmueble a favor de la persona que lo posea. Puede dársele un sinfín de usos al catastro, otro ejemplo sería, en los casos de usurpaciones de fincas, si se tiene bien definido por medio del catastro esa relación jurídica entre el predio y el sujeto, y su ubicación espacial, coadyuva en el proceso judicial a favor de quién reclame que ha sido sujeto de usurpación.

Esta clase de catastro está tomando mayor auge en la actualidad y Guatemala no se ha quedado atrás, al haber sido regulado en la Ley.

3.4 El proceso catastral

El proceso catastral “consiste en un conjunto de operaciones destinadas a obtener y relacionar información sobre los predios en los aspectos físico, jurídico, económico y fiscal en las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.” (Arévalo Salazar, 1989; p, 41). Este conjunto de operaciones en nuestro ordenamiento jurídico, lo encontramos regulado en el artículo 31 del Acuerdo Gubernativo No. 162-2009 que contiene el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, establece que el proceso catastral contiene tres fases, siendo estas:

- 1) Investigación registral y actividades previas;
- 2) Establecimiento Catastral y;
- 3) Mantenimiento Catastral.

El Reglamento antes citado, desarrolla de forma general el proceso catastral contenido en la Ley del Registro de Información Catastral, así como en su propio cuerpo normativo, sin embargo, además establece, que cada una de esas fases se regirá por lo establecido en el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastral del RIC.

Para confirmar la hipótesis del presente trabajo de investigación, es necesario desarrollar el proceso catastral con sus fases y subfases; algunas subfases se encuentran en el Manual antes referido, y otras que hayan sido aportadas por el sustentante de conformidad con la



interpretación de la propia ley y el Reglamento, así como las actividades importantes que se desarrollan en el marco del proceso catastral:

3.4.1 Fase de investigación registral y actividades previas

Esta fase se desarrolla de forma plena la coordinación entre registros, es decir, entre el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, al ser este último el proveedor de la información que consta en sus registros.

De igual forma, en esta fase se puede recopilar información de cualquier otro registro público que posea documentos que tengan relación con la tenencia de la tierra, quienes están obligados a entregar toda la información solicitada, previa coordinación interinstitucional.

Tanto el Registro General de la Propiedad, como cualquier otro registro público o Institución relacionada con la tenencia de la tierra tiene la obligación de entregar la información requerida de forma gratuita.

Esta es una etapa preparatoria para las actividades catastrales y se desarrolla en tres subfases:

3.4.1.1 Subfase de investigación base

Al planificar el Registro de Información Catastral el inicio del proceso catastral en un determinado Municipio, o en su caso se quiera establecer como se encuentra la propiedad registrada en el Registro General de la Propiedad; se procede de forma coordinada con el Registro General de la Propiedad a efecto les provea toda la información necesaria que poseen en sus libros tanto físicos como electrónicos con el objeto de extraer toda la información registrada de los inmuebles ahí inscritos.



El resultado de esa revisión se traslada de forma digital a una base de datos que posee el catastro, resguardando la información relativa a los documentos que contienen el título de propiedad con su respectivo plano, si es que lo posee, así como la respectiva inscripción de dominio y todas aquellas inscripciones que tienen relación con la finca inscrita. Se clasifica la finca conforme su denominación, jurisdicción departamental y municipal, si es urbana o rural, si la propiedad se encuentra en propiedad o copropiedad.

3.4.1.2 Subfase de investigación de derechos reales:

Esta subfase tiene por objeto la producción de información resumida sobre la propiedad y otros derechos reales, debidamente analizada y sistematizada, de cada finca que conforme los índices producidos en la investigación base, se identifiquen inscritas en las zonas que serán objeto de Diagnostico de Propiedad en un momento previo al establecimiento catastral o en la propia fase del establecimiento catastral de zonas declaradas en proceso catastral, específicamente para el análisis catastral y jurídico de la información. Finalmente, la información que en esta actividad se genera de cada finca, constituye el fundamento para declarar conforme la Ley del RIC, la regularidad o irregularidad según sea el caso, de un predio catastrado. (RIC, 2008; p.12)

En esta subfase se procede a analizar de forma objetiva toda la información recopilada en la subfase antes indicada, el análisis registral de la investigación de derechos reales es base fundamental dentro del proceso catastral, para realizar más adelante la comparación de la información física en campo contra la información registrada en el Registro de la Propiedad, a efecto de emitir la declaratoria de predio catastrado regular o irregular. Es muy importante que sea realice el análisis registral de forma responsable y minuciosa, porque cualquier incongruencia en la información registral, debe de informarse al Registro de la Propiedad, es por ello, que la propia Ley del Registro de Información Catastral, contiene normas, a efecto el Registro de la Propiedad proceda a sanear su información, cuando esta, no se necesita de orden judicial o bien el consentimiento del propietario, por ser un error imputable a este registro.



El artículo 3 literal e) de la Ley del Registro de Información Catastral establece: “Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para el efecto”.

Así también establece el artículo 47 del mismo cuerpo legal en su cuarto párrafo:

Cuando en los distintos análisis de información registral que se realizan en el proceso catastral se detecten incongruencia entre los duplicados de los documentos que sirven de fuente primaria para los asientos que se efectúan en los Libros de Inscripciones, lo asentado en Libros de Inscripciones o lo asentado en el historial de conservación de una finca, el RIC informará de manera pormenorizada al Registro de la Propiedad para que de oficio se verifiquen los resultados del análisis, y si fuera procedente, se operen las enmiendas respectivas.

En consecuencia, al detectarse en esta subfase una incongruencia como resultado de la comparación de la información contenida en el duplicado o del título que sirvió de base para su inscripción y la inscripción registral, el RIC debe informar al Registro de la Propiedad, a efecto rectifique dicha información, por ejemplo, que el nombre del propietario sea distinto al que aparece en la inscripción registral; otro ejemplo, que el área del inmueble que consta en el duplicado difiere con la de la inscripción registral. Es importante señalar que esta información debe encontrarse plenamente saneada, a efecto que al momento de servir de fuente de consulta en las distintas fases y subfases del proceso catastral se cuente con información fidedigna para tener certeza que la información es la correcta.

Otro aspecto importante en esta subfase, es el relativo a la copropiedad, conforme el artículo 47 de la Ley del Registro de Información Catastral quinto párrafo, establece: “Igualmente, el RIC remitirá al Registro de la Propiedad los estudios de depuración de derechos de fincas proindivisas, para la administración eficiente de la información de fincas inscritas en copropiedad”. Este análisis es de suma importancia, porque al realizar una consulta de una finca inscrita en copropiedad, muchas veces aparece que algún copropietario ha vendido o donado sus derechos en un cien por ciento o en una parte, y a partir de ahí, entra en la copropiedad un nuevo copropietario.



Esta depuración de derechos proindivisos le sirve a los dos registros para tener una información actualizada de los copropietarios que se encuentran vigentes en sus derechos, quienes ya han salido de la copropiedad, que extensión de derecho le corresponde a cada copropietario. Se puede detectar también, que en el duplicado aparece un copropietario y en la inscripción registral fue omitido en la misma, por lo que debe sanearse esa información por certeza y seguridad jurídica.

En todos los casos de las incongruencias detectadas, el Registro General de la Propiedad debe informar al Registro de Información Catastral de la procedencia de la rectificación, y remitir la inscripción de la rectificación realizada para que obre en el expediente de la finca objeto de estudio, a efecto forme parte del expediente del predio en el que se realizarán las actividades catastrales.

3.4.1.3 Sub fase de diagnóstico de propiedad

Se define como: una actividad de investigación que permite conocer por medio de la información del Registro de la Propiedad la situación del derecho de propiedad sobre la tierra en un municipio, departamento o región del territorio nacional. Definición legal que se encuentra contenida en el artículo 23 literal i) de la Ley del Registro de Información Catastral. Como antes se ha manifestado, al momento de decidir sobre qué territorio se quieren iniciar actividades catastrales, debe realizarse esta fase de investigación y actividades previas, al haber extraído la información en el Registro de la Propiedad que se encuentra inscrita de un municipio determinado, se procede a realizar esta fase de diagnóstico de propiedad, que no es más que un documento que debe contener toda la información necesaria para decidir si ese municipio se declara como zona en proceso catastral.

El artículo 29 de la Ley del Registro de Información Catastral, establece los lineamientos legales mínimos que debe contener el Diagnostico de Propiedad, así como su objetivo:

El objetivo del diagnóstico de propiedad es generar conocimientos acerca de la propiedad de la tierra, para la formación de criterios y directrices en los siguientes aspectos:



- a) Formar criterio en el Consejo Directivo del RIC y en el Director Ejecutivo Nacional, para priorizar las zonas que se declararán en proceso catastral.
- b) Formar criterio para la planificación de actividades técnicas de recopilación de información predial, en las zonas a catastrar.
- c) Proporcionar referencias para los análisis catastral y jurídico.
- d) Evidenciar las necesidades de regularización y de saneamiento de la información registral.

La importancia que deviene de esta primera fase, para efectos del presente trabajo de investigación, la encontramos en esta última literal “evidenciar las necesidades de regularización”, más adelante se establecerá que la titulación especial que se realiza en el marco del proceso catastral ya ha sido instituida desde su origen.

En esta subfase culmina la fase de Investigación Registral y actividades previas, que sirve de base para declarar o no una zona en proceso catastral, por política institucional equivale a un municipio.

3.4.2 Fase de establecimiento catastral

En esta fase da inicio las actividades catastrales, se conceptualiza de forma legal como el conjunto de actividades de tipo técnico-jurídico y administrativo, organizadas para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales.

Previamente a abordar sus subfases, es necesario tener claro, que en el proceso catastral se indicarán conceptos propios del derecho catastral, para ello es necesario definir cada uno y que se encuentran en el artículo 23 de la Ley del Registro de Información Catastral, haré referencia únicamente a las literales que se utilizarán en el presente trabajo:



- f) Código de Clasificación Catastral: Es el dato integrado por números que representan, por su orden, el departamento, el municipio, el polígono catastral y el predio, bajo el principio de territorio continuo. Este código es asignado a cada predio del territorio nacional en el proceso de establecimiento y mantenimiento registro-catastral, que lo identifica en el Registro de Información Catastral.
- g) Datos territoriales de una finca: Se refieren a su orientación cardinal, sus esquineros o vértices determinados en un sistema de coordenadas, su forma geométrica, la longitud de sus linderos y la extensión superficial.
- j) Finca: Es la denominación que el Registro de la Propiedad le da a un inmueble para su identificación.
- q) Predio: Es el polígono que sirve de unidad territorial del proceso catastral, que se identifica con un código de clasificación catastral.
- r) Predio catastrado: Es aquél en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente.
- s) Predio catastrado regular: Es aquel predio en el cual, habiéndose consumado las operaciones de análisis catastral y jurídico, los datos de la investigación registral y los obtenidos en el levantamiento de información catastral coinciden, y que, por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo treinta y cinco de la presente Ley.
- t) Predio catastrado irregular: Es el predio que, después del análisis catastral y jurídico, no está inscrito en el Registro de la Propiedad, o estando inscrito presenta irregularidades de las tipificadas en los artículos treinta y ocho y treinta y nueve, y que, por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo treinta y seis de la presente Ley.
- u) Propietario: Es la persona que ejerce alguna o todas las facultades al dominio y tiene el derecho de disponer de un predio inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad.
- w) Tenedor: Es la persona que por cualquier circunstancia tiene en su poder un predio, inscrito o no en el Registro de la Propiedad, sin ser el propietario o poseedor legítimo del mismo, y su condición no genera ningún derecho con relación a esta Ley.
- z) Titular catastral: Es la persona natural o jurídica que tiene la propiedad, posesión o tenencia de un predio.



- aa) Compareciente catastral: Es la persona que por cualquier circunstancia comparece ante la autoridad catastral al momento del levantamiento catastral.
- bb) Tracto sucesivo catastral: Es el encadenamiento perfecto entre las inscripciones registrales del dominio, en virtud del cual se tiene pleno y exacto conocimiento de la sucesión de propietarios, desde el nacimiento de la finca hasta el momento de su estudio.”.

Además de las anteriores definiciones, se ha encontrado dentro del proceso catastral la figura de: titular registral, sin embargo, en la ley y en su reglamento no se contempla alguna definición, en el contexto a lo que refiere esa figura, se puede definir, como: aquella persona natural o jurídica que ejerce alguna o todas las facultades inherentes al dominio y que se encuentra inscrita como propietaria o copropietaria en una finca inscrita en el Registro General de la Propiedad

En esta fase se contemplan las siguientes subfases, que se describe a continuación:

3.4.2.1 Subfase de declaratoria de zona en proceso catastral

Esta subfase comprende la declaración por parte del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral de una parte del territorio nacional determinada, donde se desarrollarán actividades para el establecimiento catastral. No será menor a un municipio.

Actualmente, conforme oficio número SG-RIC-039-2020 de fecha 11 de febrero de 2020 emitido por la Secretaría General del Registro de Información Catastral de Guatemala y que se incorporar como anexo al presente trabajo de investigación, se han declarado sesenta y ocho zonas en proceso catastral, que equivale a sesenta y ocho municipios en nueve departamentos, por lo que se puede establecer que la política institucional es que al declarar una zona en proceso catastral es equivalente a un municipio.

El declarar una zona en proceso catastral conlleva una serie de actividades para su ejecución, como lo son: un plan de establecimiento de actividades técnicas, jurídicas y



administrativas, el presupuesto necesario para financiar el proceso catastral, porque por mandato legal, el costo es absorbido por la Institución y no por la población.

Esta declaración de zona en proceso catastral debe ser publicada en el Diario de Centro América y en los medios que sean efectivos para asegurar su conocimiento en el ámbito nacional, deberá constar en idioma español y en los idiomas existentes en la zona que se declara en proceso catastral. Tiene por objeto prevenir a los propietarios, poseedores y tenedores de los predios que se encuentren dentro de ella, que se desarrollarán actividades catastrales y como consecuencia, están obligados a proporcionar toda la información que les sea requerida. Además de la información que se les requiera, debe permitir el acceso al predio, porque ahí se realizarán las actividades catastrales de medición. En caso de que no colabore la persona, puede ser compelida por los apremios regulados en la Ley del Organismo Judicial.

A continuación, el listado de las sesenta y ocho zonas declaradas en proceso catastral, con la fecha de publicación en el Diario de Centroamérica:

No.	Municipio	Departamento	Fecha de publicación Diario de Centroamérica
1	Los Amates	Izabal	30/08/2006
2	Morales	Izabal	01/12/2006
3	Puerto Barrios	Izabal	08/06/2009
4	El Estor	Izabal	14/05/2010
5	Livingston	Izabal	23/05/2011
6	Huité	Zacapa	30/08/2006
7	Cabañas	Zacapa	08/07/2009
8	San Diego	Zacapa	17/09/2010
9	Usumatlán	Zacapa	17/09/2010
10	Río Hondo	Zacapa	17/09/2010
11	Gualán	Zacapa	17/09/2010
12	Teculután	Zacapa	17/09/2010
13	San Jacinto	Chiquimula	30/08/2006



14	Jocotán	Chiquimula	24/07/2009
15	San Juan Ermita	Chiquimula	27/07/2011
16	Olopa	Chiquimula	27/07/2011
17	Quetzaltepeque	Chiquimula	27/07/2011
18	Camotán	Chiquimula	27/07/2011
19	Ipala	Chiquimula	22/08/2014
20	Fray Bartolomé de las Casas	Alta Verapaz	12/12/2006
21	Santa Cruz Verapaz	Alta Verapaz	14/12/2006
22	Panzós	Alta Verapaz	28/08/2009
23	Chisec	Alta Verapaz	28/08/2009
24	Santa Catalina La Tinta	Alta Verapaz	17/09/2010
25	Tamahú	Alta Verapaz	16/11/2010
26	Tactic	Alta Verapaz	16/11/2010
27	Tucurú	Alta Verapaz	16/11/2010
28	Senahú	Alta Verapaz	16/11/2010
29	San Juan Chamelco	Alta Verapaz	16/11/2010
30	San Cristobal Verapaz	Alta Verapaz	27/07/2011
31	La Democracia	Escuintla	14/12/2006
32	Siquinalá	Escuintla	28/08/2009
33	Palín	Escuintla	27/07/2011
34	San Vicente Pacaya	Escuintla	27/07/2011
35	Guanagazapa	Escuintla	27/07/2011
36	Jocotenango	Sacatepéquez	14/12/2006
37	Pastores	Sacatepéquez	21/09/2009
38	Santo Domingo Xenacoj	Sacatepéquez	27/07/2011
39	Sumpango	Sacatepéquez	27/07/2011
40	San Bartolomé Milpas Altas	Sacatepéquez	27/07/2011
41	Santa Lucia Milpas	Sacatepéquez	27/07/2011



	Altas		
42	Magdalena Milpas Altas	Sacatepéquez	27/07/2011
43	Santa María de Jesús	Sacatepéquez	27/07/2011
44	Antigua Guatemala	Sacatepéquez	27/07/2011
45	Santa Catarina Barahona	Sacatepéquez	27/07/2011
46	Santo Antonio Aguas Calientes	Sacatepéquez	27/07/2011
47	Ciudad Vieja	Sacatepéquez	19/09/2013
48	San Benito	Petén	15/12/2006
49	Sayaxché	Petén	15/12/2006
50	Santa Ana	Petén	15/12/2006
51	San Francisco	Petén	15/12/2006
52	San José	Petén	15/12/2006
53	Flores	Petén	15/12/2006
54	San Andrés	Petén	15/12/2006
55	La Libertad	Petén	15/12/2006
56	Melchor de Mencos	Petén	09/02/2007
57	San Luis	Petén	09/02/2007
58	Poptún	Petén	09/02/2007
59	Dolores	Petén	09/02/2007
60	Las Cruces	Petén	07/05/2013
61	El Chal	Petén	22/08/2014
62	San Jerónimo	Baja Verapaz	24/07/2009
63	El Chol	Baja Verapaz	27/07/2011
64	Granados	Baja Verapaz	27/07/2011
65	San Miguel Chicaj	Baja Verapaz	27/07/2011
66	Purulhá	Baja Verapaz	27/07/2011
67	Salamá	Baja Verapaz	27/07/2011
68	Pachalum	Quiché	27/07/2011



3.4.2.2 Subfase de levantamiento catastral

Además de la publicación en el Diario de Centro América y en otros medios, se debe avisar a los propietarios a nivel municipio, barrio, cantón, caserío y vivienda por medio de comunicación social, que se realizarán actividades catastrales.

El técnico catastral debe comparecer de predio en predio, recabando información de cada predio, por ejemplo: el nombre del propietario, poseedor o tenedor, dirección, ubicación, datos registrales de la finca si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, si en caso no estuviera inscrita la indicación de como la obtuvo y si se encuentra en proceso de titulación, identificación de los mojones, linderos y área.

Procederá a realizar medición del predio, utilizando aparatos de alta precisión por medio del Sistema de Posicionamiento Global -GPS-, el que permite ubicar el predio por medio de localización de satélites, y establecerá sus medidas, colindancias e identificará sus linderos y mojones, reconocimiento que deberá realizar de forma conjunta con el titular catastral. Se le asignará las coordenadas Guatemala Transversa Mercator -GTM-, es decir, su ubicación será georreferenciada, y por eso mismo, la ubicación del predio será único a nivel mundial; se identificará al predio por medio del Código de Clasificación Catastral, además de ello deberá establecerse si el predio soporta o goza de servidumbres, y en especial, si se encuentra ubicado en áreas protegidas, de protección especial o cualquier otra denominación, en caso se encontrare dentro de estas áreas, deberá coordinar con las instituciones responsables de su administración.

3.4.2.3 Subfase de confección del mosaico gráfico de fincas

Es la sucesión de fincas y polígonos adyacentes referidas a una ubicación geográfica que reflejan el régimen de tenencia de la tierra de una determinada área. Con la identificación de las fincas y polígonos se debe elaborar el mosaico gráfico de fincas para determinar su ubicación geográfica, además de conocer las relaciones registrales, espaciales y geométricas. La elaboración de este se debe basar en información proveniente del Registro de la Propiedad, Archivo General de Centro América como fuentes primarias y



otras como las agrupaciones catastrales elaboradas por: el Instituto Nacional de Transformación Agraria, Fondo de Tierras, Empresa Nacional de Fomento y Desarrollo Económico del Petén, Archivos de Municipalidades, Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno, Dirección de Bienes del Estado, y la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles. (RIC, 2008; p.15)

Esta confección se fundamenta en la información recabada del Registro General de la Propiedad, es decir, de los planos que se hayan obtenido y que fundamentaron la inscripción registral, así también formará parte la información obtenida de otras fuentes en las que se pueden obtener además del plano, mapas, croquis y otra forma de dibujo de las fincas o predios que se hayan inscrito. Este mosaico se confecciona en una plataforma tecnológica con el objeto de ubicar la finca en el espacio físico en una zona declarada en proceso catastral, es decir su localización física dentro de un municipio determinado. También puede obtenerse información al momento de realizar el levantamiento catastral. El mosaico es referencial y su objetivo es ubicar el predio con la finca de una forma próxima, se tendrá una ubicación más precisa en caso el plano catastral cuente con coordenadas.

El mosaico gráfico de fincas debe sobreponerse a la cartografía y ortofotos para analizar los accidentes geográficos identificados en la investigación. Es de suma importancia en las subfases de análisis de la información catastral y análisis jurídico, porque por medio de esta herramienta se puede establecer la correspondencia o no de un predio con una finca. A criterio del sustentante, aunque se indique que es una consulta referencial dentro del proceso catastral, esta desarrolla una herramienta importante para determinar si el predio en estudio se encuentra en un área inscrita en el Registro de la Propiedad, o bien si se encuentra en áreas sobrepuestas en inscripciones registrales.

3.4.2.4 Subfase del análisis de la información catastral

Los resultados preliminares del levantamiento catastral y del plano catastral levantado por cada predio, deben ser presentados a la población por medio de una exposición pública, que deberá realizarse a nivel de barrio, o aldea, con el objeto de hacerlo del conocimiento público y



recabar cualquier información adicional por parte del titular catastral del predio o bien por las personas que muestren interés.

El análisis de la información catastral comprende un estudio que permita comparar los datos de investigación registral con los obtenidos en el levantamiento catastral por cada predio, es decir, comparar la información inscrita en el Registro de la Propiedad contra la información física de campo, a efecto de verificar si hay coincidencia entre el sujeto, que es el titular catastral y registral y el objeto que es el predio y la finca, y la relación que guarda con el titular; y tendrá como resultado final, el emitir un informe circunstanciado del predio, en el que haga constar la ubicación georreferenciada del predio y lo antes indicado, así como el área del predio y la finca, en caso pueda ser comparada.

3.4.2.5 Subfase de análisis e investigación jurídica

Quedó establecido que el catastro en Guatemala es del denominado catastro jurídico, porque además de establecer en el inmueble sus medidas, colindancias, área y propietario, valor fiscal, también lo es, el determinar la relación jurídica entre el sujeto y el objeto, es decir, entre el titular catastral y registral y el predio y finca y la necesidad de regularizar esa tenencia.

El análisis e investigación jurídica, permite estudiar la situación jurídica del objeto y su relación con el sujeto, tomando como base los resultados del análisis catastral. El que permitirá dictaminar jurídicamente si el predio es regular o irregular.

Es importante señalar, que, para ello, en esta subfase se encuentra una resolución con la que se demuestra el revestimiento de catastro jurídico en Guatemala, como lo es la Declaración de Predio Catastrado, en la que se determina si el predio es regular o irregular.

Anteriormente se definió que es un predio regular o irregular, para efectos del presente trabajo es necesario, establecer la tipología de los predios catastrados irregulares y la irregularidad especial que contiene la ley.



Artículo 38 de la Ley del Registro de Información Catastral:

“Tipología de predios catastrados irregulares. Son predios catastrados irregulares, los siguientes:

- a) Aquéllos cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.
- b) Los que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área establecida físicamente.

No obstante lo anterior, no se considerarán predios irregulares por su extensión los que se encuentren en los siguientes casos:

- I. Si el área inscrita de un predio es menor o igual a mil metros cuadrados y el área catastral se excede hasta en un veinte por ciento (20%).
 - II. Si el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil metros cuadrados y el área catastral excede hasta en un diez por ciento (10%).
 - III. Defectos de área: Cuando el área resultante del levantamiento catastral sea menor que el área registralmente inscrita se considerará un defecto. Una vez estando firme dicha declaración se hará la anotación respectiva en el Registro de la Propiedad, pero automáticamente quedará regularizada de conformidad con el área consignada por el RIC.
- c) Cuando al área de la inscripción registral se anteponga la leyenda “más o menos”.
 - d) Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título de propiedad.
 - e) Cuando la inscripción no se especifique su extensión.
 - f) Cualquier otra irregularidad no contemplada en los casos anteriores que resulte del proceso catastral o cualquier combinación de las anteriores irregularidades.”

Así también, la Ley del Registro de Información Catastral impone la obligación en el análisis jurídico de establecer si existen dos tipos de irregularidades especiales, la inubicabilidad de fincas, que adelante se tratará, y la incongruencia entre el titular registral y el titular catastral, esta irregularidad especial se da cuando un predio esta siendo poseído por persona distinta a la que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.



A criterio personal, el predio regular es aquel que no necesita regularización, es decir, su condición es la ideal en la relación de propiedad, porque se encuentra coincidencia en el titular catastral y registral con el objeto que es el predio y finca, es decir que es el mismo sujeto e igual objeto, entre lo que se encuentra en campo con lo que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad; y el predio que es declarado como irregular, es aquel que necesita ser regularizado, para efectos del presente trabajo de investigación, cuando el predio es declarado irregular cuya única irregularidad sea la de no estar inscrito en el registro de la propiedad, contenido en el artículo 38 literal a), antes relacionado, y es el resultado de haber agotado los análisis catastrales y jurídicos, es así donde se determina que no se encuentra asociado a una finca ni inscrito en el Registro de la Propiedad, en consecuencia, es un predio susceptible de regularizarse por medio de la titulación especial que contempla la propia Ley del Registro de Información Catastral que más adelante se desarrollará.

3.4.2.6 Notificación de la declaración de predio catastrado

Por ser un procedimiento administrativo a cargo de un ente autónomo del Estado, en el que puede afectarse derechos de la persona que tiene en su poder un predio en propiedad, posesión o tenencia, es fundamental notificarle la declaración de predio catastrado, garantizando con esto, el derecho de defensa y debido proceso regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

La declaración de predio catastrado debe ser notificada al titular catastral y registral, este último en caso el predio se encuentre inscrito en el registro de la propiedad, con el objeto que se enteren del resultado del levantamiento catastral.

La declaración de predio catastrado queda firme, si transcurrieron treinta días después de la notificación sin que se haya solicitado revisión técnica. Al quedar firme, debe notificarse al Registro General de la Propiedad la declaración, para que proceda a realizar la inscripción correspondiente en el dominio de la finca respectiva, actualizando los datos en caso la declaración haya sido de predio catastrado regular. Es importante señalar, que, al ser declarado un predio regular, existe coincidencia entre el objeto y el sujeto, es por ello, que los datos



registrales de la finca, se modifican al momento de inscribir este predio, con las medidas, colindancias, ubicación física y georreferenciada por el sistema de coordenadas, tipo de predio, así como su propietario.

En el caso que se haya declarado predio catastrado irregular, de igual forma se le notifica al Registro General de la Propiedad al quedar firme la declaración, este registro deberá realizar una inscripción especial en el dominio de la finca asociada al predio en el que indique las irregularidades, sin que esta impida el tráfico inmobiliario.

Si no estuviere conforme con los resultados que sirvieron de base para emitir la declaración de predio catastrado, podrá solicitar una revisión técnica, en el momento de la notificación o dentro de los treinta días siguientes a la misma expresando sus motivos de inconformidad e indicando cuál es el error o errores cometidos. Se hará una revisión de lo manifestado por el solicitante, y dentro de los quince días posteriores a la fecha de la revisión se emitirá documento que confirme o modifique la declaración de predio catastrado.

3.4.2.7 Subfase de declaración de fincas inubicables

Esta subfase comprende aquellas fincas que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad y cuya ubicación espacial no hubiese sido posible dentro del territorio de la zona en proceso catastral. Es decir, se desarrollaron las actividades catastrales en un municipio y esa finca que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad no fue localizada físicamente dentro de ese municipio. Se emite una declaratoria de finca inubicable, a efecto que el Registro de la Propiedad efectúe la anotación correspondiente y quedará prohibido realizar cualquier tipo de operación en esa finca. Se publicará en el Diario de Centro América dicha declaración. Transcurridos tres años, sin que el propietario o sus herederos se hayan opuesto, la declaración de inubicabilidad será definitiva de pleno derecho y en consecuencia se tendrá por cancelada.



3.4.2.8 Subfase de inscripción catastral del predio (Registro Público)

La inscripción catastral es el resultado final de los procesos de formación o de actualización de la formación o de los cambios individuales provenientes de conservación catastral. La inscripción consiste en la incorporación del predio o mejora en el censo inmobiliario de un municipio, a nombre de alguna persona o de ninguna cuando fuere vacante catastral... La inscripción catastral es válida cuando permite: 1. Establecer la relación jurídica entre la persona y el predio de conformidad con la escritura pública debidamente registrada o el documento privado de posesión a falta de lo anterior. (Arévalo Salazar, 1989: p, 49-50)

El proceso catastral le corresponde realizarlo al Registro de Información Catastral, y como tal, es un Registro Público, dentro de sus funciones principales se encuentra la de registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado. Es por ello que, en el Reglamento de la Ley de este Registro, se encuentra reglamentada otra función, la de ser registro público, y realizar las inscripciones catastrales de los predios que han sido declarados catastrados, estas inscripciones son electrónicas y su primera inscripción será la declaración de predio catastrado que se encuentra firme.

Sus inscripciones son a petición de parte, salvo la primera inscripción del predio, toda vez, que es el resultado de la conclusión del proceso catastral de ese predio. Su naturaleza jurídica es pública. Además, en su función como registro público, se fundamenta en su normativa propia, como lo es el reglamento de operaciones registrales del Registro de Información Catastral.

3.4.2.9 Subfase de declaratoria de zona catastrada:

Al concluir el proceso de establecimiento catastral de todos los predios que se encuentran en el municipio y habiendo agotado el procedimiento de las fincas inubicables, se debe declarar zona catastrada.



Esta declaración de zona catastrada, conforme lo establece el artículo 60 del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, debe contener:

- a) Fecha de la Declaratoria de zona en proceso catastral;
- b) Indicación del municipio o municipios que conforman la zona y departamento a que pertenezcan;
- c) Número de predios comprendidos en cada polígono catastral;
- d) Indicación del número de predios que fueron declarados regulares y número de los irregulares;
- e) Indicación de predios regulares e irregulares ubicados en áreas protegidas dentro de la zona, si las hubiere;
- f) Total de fincas declaradas inubicables;
- g) Indicación que los efectos jurídicos de dicha declaratoria cobrarán vigencia a los quince días hábiles siguientes a su publicación en el Diario Oficial; y
- h) Fecha de la declaración de zona catastrada.

Con la declaratoria de zona catastrada concluyen las actividades de levantamiento catastral en el municipio, y cualquier modificación en el predio debe contar con la autorización del Registro de Información Catastral a efecto de mantener actualizada la información catastral.

3.4.3 Fase de mantenimiento catastral

El mantenimiento catastral es una fase importante dentro del proceso catastral, en ella se mantiene actualizada toda la información que se ha generado e inscrita en el registro público del Registro de Información Catastral, cualquier cambio en los mojones o linderos del predio, o cambio de titular catastral o registral debe contar con la participación del RIC.

El artículo 23 literal I) de la Ley del Registro de Información Catastral establece al respecto:



El mantenimiento registro-catastral es el conjunto de actividades jurídica, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir, tanto en el Registro de Información Catastral como en el Registro de la Propiedad, los cambios relativos al predio y al propietario, respectivamente.

La fase de mantenimiento catastral se implementa en las zonas declaradas catastradas, y cualquier actividad inherente al traslado de derecho real o de posesión de los predios o fracciones de los mismos deberá contar con la participación del Registro de Información Catastral. (RIC, 2008; p.37)

Este mantenimiento catastral debe realizarse en zonas declaradas catastradas a efecto que no se desactualice la información gráfica y descriptiva que ha quedado registrada, sin embargo, también puede implementarse este mantenimiento en aquellos predios que han sido declarados catastrados, aunque su zona a la que pertenezca no haya sido declarada catastrada, esto, con el objeto de mantener actualizada la información.

Esta subfase de mantenimiento catastral comprende las siguientes actividades:

3.4.3.1 Autorización y registro de cambios en el objeto catastral por partición, desmembración o unificación del predio o fincas

Con el objeto de mantener actualizado el predio que fue sujeto de actividades catastrales, y que se encuentra dentro de una zona que ya fue declarada catastrada, es decir, un municipio en el que se catastraron todos los predios que se encuentran dentro de su territorio, la persona que desee partir por copropiedad, desmembrar o unificar su predio, debe contar con la participación de la institución a cargo de ello, que es el Registro de Información Catastral. Esta regla también aplica para aquellas zonas que se encuentran en proceso catastral.

Es importante señalar, por la coordinación existente entre el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, en las zonas que han sido declaradas en proceso catastral, para inscribir la desmembración o unificación de predio o finca, debe contar con un



certificado catastral del predio y plano catastral aprobado previamente por el RIC, planos que deberán ser elaborados por técnicos o profesionales autorizados. El predio nuevo que se forme se le asignará un nuevo Código de Clasificación Catastral que quedará contenido en la inscripción registral del Registro General de la Propiedad y del Registro Público del Registro de Información Catastral.

En el caso que únicamente fuera traslado de dominio del predio, es decir, que se otorgue, por ejemplo, por compraventa o donación, el titular catastral debe dar aviso de ese negocio jurídico para mantener actualizada la información.

3.4.3.2 El instrumento público como requisito esencial de validez en el mantenimiento catastral

El artículo 69 de la Ley del Registro de Información Catastral, regula lo siguiente: “Cualquier enajenación o gravamen de predios ubicados en zonas declaradas catastradas, deberá realizarse exclusivamente en escritura pública como requisito esencial de validez.” Al respecto, establece el artículo 1518 del Código Civil, que los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto, cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial de validez. Los otorgantes deben realizar cualquier enajenación que realicen sobre el predio, por ejemplo, compraventa, desmembración de una fracción del predio, cesión de derechos de posesión, los que se llenará la formalidad de realizarlo por medio de escritura pública, o bien si se gravara el predio, también deberán cumplir con este requisito esencial de validez, el cual tiene por objeto, mantener actualizada la información catastral que se generó en el proceso catastral.

El resultado final de la declaración de zona catastrada, es establecer el número de predios que son regulares e irregulares, de estos últimos, se puede establecer cuantos y en qué área territorial del municipio se encuentran ubicados los predios por los diferentes tipos de irregularidades que contempla la Ley del Registro de Información Catastral, sin embargo, para efectos del presente trabajo, la irregularidad que cobra importancia es aquel predio que ha sido declarado irregular cuya única irregularidad sea la de no estar inscrito en el Registro General de



la Propiedad, con ello se tiene la certeza y seguridad jurídica que son susceptibles de inscribirse por medio de la titulación supletoria o titulación especial.

3.5 Medios de impugnación en el proceso catastral

La naturaleza jurídica del proceso catastral es pública, de carácter administrativa y en la que se desarrollan actividades sobre bienes inmuebles que en la ley se les denomina predios; en el marco del proceso catastral, de debe determinar la relación que tiene el titular catastral con el predio, sea esta de propiedad, posesión o tenencia, por lo que en algún momento puede afectar derechos o manifestar inconformidad por parte de su titular por los resultados que genere ese proceso catastral, es por eso, que la Ley contempla una serie de recursos al alcance de la persona afectada para que pueda manifestar su inconformidad o bien su oposición como medio de defensa, siendo estos:

3.5.1 La revisión técnica

La Ley del Registro de Información Catastral no lo tiene contemplado como un recurso, es más bien una forma de expresar su inconformidad por parte del titular catastral de los resultados del proceso catastral en su predio. Sin embargo, a criterio del sustentante es un recurso, porque en el artículo 54 de la Ley antes citada, literal a) exige como formalidad “el nombre del recurrente”, en consecuencia, si se le otorga una interpretación amplia, estamos frente a un medio de impugnación, porque el resultado de esa revisión técnica puede variar la condición de la declaración del predio catastrado.

El artículo 54 de la ley antes citada establece: “Procede la solicitud de revisión técnica del proceso cuando el titular catastral no esté conforme con los resultados que sirvieron de base para emitir la declaración de predio catastrado regular o irregular.” El trámite de la revisión técnica se encuentra regulado en los artículos 54 al 56 de la citada ley.



El sujeto legitimado para solicitarlo, según la ley, es el titular catastral, sin embargo, a criterio del sustentante y aplicando el derecho de igualdad reconocido en la Constitución Política de la República de Guatemala, también puede solicitar la revisión técnica el titular registral. La oportunidad para solicitar la revisión técnica puede ser al momento que le es notificada la declaración de predio catastrado o bien dentro de los treinta días siguientes a la notificación. Consumado ese plazo sin que se haya interpuesto revisión técnica, la declaración de predio catastrado quedará firme y se procede a inscribir el predio catastrado en el Registro Público del RIC.

Los requisitos para su interposición son los siguientes:

- a) Por escrito mediante solicitud o por acta levantada en la delegación del RIC respectiva;
- b) Debe ser dirigida al Director Municipal que tiene jurisdicción en donde se encuentre ubicado el predio de la zona declarada en proceso catastral;
- c) Nombre del recurrente y lugar para recibir notificaciones;
- d) Identificación precisa del predio catastral;
- e) Expresión de los motivos de inconformidad, indicando cuál considera que es el error o errores cometidos; y
- f) Lugar, fecha y firma del recurrente o su representante. En caso no pudiere firmar, dejará impresa su impresión digital de su dedo pulgar derecho.

El procedimiento de la revisión técnica se realiza en la Dirección Municipal del Registro de Información Catastral que tenga jurisdicción en la zona en proceso catastral donde se encuentra ubicado el predio, al interponerse la revisión, se procede a revisar la información y establecer conforme al expediente catastral si se cometió el error que argumenta el titular catastral. Para esa verificación del error cometido, se debe citar al recurrente, y en caso fuere necesario realizar una visita al predio, se programará día y hora, notificando de ello al recurrente. Realizadas las diligencias necesarias, el Director Municipal cuenta con el plazo de quince días a efecto emita el documento en el que confirma o modifica la declaración de predio catastrado regular o irregular. Si modificará la declaración, deberá realizar las correcciones correspondientes y actualizar tanto en el expediente catastral como en la base de datos la información respectiva del predio.



En el artículo 56 de la Ley ya citada, establece que el Director Municipal emite el documento que confirma o modifica la declaración de predio catastrado, a criterio personal, este documento es una resolución administrativa que modifica la resolución que contiene la declaración de predio catastrado. Esta resolución debe notificarse al titular catastral y una vez transcurrido el plazo de cinco días contenido en la Ley de lo Contencioso Administrativo, quedará firme. Teniendo como consecuencia su inscripción en el Registro Público del Registro de Información Catastral.

3.5.2 Revocatoria y reposición

El artículo 57 de la Ley del Registro de Información Catastral, regula lo siguiente: “Los actos administrativos o resoluciones emitidas al amparo de esta Ley, podrán ser impugnados de acuerdo con los recursos previstos en la Ley de lo Contencioso Administrativo”. Al emitir una resolución administrativa, esta, a excepción de la declaración de predio catastrado, la que tiene su propio recurso, puede ser impugnada por los recursos de Revocatoria cuando la autoridad que la emita tiene superior jerárquico dentro del Registro de Información Catastral, y en caso fuera una resolución originaria de la máxima autoridad, se interpondrá el recurso de reposición.

Estos recursos se encuentran contemplados 7 al 17 de la Ley de lo Contencioso Administrativo y su objetivo es garantizar los derechos de los administrados en las resoluciones emitidas por esta entidad autónoma.

3.6 Situaciones especiales en el proceso catastral

3.6.1 Ausencia o incomparecencia del titular

En la subfase del levantamiento catastral, al momento que los técnicos llegan a realizar la entrevista y medición del predio no fuera localizado el propietario, poseedor o tenedor y se desconociere el lugar en el que puede ser citado, se le identificará con los datos que aporten los



colindantes. Respetando su derecho, deberá ser citado por medio de edicto que se publicará en el Diario de Centro América y un aviso puesto en la municipalidad en donde se encuentre ubicado el predio, a efecto se apersona dentro del plazo de treinta días a la Dirección Municipal respectiva, para que se manifieste con relación a la ubicación y de su predio, y aporte otra información que sea necesaria.

Transcurrido el plazo antes señalado y no se hubiere apersonado, se tendrán por definidos los mojones y linderos conforme los datos indicados por los colindantes y se le tendrá como titular catastral a la persona que estos hayan señalado.

3.6.2 Conflicto de titulares

En el caso que al momento que se realiza el levantamiento catastral, manifestaren inconformidad los titulares catastrales de dos o más predios, por no estar de acuerdo en la definición de los linderos, se le citará a efecto proponerles una solución conciliatoria. Si aceptan la misma, se levantará acta y se continuará con esta subfase para esos predios.

Si no hubiere conciliación o no aceptaran la propuesta de solución y transcurrido el plazo de sesenta días sin que se llegue a ningún acuerdo, el Registro de Información Catastral deberá dar por concluida la solución conciliatoria y continuar con el proceso catastral, debiendo declarar a cada predio que se encuentre en inconformidad, predio catastrado irregular.

En esta solución conciliatoria se podrá apoyar de la Institución responsable de solución de conflictos, que actualmente es la Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República, que tiene entre sus funciones la de escuchar y proponer soluciones de conciliación relativos a la propiedad, tenencia o posesión de la tierra.



3.6.3 Obligaciones de los titulares:

El artículo 79, de la Ley del Registro de Información Catastral, establece:

Los propietarios, poseedores o tenedores de predios están obligados a:

- a) Permitir el acceso al predio a los funcionarios, empleados o personas autorizadas por el Registro de Información Catastral, para recabar toda la información y efectuar operaciones catastrales, dentro del marco de la ley.
- b) Permitir la colocación de marcas geodésicas o puntos fijos de referencia en sus predios.
- c) Concurrir personalmente o por medio de representante, a las citaciones que le sean cursadas por el RIC. La representación que ejercite, si fuere el caso, se acreditará por medio de mandato o carta poder autorizada por notario.
- d) Proporcionar toda la información que le sea requerida por el RIC para el establecimiento y mantenimiento de la información registro-catastral.

Además de las obligaciones antes descritas, también deben definir y delimitar los mojones y linderos de cada predio. Con la norma antes citada cada persona que se encuentre en propiedad, tenencia o posesión de un predio, se encuentra obligada a facilitar toda la información requerida y permitir el acceso a su predio, con el objeto de cumplir con la finalidad del proceso catastral.

3.6.4 Apremios

El apremio es la facultad que tiene un juez para hacer cumplir a una persona una obligación. En este caso, dentro del proceso catastral, si un propietario, poseedor o tenedor de un predio, o su representante, no permite el acceso al mismo para que se practiquen las actividades catastrales o se niegue a proporcionar la información que se le requiera, el Registro de Información Catastral deberá solicitar al juez competente los apremios que regula la Ley del Organismo Judicial, como son el apercibimiento, multa o conducción. Estas son medidas

coercitivas que se solicitan a efecto se pueda acceder al predio y realizar la geoposición del mismo y así también recabar información que su titular se ha negado a proporcionar.







CAPÍTULO IV

La titulación especial, en el marco del proceso catastral

4.1 Generalidades de la regularización de la tenencia de la tierra

La titulación especial se encuentra contenida en el Título VII de la Ley del Registro de Información Catastral, a este título la ley le denomina regularización en el marco del proceso catastral, en ese sentido, la titulación especial tiene como fin primordial regularizar los predios que han sido declarados como predios irregulares cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, es por ello, que se hace necesario abordar el tema de la tenencia de la tierra y regularización para tener un claro panorama de lo que representa esta figura jurídica en el marco del proceso catastral.

Para efectos del presente trabajo, tenencia de la tierra es el modo en que se encuentra distribuida en determinado territorio, es decir, que relación guarda la tierra respecto a su tenedor y que uso se le da a la misma. Al respecto:

La tenencia de la tierra se divide frecuentemente en las siguientes categorías:

- Privada: asignación de derechos a una parte privada, que puede ser un individuo, una pareja casada, un grupo de personas o una persona jurídica, como una entidad comercial o una organización sin fines de lucro. Por ejemplo, dentro de una comunidad, las familias individuales pueden tener derechos exclusivos a parcelas residenciales, parcelas agrícolas y algunos árboles. Otros miembros de la comunidad pueden quedar excluidos de la utilización de estos recursos sin el consentimiento de quienes ostentan los derechos
- Comunal: puede existir un derecho colectivo dentro de una comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad. Por ejemplo, los miembros de ésta pueden tener derecho a llevar su ganado a un pastizal común.
- De libre acceso: no se asignan derechos específicos a nadie, ni se puede excluir a nadie. En este contexto se suelen incluir las actividades marinas, en que el acceso a



alta mar está generalmente abierto a todos; pueden incluirse también los pastizales, bosques, etc., cuando todos gozan de libre acceso a los recursos (una diferencia importante entre libre acceso y sistema comunal es que en virtud de este último quienes no son miembros de la comunidad están excluidos de la utilización de las áreas comunes).

- Estatal: se asignan derechos de propiedad a una autoridad del sector público. Por ejemplo, en algunos países las tierras forestales pueden quedar bajo mandato estatal, sea el poder central o un gobierno descentralizado. (Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y Agricultura, 2020) recuperado de <http://www.fao.org/3/y4307s/y4307s05.htm>.

La Organización de las Naciones Unidas, en su sección para la Alimentación y Agricultura, ha realizado una división de la tenencia de la tierra y para ello le ha puesto categorías como antes quedó citado, teniendo en cuenta el modo en que se posee el bien inmueble. De esa cuenta, observamos que existe la tenencia privada, que se enfoca a los derechos y obligaciones que las personas particulares puedan tener de forma directa sobre el bien inmueble que poseen ya sea en propiedad o posesión. De igual forma en la categoría de tenencia comunal, que se encuentra plenamente reconocida en la Constitución Política de la República de Guatemala al garantizar la protección de las tierras de las cooperativas, comunidades indígenas o cualesquiera otras formas de tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria. Cada una de estas categorías se encuentran reguladas en diferentes cuerpos legales en nuestro ordenamiento jurídico interno, desde la Constitución Política de la República de Guatemala, Convenios y Tratados internacionales en materia de derechos humanos, leyes ordinarias, reglamentos, manuales y guías de procedimientos emitidas en la administración pública.

Habiendo determinado el modo de la tenencia de la tierra en un territorio, se puede definir por parte del Estado las políticas públicas relativas a normar los derechos y limitaciones que pueden ejercer los titulares sobre su bien inmueble, atendiendo a situaciones sociales, económicas, culturales, y ambientales que persiguen el beneficio y desarrollo de ese territorio con el objeto que la población tenga acceso a los servicios básicos y una mejor calidad de vida, derivado de esos sistemas de tenencia de la tierra.



Con relación a la Regularización, al no encontrar definido ese concepto en nuestro ordenamiento jurídico, el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define regularización como: “Acción y efecto de Regularizar”, por lo que regularizar se define como: “Regular o Poner en Orden. Legalizar, adecuar a derecho una situación de hecho o irregular; regularizar la situación de una persona” (RAE, 2019) recuperado de <https://dle.rae.es/regularizar?m=form>. Partiendo de estas definiciones, se puede definir como regularización poner en orden una situación de hecho a una situación de derecho por parte del titular del bien inmueble.

La regularización de la tenencia o regularización de la propiedad: se refiere al proceso administrativo que tiene por objeto el reconocimiento jurídico de los derechos sobre la posesión de la tierra ejercida por particulares durante varios años. También puede consistir en la identificación de los derechos sobre inmuebles en aspectos distintos a lo legal a lo físico, como la ocupación sin título y el restablecimiento de límites después de litigios. Puede igualmente ser considerada como una política de Estado, cuando se encamina a sanear una problemática de posesión ilegal frecuente en un territorio. El objetivo de la regulación de tierras es evaluar y adoptar formas legales, que permitan agilizar la entrega de los predios fiscales urbanos, o de baldíos, que de acuerdo con la ley, deben ser titulados a quienes los vienen ocupando. Pretende: a) facilitar la negociación de los predios ocupados, que pertenecen a particulares, con la construcción de vivienda de interés social; b) agilizar los procesos tenencia que adelanta la justicia ordinaria; y c) adoptar un formato estandarizado para la elaboración de títulos, con identificación predial clara y única. (Fabrice Edouard, 2015; p.3) recuperado de <http://www.fao.org/3/a-av202s.pdf>.

Se puede establecer que la regularización de la tenencia de la tierra en Guatemala, es un procedimiento de carácter administrativo por medio del cual el Estado a través de sus instituciones encargadas ordena la forma en que se encuentra la tierra en determinado territorio, para ello es necesario que cuente con un ordenamiento jurídico regulado en leyes, reglamentos y manuales, a efecto se facilite al titular obtener el bien inmueble en propiedad o si ya se encuentra en propiedad, sanear los defectos o irregularidades en que se encuentre.



El proceso de regularización es de suma importancia, tomando en consideración que la tierra es un medio de producción para distintos fines, la persona que la tiene en propiedad privada tiene garantizado por parte del Estado su uso y disposición dentro de los límites permitidos, coadyuvando al desarrollo propio, de su familia y del territorio en el que se encuentre el bien inmueble.

En nuestro ordenamiento jurídico además del Registro de Información Catastral, se encuentra otra institución encargada de regularizar la tenencia de la tierra, siendo esta, el Fondo de Tierras, quién administra y dispone de las fincas rústicas con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiológica que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de la Nación, dentro de las cuales, existen una o más parcelas que se encuentran en tenencia de los campesinos y campesinas que de forma individual u organizada acceden a la tierra por medio del programa de regularización impulsado por esta institución, solicitan que se les adjudique en propiedad por medio de un proceso administrativo. Esta regularización deviene principalmente de la Ley de Transformación Agraria, del Decreto 60-70 y la Ley de Adjudicación, Tenencia y Uso de la Tierra de El Petén.

El Fondo de Tierras nace a la vida jurídica por medio de los Acuerdos de Paz y hereda los procesos de Regularización y acceso a la tierra que tenía a su cargo el Instituto Nacional de Transformación Agraria, este tipo de regularización, se encuentra enfocada específicamente a entregar tierras nacionales a campesinos carentes de ella, a efecto desarrollen economías autosostenibles, proveyéndoles de asistencia técnica a efecto emprendan de conformidad con la vocación y el uso del suelo, proyectos de tipo agrícola, forestal, acuicultivos y de otra índole. Es importante mencionar, que en este proceso de regularización se elimina el patrimonio familiar agrario y la tutela del Estado, siendo su finalidad la de brindar una protección al hogar de dicha persona y un medio de sostenimiento a su familia, esto era constituido por un periodo de diez años contados a partir de la adjudicación y durante ese tiempo la finca entregada bajo esa condición no podía ser enajenada, siendo indivisible, inalienable e inembargable, y si el beneficiario no lo cumplía, se le revocaba esa adjudicación. En lo personal, considero que estas limitaciones eran necesarias y debieron mantenerse, porque era una forma en que el Estado mantenía un control sobre la parcela adjudicada y garantizaba con ello el cumplimiento de los



finas por los que le fue entregada, convirtiendo al beneficiario y su familia en pequeños o medianos empresarios, activando con esto la economía familiar, ya que se han tenido noticias que muchas personas al tener necesidad venden la parcela y se quedan sin su medio de producción.

En la actualidad, esta regularización únicamente tiene la limitación si el beneficiario adquiere el bien inmueble comprado con financiamiento, el Estado se reserva el dominio hasta que cancele la deuda, y al cancelar la deuda, automáticamente se convierte en propiedad privada y se registrará por las normas propias de los derechos y limitaciones de la propiedad contenida en el Código Civil.

4.2 La regularización en el marco del proceso catastral. Clases

En el marco del proceso catastral se contempla una clasificación de regularización de la tenencia de la tierra, a cargo de la Institución responsable de este proceso, siendo las siguientes:

4.2.1 Fincas formadas por fracciones inconexas

En esta clase de regularización, se dan dos presupuestos, el primero, es aquella finca que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad y se ha establecido en el proceso catastral que en su ámbito se encuentran dos o más predios inconexos, es decir, que los predios no colindan uno con otro, por lo que resultan ser inconexos. En este caso el Registro de Información Catastral deberá asignarle a cada predio su propia identificación por medio del Código de Clasificación Catastral.

En caso esa finca tuviere coincidencia entre el titular registral y el titular catastral de cada predio, es decir, fuera del mismo propietario, se le debe extender la certificación territorial de cada predio a efecto el propietario regularice esos predios por la vía notarial por medio de la desmembración para si mismo e inscribirla en el Registro de la Propiedad. Se puede establecer,



que la regularización para este caso corre por cuenta del titular registral, el tener regularizada su finca, puede disponer de ella libremente y obtiene certeza que lo que esta inscrito atiende a la realidad física del inmueble.

El segundo supuesto, se da cuando los predios inconexos estén en posesión por una o más personas diferentes al propietario. En ese caso, si se presume la interrupción de tracto sucesivo registral, que, según la Ley del Registro de Información Catastral, la define como aquella finca que no ha tenido movimiento registral en sus inscripciones de dominio por un periodo de treinta años o más, el poseedor tendrá derecho a que se regularice a su favor. Este presupuesto de regularización, actualmente no se puede aplicar, toda vez, que en el propio artículo 61 de la Ley del Registro de Información Catastral, establece que las acciones deberá promoverlas de conformidad con una ley especial. Actualmente no existe una ley que contenga el procedimiento y forma de resolver la interrupción del tracto sucesivo.

4.2.2 Terrenos baldíos rurales

Es importante establecer, que en el artículo 23 literal y) de la Ley del Registro de Información Castral, se define como terreno baldío aquel predio que no es de propiedad privada, ni está poseído o tenido por persona alguna al momento de realizar el levantamiento de información catastral.

De conformidad con esta definición, el terreno baldío es aquel que no tiene propietario, posesionario o tenedor, al localizarse un baldío, también tiene la característica que no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, si es rural, es decir, que se encuentra fuera de una población y que no cuenta con servicios básicos, el RIC lo identificará y lo medirá y levantará acta de conformidad en sus linderos por sus colindantes, emitirá las certificaciones correspondientes y conformará un expediente administrativo, el que trasladará al Fondo de Tierras para que emita una resolución en la que declare la procedencia e inscripción de ese terreno baldío rural a favor de la Nación. Se regulariza por este medio y el nuevo propietario será



la Nación y el Fondo de Tierras podrá disponer de esta nueva finca para que sea utilizada en sus programas de adjudicación de tierras.

4.2.3 Terrenos baldíos urbanos

Se aplica la misma definición antes indicada. En este caso, se realizan las mismas actividades que el terreno baldío rural en cuanto a su ubicación y declaración de predio catastrado, se diferencia, porque se encuentra en un área urbana, en este caso, el RIC procederá a emitir las certificaciones correspondientes y conformar el expediente, y lo remitirá a la Procuraduría General de la Nación para que proceda a emitir la resolución y tramitará la inscripción de este a favor de la Nación. En este caso, se regulariza ese predio en propiedad a favor de la Nación para que pueda disponerlo de la forma en que mejor lo considere.

4.2.4 Tierras comunales

El artículo 23 literal y) de la Ley del Registro de Información Catastral, establece que: Tierras comunales son las tierras en propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas o campesinas como entes colectivos, con o sin personalidad jurídica. Además, forman parte de estas tierras aquéllas que aparecen registradas a nombre del Estado o de las municipalidades, pero que tradicionalmente han sido poseídas o tenidas bajo el régimen comunal. Bajo este contexto, al localizar una tierra comunal, el RIC procede aplicar el reglamento específico Para Reconocimiento y Declaratoria de Tierra Comunal, el que se aplicará además de las normas reguladas para el proceso catastral, con el objetivo de reconocer y declarar de forma administrativa esa tierra comunal.

Es importante señalar que el titular catastral será la comunidad y que no es necesario que la misma cuente con personalidad jurídica, atendiendo que el Estado ha garantizado esta forma de tenencia comunal desde la propia Constitución Política de la República de Guatemala, en sus artículos 67 y 68, y en el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, que se



encuentra aprobado y ratificado por Guatemala, en el que se obligó a reconocer a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan.

El artículo 20, del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República, define lo siguiente:

Comunidades de los pueblos indígenas. Las comunidades de los pueblos indígenas son formas de cohesión social natural y como tales tienen derecho al reconocimiento de su personalidad jurídica, debiendo inscribirse en el registro civil de la municipalidad correspondiente, con respeto de su organización y administración interna que se rige de conformidad con sus normas, valores y procedimientos propios, con sus respectivas autoridades tradicionales reconocidas y respetadas por el Estado, de acuerdo a disposiciones constitucionales y legales.

El fin principal de esta regularización es reconocer esa tierra comunal y su posterior inscripción de la declaración de predio catastrado en el Registro Público del RIC y en el Registro de la Propiedad, en caso la comunidad carezca de personalidad jurídica, a criterio del sustentante, y con el objeto de que gocen de certeza y seguridad jurídica se deberá inscribir en el registro civil de la municipalidad donde se encuentre asentada a efecto se le pueda reconocer como persona jurídica. Es probable que, con la modificación a la norma, pueda registrarse esta comunidad sin personalidad jurídica atendiendo a sus costumbres y el derecho consuetudinario que se aplique en el territorio en el que se encuentre esta tierra comunal.

4.2.5 Excesos

El artículo 67, de la Ley del Registro de Información Catastral establece como exceso: La parte de terreno comprendida dentro de los linderos de un predio o finca de propiedad privada, que excede a la extensión inscrita en el Registro de la Propiedad más allá de los porcentajes de tolerancia establecidos en los numerales romanos I y II del literal b) del artículo 38 de esta Ley, será considerada como exceso para efectos de esta.



Estos porcentajes de tolerancia antes indicados, se refiere cuando el área inscrita es menor o igual a mil metros cuadrados y el área catastral excede de veinte por ciento, y el segundo caso, cuando el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil metros cuadrados, y el área catastral excede en un diez por ciento. En estos casos, el propietario del predio deberá solicitar certificaciones de la declaración de predio catastrado, del plano del predio que corresponde a la finca y el plano de la ubicación del exceso.

Este procedimiento remite al propietario a regularizar su situación de conformidad con la ley, no se establece a que ley se refiere, se considera que se refiere a la Ley de Transformación Agraria, por ser esta, la que contiene el procedimiento para regularizar los excesos, sin embargo, a criterio propio, ese procedimiento ahí regulado debe ser sujeto de modificación por medio de la Ley de Regularización de la Tenencia de la Tierra en general y especiales, a que hace referencia en el artículo 73 de la Ley del Registro de Información Catastral que lo debe regular, y que a la presente fecha aún no se ha emitido.

4.3 La titulación especial

4.3.1 Generalidades

En el marco del proceso catastral, la titulación especial, es otra clase de la regularización ahí contenida, es de suma importancia, y por ello en la Ley del Registro de Información Catastral la regula como un capítulo aparte, contempla su procedimiento de forma general en el capítulo II, del título VII y se encuentra contenida en los artículos 68 al 73 de la ley antes citada. Tiene su génesis en los Acuerdos de Paz, suscritos en el año 1996 en la ciudad de México, específicamente en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, en el que quedó establecida la obligación por parte del Estado de Guatemala de:

Promover una reforma legal que establezca un marco jurídico seguro, simple y accesible a toda la población con relación a la tenencia de la tierra. Dicha reforma deberá simplificar los procedimientos de titulación y registro del derecho de propiedad y demás derechos



reales, así como simplificar los trámites y procedimientos administrativos y judiciales (Secretaría de la Paz, 2019; p.73)

Al analizar el contenido de esta promoción de reforma legal que quedó regulado en el año 1996, el Estado de Guatemala, cumpliendo con su obligación emite la Ley del Registro de Información Catastral en el año 2005, y da paso a regularizar la tenencia de la tierra creando la titulación especial, por medio de la cual, se pretende simplificar procedimientos de titulación y registro del derecho de propiedad y derechos reales, no solamente a los beneficiarios de reforma agraria, como se encuentra contenida en la Ley de Transformación Agraria, también se da en beneficio de todas las personas, sean estas naturales o jurídicas que han cumplido con las condiciones legales para acceder a la usucapión a efecto de inscribir su posesión y que transcurrido el plazo señalado en la ley, se convierta en propiedad.

En este orden de ideas el beneficio de la titulación especial sería para toda la población que se encuentre dentro del territorio señalado por la ley, ya sea que se trate de predios urbanos o rurales que se encuentren ubicados en la ciudad de Guatemala, cabeceras de cada municipio o bien en el área rural, creando con ello igualdad de condiciones para el desarrollo de la persona y del territorio.

La titulación especial no se encuentra definida en la Ley del Registro de Información Catastral, el investigador la define como: es el procedimiento administrativo por medio del cual el titular catastral accede de forma gratuita a titular e inscribir la posesión del predio que no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, a efecto corra a su favor la usucapión y convertir la posesión en propiedad.

Al respecto, las Directrices Voluntarias sobre la Gobernanza Responsable de la Tenencia de la Tierra, La Pesca y los Bosques en el Contexto de la Seguridad Alimentaria Nacional, regula que “en aquellas zonas en donde los Estados se propongan reconocer o asignar derechos de tenencia, los Estados deberían identificar primeramente todos los derechos y titulares de derechos de tenencia existentes, estén registrados o no.” (Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, 2012; p. 11). Como su nombre lo indica, estas son directrices



de aplicación voluntaria para los Estados que forman parte de la Organización de las Naciones Unidas, entre ellas Guatemala, y tienden de una forma a orientar mediante propuestas para que se aplique ese reconocimiento de la tenencia de la tierra en cada Estado y que previamente se hayan obtenido los derechos y los titulares de esos derechos por mecanismos legales, como lo es en nuestro medio, por medio del proceso catastral.

En el caso de Guatemala, al aplicar esta directriz en el marco del proceso catastral, la encontramos en aquellas zonas que han sido declaradas en proceso catastral, en las que se desarrollan actividades a efecto de determinar la ubicación espacial de cada predio y su comparación con las fincas que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad, y determinar de esta forma, quién es su titular catastral y registral, con la finalidad de declarar si la condición jurídica del predio es regular o irregular, si el predio se encuentra inscrito o no en el Registro de la Propiedad. En caso no se encontrará inscrito, se le reconocerá la relación de posesión o tenencia en que se encuentre con respecto a su titular catastral.

Como ha quedado establecido, el catastro guatemalteco es de tipo predial, es decir, se realiza atendiendo a los predios físicos y no a las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, y al finalizar las actividades y quedar firme la declaración de predio catastrado, procede su inscripción en el Registro Público del Registro de Información Catastral, a efecto de mantener el catastro disponible para múltiples fines, entre ellos la titulación especial, al determinarse que el predio que ha sido declarado irregular, cuya única irregularidad sea la de no estar inscrito en el Registro de la Propiedad, se le da una condición de tratamiento especial dentro de este registro, y se deberá realizar una planificación en relación al número de predios que fueron declarados con esa condición jurídica en la zona que ha sido declarada en proceso catastral o zona declarada catastrada, a criterio propio, por certeza y seguridad jurídica, deberá realizarse este procedimiento en aquellas zonas que han sido declaradas catastradas, toda vez que, es aquí, donde se oficializa la culminación del proceso catastral, en la que se determino la existencia y ubicación de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad en dicha zona; y da inicio a la fase del mantenimiento catastral y como consecuencia, la planificación para realizar el procedimiento de titulación especial.



4.3.2 Postulados de la titulación especial

Los principios rectores en que se fundamenta la titulación especial son los siguientes:

4.3.2.1 Interés Nacional

Contenido en el artículo 68 de la Ley del Registro de Información Catastral, en el que “declara de interés nacional la titulación y registro de aquellos predios que luego del análisis tengan como única irregularidad la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad...”

El interés nacional es la razón del Estado, que se organiza para defender y promocionar el cumplimiento de sus objetivos, los que encontramos contenidos en los primeros artículos de la Constitución Política de la República de Guatemala, en los cuales el Estado debe garantizar a sus habitantes la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y su desarrollo integral. Además, el Estado al definir una política de gobierno, se orienta a cumplir sus objetivos en los ámbitos de seguridad, educación, alimentación, propiedad, etc. En este orden de ideas, el legislador al declarar de interés nacional la titulación especial y su registro, se refiere a que la persona acceda a la propiedad por medio de la usucapión, cumpliendo con ello el derecho humano, contenido en el artículo 39 de la propia Constitución Política de la República de Guatemala, como lo es el derecho de propiedad.

Bajo este contexto, el interés nacional del Estado radica en que la persona inscriba su posesión en el Registro de la Propiedad con el objeto de que al cumplir el plazo legal se transforme en propiedad, adquiriendo acá su derecho de propiedad del predio, y que, a través de este derecho, la persona puede alcanzar su progreso individual coadyuvando con ello al desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Así mismo, el Estado al regularizar ese predio irregular por medio de la titulación especial y registro ejerce la soberanía sobre su territorio porque regulará por medio de políticas públicas emanadas desde el gobierno central o bien desde la autoridad local que es la Municipalidad, que



tiendan a desarrollar esa parte del territorio reconociendo los derechos y limitaciones que el propio Código Civil y otras leyes establezcan relativos a la propiedad.

4.3.2.2 De oficio

El término de oficio significa que debe impulsarse sin que medie solicitud de parte. Este mandamiento se encuentra en el artículo 71 del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, en el que establece:

El RIC, una vez declarados catastrados los predios de uno o más polígonos de la zona declarada en proceso catastral o catastrada, seleccionará la información de aquellos predios que sean susceptibles de titulación especial, es decir cuya única irregularidad sea de no estar inscritos en el Registro General de la Propiedad, y organizará para ellos un proceso de oficio...

El Registro de Información Catastral deberá planificar el proceso administrativo de la titulación especial, a efecto de dar inicio al mismo e informar a los titulares catastrales que son susceptibles de este beneficio. El proceso lo impulsará de oficio en todas sus etapas, toda vez que la información ha sido generada en el propio proceso catastral y deberá coordinar con la Municipalidad en donde se encuentre ubicado el predio.

4.3.2.3 Masivo

Se fundamenta en el artículo 71 del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, y debe entenderse que el procedimiento administrativo de titulación especial se debe realizar con una gran cantidad de predios declarados catastrados y que reúnen los requisitos necesarios para titularlos por esta vía.

En ese sentido, no se puede iniciar este procedimiento por un solo predio, debe existir un número considerable de predios para poder aplicarlo, aunque no se encuentra en la ley o el reglamento un número mínimo a titular, al ser masivo, debe entenderse que el realizar este



procedimiento debe de ir enfocado a beneficiar a la mayor cantidad de personas que se encuentran en posesión de su predio.

El termino masivo, debe entenderse por la cantidad de predios en un determinado territorio, sin embargo, el trámite de la titulación especial debe ser de forma individual, es decir, por cada titular catastral se emitirá su título por medio de la resolución de titulación especial y registro a efecto se proceda a inscribir su predio en el Registro de la Propiedad.

4.3.2.4 Gratuito

Al igual que los mandamientos de oficio y masivo, la gratuidad de la titulación especial se encuentra contenida en el mismo artículo 71 del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, de igual forma en el artículo 26 de la Ley antes citada, en el que establece que las costas del proceso catastral correrán a cargo del RIC.

Partiendo de esta gratuidad, el titular catastral no incurre en gasto alguno en la conformación de su expediente, dentro del cual, debe reunir ciertos requisitos como lo son: el acta de declaración jurada, la publicación del edicto y la inscripción del predio en el Registro de la Propiedad, estas actividades representan un costo que es absorbido por el Registro de Información Catastral; y en el caso de la inscripción de la posesión no se le cobrará ningún honorario registral al titular catastral, todo esto, ateniendo a uno de los objetivos del proceso catastral, que es la de regularizar todos aquellos predios que han sido declarados catastrados cuya única irregularidad sea de la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.

La gratuidad es de beneficio para el titular catastral elegible para titular especialmente, tomando en consideración que si opta por la vía de la titulación supletoria, debe incurrir en todos los gastos que conlleva estas diligencias judiciales, como lo es la asesoría jurídica, el pago de publicación de edictos, el convencer a los colindantes o testigos de comparecer a la audiencia que se señale para el efecto, la procuración de las diligencias, se debe contar con opinión de la Procuraduría General de la Nación, se realiza ante un juez, y que puede ser que por lo cargado de la agenda judicial, incurra en mora para resolver dichas diligencias, deberá pagar los



honorarios registrales en que se incurra para la inscripción de la posesión. En cambio, la titulación especial tiene el beneficio que no incurrirá en ningún gasto, por ser gratuito desde la formación del expediente hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4.3.2.5 Igualdad de género

En este procedimiento, en el caso que el o la titular catastral se encontrare en matrimonio, unión de hecho o convivencia marital, la resolución que se emita, y que servirá de título para inscribir la posesión, deberá ser emitido e inscrito a favor de ambos cónyuges, unidos o convivientes.

Esta igualdad de género da protección preferente sin importar bajo que régimen económico hayan contraído matrimonio los titulares, tiende a proteger el patrimonio conyugal y familiar, a efecto los esposos, unidos o convivientes puedan acceder en igualdad en derechos y obligaciones a la usucapión. En lo personal, considero que esa convivencia marital debe acreditarse mediante una declaración jurada de los convivientes, que podría insertarse en una cláusula de la declaración jurada que se preste ante el Juez de Asuntos Municipales o el Alcalde Municipal.

4.3.3 Condiciones para iniciar la titulación especial

Para que el titular catastral pueda ser beneficiado del proceso administrativo de titulación especial, debe reunir tres condiciones:

- a) Que el predio haya sido declarado catastrado irregular por no estar inscrito en el Registro de la Propiedad: Esta declaración de predio catastrado irregular debe estar firme y haber sido inscrita en el Registro Público del Registro de Información Catastral, y tiene la particularidad que culminado el proceso catastral en ese predio no se le asoció a su espacio físico con ninguna finca inscrita en el Registro de la



Propiedad, es decir, el área espacial del predio se encuentra libre de inscripción registral.

- b) Que reúna las condiciones necesarias para la usucapión: Que son las condiciones reguladas en el artículo 618, 620, 633 del Código Civil. En el primer capítulo del presente trabajo se encuentran analizadas estas condiciones, como lo es que la posesión del bien inmueble se encuentre fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica por el plazo de diez años, plazo al que se le puede agregar el tiempo que el titular catastral haya poseído el predio más el tiempo que lo poseyó sus antecesor o antecesores.
- c) El predio debe encontrarse en una zona declarada en proceso catastral o catastrada que no tenga limitación por ley para titular especialmente.

4.3.4 Bienes inmuebles con prohibición para titular especialmente:

Corresponde a la última condición antes indicada, y se encuentra esta prohibición en el artículo 68 de la Ley del Registro de Información Catastral, la que se subdivide de la siguiente forma:

- a) El departamento de El Petén y la Franja Transversal del Norte: Como quedó establecido en el capítulo II del presente trabajo relativo a la titulación supletoria, estas áreas territoriales son excluidas por encontrarse en zonas de desarrollo agrario y en procesos de regularización a cargo del Fondo de Tierras por ser áreas que han sido inscritas como fincas en favor de la Nación.
- b) Inmuebles situados en Reservas del Estado: Se considera que se refiere a las Reservas Territoriales del Estado que regula la Constitución Política de la República de Guatemala, en este caso, el Registro de Información Catastral deberá dar aviso al Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- a efecto proceda a



efectuar la regularización de ese predio o bien tomar las medidas que en su ámbito procedan.

- c) **Áreas Protegidas:** Por ser de interés nacional el conservar el patrimonio natural del Estado, si se encuentra un predio dentro de un área declarada protegida, no puede titularse especialmente, en este caso, el Registro de Información Catastral deberá dar aviso al Consejo Nacional de Áreas Protegidas -CONAP- a efecto proceda a efectuar la regularización de ese predio o bien tomar las medidas que en su ámbito procedan.
- d) **Los excesos de las propiedades urbanas y rurales:** En este caso, existe un procedimiento específico para regularizar esos excesos contenidos en la Ley de Transformación Agraria, observando lo regulado en los excesos que se refiere la Ley del Registro de Información Catastral.

4.3.5 Procedimiento de la titulación especial

La titulación especial tiene la característica que se realiza de forma administrativa, no importa si el titular catastral es persona natural o jurídica o bien si es el Estado o sus entidades descentralizadas o autónomas, en este último caso, no existe prohibición alguna en la Ley, y atendiendo que la Ley de Titulación Supletoria para el Estado y las Municipalidades no es aplicable en las zonas declaradas en proceso catastral o catastrada, se debe aplicar las normas contenidas para la titulación especial, para el efecto, deberá realizarse el siguiente trámite por parte de la entidad encargada de este proceso administrativo:

4.3.5.1 Selección de predios susceptibles

El Registro de Información Catastral, como ente rector del proceso catastral y de regularizar los predios que hayan sido declarados catastrados cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, al declarar la totalidad de predios catastrados de



uno o más polígonos de zonas en proceso catastral o catastrada, procederá a realizar un análisis y seleccionar la información de aquellos predios que son susceptibles de titulación especial.

En este análisis, deberá revisar cada expediente catastral, a efecto de identificar que el predio sí es susceptible de titulación especial porque reúne las condiciones mínimas para titular. Habiendo identificado estos predios, debe realizar una planificación a efecto comprenda la totalidad de predios a titular atendiendo el interés nacional que tiene el Estado.

4.3.5.2 Llamamiento a titular

Al tener la información antes indicada, y habiendo individualizado a cada titular catastral y la ubicación de su predio, se hará un llamamiento a cada uno con el objeto de informarle y orientarle sobre las diligencias administrativas de titulación especial, debiendo además informarle de los beneficios que incurre al tener inscrito su predio en el Registro de la Propiedad.

Es importante que se realice una comunicación social en coordinación con la Municipalidad en donde se encuentre la zona a titular, a efecto que esta cumpla con sus fines, debiendo para ello realizar visitas a campo con cada titular catastral e informarles de las actividades que se realizaran, colocando avisos de este a nivel de comunidad, barrio o caserío, dependiendo si el predio es urbano o rural.

En caso de que el predio se encuentre en posesión del Estado o de alguna entidad descentralizada o autónoma, deberá informarle y realizar el llamamiento de titular especialmente por medio de su representante legal.

4.3.5.3 Conformación de expediente

Por ser un proceso administrativo en el cual ya se cuenta con la información generada en el marco del proceso catastral, la conformación del expediente del predio a titular especialmente no requiere de mayores requisitos que los que señala el artículo 70 de la Ley del Registro de Información Catastral, siendo los siguientes:



- a) Certificación de predio catastrado irregular, el plano y los datos de identificación personal del titular catastral; y
- b) Certificación del acta que el titular catastral suscriba ante el Juez de Asuntos Municipales o el Alcalde Municipal del lugar donde se encuentre ubicado el predio. Esta acta es una declaración jurada que contiene dos requisitos fundamentales, que el interesado debe declarar, como lo son: 1) Que sobre el predio que pretende titular no existe conflicto de intereses, y 2) Que ha poseído el predio cumpliendo los requisitos contenidos en los artículos 618, 620 y 633 del Código Civil, que son las condiciones para la usucapión.

Esta conformación del expediente se realiza en forma coordinada con la Municipalidad del lugar en donde se encuentre ubicado el predio, a efecto se facilite la declaración jurada que necesita el titular catastral del predio, y como se puede establecer no requiere de mayores requisitos para iniciar las diligencias administrativas, toda vez, como antes se indicó, es el resultado del proceso catastral que se realizó de forma predial.

Es importante señalar, que el inicio de la titulación especial se fundamenta en el llamamiento a titular de forma masiva, la conformación del expediente se realiza de forma individual, porque al final la resolución que se emita es por predio.

4.3.5.4 Edicto

Conformado cada expediente, se procede a publicar un edicto por única vez, en el Diario Oficial, además se fijará en el Juzgado de Paz y en la Municipalidad en que se encuentre ubicado el predio, el cual debe contener los siguientes requisitos:

- a) Datos personales del interesado;
- b) La información catastral del predio a titular;
- c) Convocar a cualquier interesado para que en un plazo no mayor a treinta días se pronuncien al respecto. Este plazo empieza a contar a partir del día siguiente de la



publicación del edicto, el cual debe coincidir con los fijados en el Juzgado de Paz y la Municipalidad del lugar;

- d) Indicación que el predio se encuentra en proceso de titulación especial y registro.

Por mandato legal, al ser masiva la titulación especial, se puede emitir el edicto antes referido de forma colectiva, es decir, que en el mismo edicto se consigne la información de cada predio a titular, a efecto corra el plazo de igual forma para cada predio.

4.3.5.5 Oposición

Si alguna persona se considera afectada por el proceso de titulación especial de determinado predio, puede oponerse a la misma dentro del plazo de los treinta días contados al día siguiente de la publicación del edicto; y presentar su solicitud de oposición por escrito ante la oficina municipal o departamental del Registro de Información Catastral que corresponda, y sin más trámite, deberá suspender el procedimiento para ese predio y emitir la declaración de contenciosa, debiendo notificar de esta resolución al titular catastral y a la persona o personas que se hayan opuesto. Posteriormente remitirá el expediente a un Juzgado competente a efecto conozca la oposición.

4.3.5.6 Resolución y registro

Transcurrido el plazo para oponerse y no hubo oposición, el Registro de Información Catastral deberá emitir la resolución de titulación especial y registro. La ley no establece que requisitos debe contener esta resolución, se considera de forma particular, que los requisitos mínimos que debe contener son los siguientes:

- a) Lugar y fecha de emisión;
- b) Consideración legal del cumplimiento de requisitos que ordena la ley para la titulación especial;



- c) Nombres y apellidos completos del titular catastral; en caso se encontrare en matrimonio, unión de hecho o convivencia marital, se deberá emitir a favor de las dos personas;
- d) Identificación del predio con su Código de Clasificación Catastral;
- e) Ubicación espacial del predio por medio de coordenadas Guatemala Transversa Mercator (GTM);
- f) Medidas y colindancias;
- g) Tipo de predio, si es rural o urbano y el Municipio y departamento en que se encuentra ubicado;
- h) Orden que se inscriba en el Registro de la Propiedad la titulación especial;
- i) Orden de emitir la certificación de la resolución a efecto esta constituya documento legal para su inscripción en el Registro de la Propiedad;
- j) Orden de notificar al titular o titulares catastrales;
- k) Se ordene dar el aviso respectivo a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas y a la Municipalidad donde se encuentre ubicado el predio para la matricula correspondiente;
- l) Orden de inscribir en el Registro Público del RIC, la anotación respectiva en el predio, que fue titulado especialmente.

A pesar de que la Ley del Registro de Información Catastral y su reglamento, no especifica que debe darle un valor al predio, se considera que, sí se debe realizar un avalúo del bien, ya sea por el propietario o bien por la Municipalidad del lugar, a efecto de estimar su valor, y si fuera el caso, este se deberá consignar en la resolución de titulación.

Esta resolución de titulación contiene plena certeza y seguridad jurídica de la ubicación del predio, porque en el área espacial que se encuentra carece de inscripción registral, tomando en consideración que en el marco del proceso catastral se realizó una investigación de los derechos reales del municipio en donde se encuentra ubicado el predio, aunado al análisis catastral, en el que se tuvo a la vista el mosaico gráfico de fincas, por medio del cual se determinó sin lugar a equivocarse, que en esa área no ha sido inscrita finca alguna en el Registro de la Propiedad.



4.4 Medios de impugnación

Sí en el trámite del procedimiento existe una oposición, como bien se manifestó con anterioridad, por tratarse de una resolución administrativa, el titular catastral tiene a su alcance los medios de impugnación contemplados en el artículo 57 de la Ley del Registro de Información Catastral, como lo son el de revocatoria y reposición, cuyo trámite se encuentra regulado en la Ley de lo Contencioso Administrativo.

4.5 Plazo en que se transforma la posesión inscrita en propiedad

Inscrito el título en que funda la posesión el titular catastral, empieza a contabilizar el plazo para que esa posesión inscrita se transforme en propiedad. En la titulación supletoria debe transcurrir el plazo de diez años para que se de esa transformación, sin embargo, reviste de característica especial, en la presente titulación especial, que el plazo se reduce a cinco años, sin necesidad de acudir ante un juez para que se declare con antelación.

El artículo 72 de la ley del Registro de Información Catastral regula "...Transcurridos cinco años desde la inscripción registral, la misma se convertirá en inscripción de propiedad." Como se puede establecer, es otro beneficio para el titular catastral, además de la gratuidad, en que se reduce el plazo para que adquiera la propiedad plena del predio que fue sujeto a la titulación especial, cumpliendo con ello el Estado el interés nacional que declara al momento de iniciar el procedimiento de titulación especial y registro.

A criterio particular, esta conversión de posesión inscrita a propiedad debe hacerse de oficio por parte del Registro de la Propiedad, sin necesidad que el titular catastral lo requiera, o bien, puede realizarse a solicitud de la Institución responsable del procedimiento administrativo, tomando en consideración el interés nacional que representa este proceso, a efecto que el nuevo propietario pueda gozar y disponer de su predio con las garantías que otorga el derecho de propiedad privada siempre dentro de los límites legales establecidos.



4.6 Certeza Jurídica de la resolución

La resolución de titulación especial y registro que emite el Registro de Información Catastral tiene la plena certeza que en el espacio físico en el que se encuentra el predio que se emite dicha resolución, carece de inscripción registral en el Registro de la Propiedad, y por lo tanto, el titular catastral se beneficiará y tendrá la plena seguridad que no será perturbado en el presente y futuro por alguna persona con anterior derecho de propiedad en dicho inmueble.

Esta certeza deviene del proceso catastral, toda vez que, en el marco de este proceso se ha investigado la propiedad que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad a partir de la creación de este, que fue en el año 1877 a la fecha en que se declaró la primera zona catastrada que fue en el año 2016, han transcurrido 139 años, y de ahí, se ha logrado determinar en campo la ubicación espacial de cada finca inscrita, y aquellas que no fueron ubicadas, habrán sido declaradas como inubicables y al término de tres años sin que el titular registral haya demostrado su ubicación, se cancelará esta finca, cancelando con ello una inscripción registral en la que no se ha podido determinar su existencia física dentro del municipio que se realizaron las actividades catastrales.

Esta certeza jurídica desempeña una función importante, como lo es la interrelación catastro-registro, que es la coordinación que se realiza entre el Registro de Información Catastral y el Registro de la Propiedad, a efecto brindar la información de doble vía, a efecto que, el Registro de la Propiedad proporcione la información registral de las fincas que se encuentran inscritas en sus libros, y a la vez obtener información catastral de los predios en los que ya se han culminado las actividades catastrales, los cuales, en muchas ocasiones son coincidentes con las fincas que tiene inscritas, y en consecuencia, tendrá la certeza de la ubicación espacial de la misma. En el caso que deba inscribir un predio cuya única irregularidad sea la de no estar inscrito en su registro, tendrá la certeza que la posesión de ese predio al inscribirlo tendrá la información espacial del mismo y su ubicación por medio de geoposicionamiento.

El titular catastral obtiene la plena certeza jurídica que su inmueble carece de inscripción registral, ese espacio físico no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad, desde que este



empezó a funcionar hace más de ciento cuarenta años, por lo tanto, la posesión que ostenta y que quedó demostrado por este procedimiento que fue obtenida de forma legítima, por eso mismo, la certificación de la resolución de titulación especial y registro constituirá el título suficiente para inscribir la posesión de su predio en el Registro de la Propiedad y a partir de esta inscripción y transcurridos cinco años esa posesión se convertirá en inscripción de propiedad, accediendo de esta forma a la usucapión como un modo originario para adquirir la propiedad, y por lo tanto, en su calidad de propietario podrá gozar, disfrutar, usar y disponer de su bien ejerciendo las facultades de dominio sobre el mismo.

La propiedad privada se encuentra garantizada en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, sin embargo, también regula ciertos límites a la misma cuando prevalece el interés social, que son limitaciones a las que el propietario tendrá que observar.

4.7 Zonas declaradas catastradas

El artículo 23 literal ee) de la Ley del Registro de Información Catastral establece, que: “zona catastrada es la parte del territorio nacional donde el proceso del catastro ha concluido por declaración oficial, y cuyos datos obtenidos se han incorporado, para su mantenimiento registro-catastral, al RIC.”

En el capítulo tres del presente trabajo, se manifestó que del año dos mil cinco, año en que entró en vigencia la Ley del Registro de Información Catastral, a la presente fecha, se han declarado sesenta y ocho zonas en proceso catastral que equivale a sesenta y ocho municipios en los cuales se ha implementado el proceso catastral; de estas, se han declarado quince zonas catastradas, es decir, que se ha culminado la fase del establecimiento catastral en el que se han emitido declaraciones de predios catastrados y han cobrado firmeza, por lo tanto, se ha procedido a inscribirlos en el Registro Público del RIC y en el Registro de la Propiedad en caso tengan finca asociada al predio.



En consecuencia, inicia la fase de mantenimiento catastral, y aquellos predios que han sido declarados irregulares cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, serán susceptibles de titulación especial.

De conformidad con el oficio número SG-RIC-039-202, de fecha 11 de febrero de 2020, emitido por la Secretaria General y el oficio sin número de fecha 10 de febrero de 2020 emitido por el jefe de Base de Datos, Seguridad y Administración de la Información, ambos, del Registro de Información Catastral de Guatemala, y que se adjunta como anexo al presente trabajo de investigación, detalla las quince zonas declaradas catastradas son las siguientes, en las que se han tomado los predios catastrados irregulares cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, y por lo tanto son susceptibles de titulación especial.

A continuación, se enumeran las 15 zonas declaradas catastradas:

No	Municipio	Departamento	No. Resolución	Fecha de aprobación Consejo Directivo	Fecha de publicación Diario de Centroamérica	No. Predios irregulares, susceptibles de titulación especial
1	San Diego	Zacapa	404-001-2016	12-04-2016	06-05-2016	0
2	Huité	Zacapa	439-001-2017	17-01-2017	20-02-2017	62
3	Cabañas	Zacapa	440-001-2017	24-01-2017	21-02-2017	713
4	San José	Petén	441-001-2017	26-01-2017	09-03-2017	2
5	San Juan Ermita	Chiquimula	480-001-2017	15-11-2017	13-12-2017	1
6	San	Petén	481-001-	21-11-2017	27-12-2017	0



	Francisco		2017			
7	San Jacinto	Chiquimula	482-001-2017	28-11-2017	27-12-2017	101
8	Santa Catalina La Tinta	Alta Verapaz	484-001-2017	12-12-2017	25-01-2018	23
9	Usumatlán	Zacapa	510-001-2018	26-06-2018	30-07-2018	3130
10	San Jerónimo	Baja Verapaz	516-001-2018	14-08-2018	13-09-2018	11
11	Santa Ana	Petén	521-001-2018	18-09-2018	16-10-2018	2
12	San Andrés	Petén	534-001-2018	12-12-2018	26-12-2018	0
13	Pastores	Sacatepéquez	534-002-2018	12-12-2018	26-12-2018	234
14	Tamahú	Alta Verapaz	565-001-2019	20-08-2019	01-10-2019	370
15	San Bartolomé Milpas Altas	Sacatepéquez	582-001-2019	11-12-2019	24-01-2020	251

De la integración de la información solicitada, se establece que, de las 15 zonas declaradas catastradas, existen 4 zonas, que por prohibición legal establecida en el artículo 68 de la Ley del Registro de Información Catastral, no se puede titular especialmente, como lo son los municipios de San José, San Francisco, Santa Ana y San Andrés, todos, del departamento de Petén, por lo que estas 4 zonas quedan excluidas del proceso de titulación especial, aún así tengan predios declarados catastrados cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.



Una zona declarada catastrada, como lo es el municipio de San Diego en el departamento de Zacapa no tiene predios declarados catastrados cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, en consecuencia, se determina que el área territorial de ese municipio se encuentra totalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que no es susceptible de titulación especial.

Con relación al resto de zonas declaradas catastradas, que son 10 zonas, los predios que se encuentran en su ámbito espacial sí pueden ser objeto de titulación especial. Se deberá establecer, además, que los predios a titular no se encuentren situados dentro de las Reservas del Estado, áreas protegidas, y los excesos de las propiedades rurales y urbanas.

Es importante señalar que, de la información recabada, existe una zona declarada catastrada, como es el municipio de San Juan Ermita en el departamento de Chiquimula, que tiene un predio que es susceptible de titulación especial, sin embargo, para que pueda aplicarse este procedimiento, ha quedado establecido que debe ser masivo. A criterio personal, sí se puede titular especialmente y deberá incorporarse al llamamiento masivo que se realice en otro municipio, realizando el llamamiento a titular de forma conjunta de los municipios, a efecto el titular catastral cuente con este beneficio y pueda acceder a la usucapión, transformando así su posesión en propiedad, con esto, prevalecerá el interés nacional del Estado de regularizar este predio.

En consecuencia, de las 10 zonas declaradas catastradas que si pueden ser sujetas de aplicar la titulación especial, se determina que existen 4,503 predios declarados catastrados irregulares, cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, sin embargo, conforme el oficio GJ-RIC-81-2020 de fecha 06 de febrero de 2020 emitido por el Encargado de la Unidad de Regularización y Estudios Generales del Registro de Información Catastral, se establece, que a esa fecha no se ha realizado ningún proceso de titulación especial sobre predios cuya irregularidad es la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, tanto en zonas que ya fueron declaradas catastradas como en zonas en proceso catastral, en consecuencia no se ha emitido ningún título administrativo ni inscrito predio alguno den el Registro General de la Propiedad. Siendo este aspecto negativo, toda vez que, el tráfico



inmobiliario es dinámico en nuestro medio, y si se toma como referencia que la primera zona declarada catastrada fue realizada en el año 2016, se corre riesgo que la información se desactualice y que el titular catastral que tiene en posesión su predio lo enajene, y se tendrá que actualizar la información. Por lo que deberá realizar gestiones necesarias para mantener actualizada la información catastral generada.

4.8 Beneficios de la titulación especial

Del presente trabajo de investigación, se ha identificado los siguientes beneficios:

4.8.1 Beneficios comparados entre la titulación especial y la titulación supletoria

Esta comparación se realiza porque, de conformidad con el artículo 83, de la Ley del Registro de Información Catastral, no es prohibido que se aplique la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, a efecto de establecer los beneficios del titular catastral al aplicar la titulación especial, comparado con la titulación supletoria:

No.	Titulación especial	Titulación supletoria
1	Es un procedimiento Administrativo.	Es un procedimiento judicial.
2	No requiere de mayores requisitos, porque deviene del proceso catastral, se requiere certificación de la declaración de predio irregular, el plano, datos de identificación del titular catastral y certificación del acta de declaración jurada que se suscriba ante el Juez de Asuntos Municipales o el Alcalde Municipal del lugar donde se encuentre ubicado el predio.	Se requiere del auxilio profesional de abogado. Se debe realizar memorial inicial que debe reunir una serie de requisitos enumerados en el artículo 61 del código Procesal Civil y Mercantil y además los indicados en el artículo 5 de la Ley de Titulación Supletoria. Debe adjuntar documento para probar la posesión, proponer experto medidor, proponer dos testigos que sean vecinos y propietarios de bien inmueble en la



		<p>jurisdicción municipal donde está situado el inmueble. Debe adjuntar el plano del bien inmueble e indicar los colindantes del inmueble.</p> <p>El solicitante no tiene certeza plena que en el espacio físico de su bien inmueble carezca de inscripción registral.</p>
3	<p>El titular catastral tiene la plena certeza que su predio carece de inscripción registral, porque deviene del proceso catastral, en el que quedó establecido que el área de su predio carece de inscripción registral.</p>	<p>El solicitante no tiene certeza plena que en el espacio físico de su bien inmueble carezca de inscripción registral. Sólo tiene conocimiento que no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, sin embargo, desconoce si se encuentra ubicado sobre un espacio físico que ya tiene inscripción registral y en consecuencia es una finca inscrita en el Registro de la Propiedad en algún tiempo.</p>
4	<p>El procedimiento es gratuito para el titular catastral.</p>	<p>El costo del procedimiento corre a cargo del solicitante.</p>
5	<p>El procedimiento es impulsado de oficio.</p>	<p>El procedimiento es a petición de parte. Si la solicitud no está conforme a derecho puede ser rechazada por el juez e iniciar con otra solicitud.</p>
6	<p>Publicación de edicto por única vez en el Diario Oficial y se fijará en el Juzgado de Paz y la Municipalidad del lugar donde se encuentra ubicado el predio.</p>	<p>Publicación de edicto por tres veces en el Diario Oficial durante un mes, y se fijará en el tribunal y la Municipalidad del lugar donde se encuentra ubicado el inmueble por treinta días.</p>
7	<p>Si alguna persona se opone, se</p>	<p>Si alguna persona se opone, el juez</p>



	declara contencioso y lo remite al juzgado competente.	suspende el trámite y ordenará a las partes que resuelvan sus controversias en la vía ordinaria.
8		Se recepcionará la prueba ofrecida por medio de testigos.
9		El alcalde o quién haga sus veces debe realizar inspección ocular en el bien inmueble, compareciendo los colindantes u otros vecinos que deben indicar que el solicitante es considerado como dueño y en su caso el tiempo que se le considera como tal. El alcalde debe rendir informe al Juez, sin este requisito no continua el trámite del procedimiento.
10		Concluidas las diligencias, el Juez corre audiencia por ocho días a la Procuraduría General de la Nación a efecto se pronuncie de las diligencias de titulación supletoria.
11	Concluido el periodo de oposición y no nadie se opone, se emite la resolución de titulación especial y registro. La resolución y registro en caso el titular catastral se encontrare en matrimonio, unión de hecho o convivencia se emitirá a favor de las dos personas.	Con base a las diligencias el juez aprueba o no la solicitud. El solicitante corre riesgo que sea declarada sin lugar. En esta resolución no importa si el solicitante es casado o unido de hecho, la resolución solo se emite a favor de quién la solicita.
11	Notifica la resolución al titular catastral.	Notifica la resolución al solicitante.
12	El RIC certifica la resolución de	El juez certifica la resolución y entrega



	titulación especial y registro y remite al Registro de la Propiedad a efecto inscriba la posesión.	al solicitante a efecto inscriba la posesión del bien inmueble.
13	La inscripción registral no causa gastos para el titular catastral, por ser gratuito.	El solicitante corre con los gastos de los honorarios registrales.
14	Transcurridos cinco años, la inscripción de posesión se convierte en inscripción de propiedad.	Transcurridos diez años, la inscripción de posesión se convierte en inscripción de dominio.
15	No regula en la titulación especial ninguna revisión, porque deviene del proceso catastral.	En este procedimiento, la inscripción es sujeta de revisión dentro del plazo de los diez años, o bien se puede interponer una acción de nulidad, por alguna persona que considere sus derechos afectados.

Del cuadro comparativo, se puede establecer los beneficios que obtiene el titular catastral al utilizar el procedimiento de titulación especial:

- a) Es un procedimiento administrativo, y como tal se realiza sin tanto formalismo, es sencillo y elimina varias fases que contiene el de la titulación supletoria, como lo son: la audiencia de colindantes, recepción de prueba de testigos, el informe del alcalde municipal, la audiencia a la Procuraduría General de la Nación, y al final, el juez puede declarar sin lugar la solicitud de la titulación supletoria, y en caso el juez la declare con lugar, ya ha transcurrido mucho tiempo.
- b) La titulación especial es un procedimiento gratuito e impulsado de oficio a favor del titular catastral, caso contrario con la titulación supletoria, que el costo debe ser absorbido por parte del solicitante y para que el trámite avance debe de instarlo.



- c) En el caso que el titular catastral se encuentre en matrimonio, unión de hecho o convivencia, la resolución de titulación especial y registro se emitirá a favor de las dos personas, con esto, el Estado garantiza el derecho de igualdad de género consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala. El beneficio se constituye a favor del patrimonio conyugal y la familia, persiguiendo con ello que el predio sea administrado en copropiedad por los cónyuges, unidos de hecho o convivientes maritales, y para poder gravar el predio será necesario el consentimiento de las dos personas, de igual forma, en caso se quisiera disponer del mismo. Contrario a la titulación supletoria, la resolución únicamente se emite a favor del solicitante, no importando si en sus datos generales indico que es casado o unido de hecho.
- d) Otro beneficio que cobra importancia al aplicar la titulación especial es que el titular catastral tendrá la plena certeza y seguridad jurídica que su predio carece de inscripción registral, es decir, que el espacio físico en el que se encuentra su predio nunca ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que no correría riesgo que esa titulación especial sea sujeta de nulidad. Caso contrario ocurre con la titulación supletoria, en la que el solicitante tiene conocimiento que no se encuentra inscrito el inmueble que posee porque él carece de un documento que conste una inscripción registral, y que por medio de declaración jurada y testigos, procederá a demostrar que su bien inmueble no ha sido inscrito. Sin embargo, a pesar de que se haya inscrito su bien inmueble, este es sujeto de revisión dentro del plazo de diez años o bien de una acción de nulidad, por parte de otra persona que demuestre que en el área donde se encuentra ubicada la posesión inscrita del bien inmueble se encuentra encima de una finca debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e) Además del beneficio antes descrito, el otro beneficio que cobra suma importancia para acceder a la usucapión es el plazo, en la titulación especial la posesión inscrita se convertirá en inscripción de propiedad al transcurrir cinco años desde que se inscribió la posesión. Este beneficio es de suma importancia para el titular catastral, porque podrá gozar, usar, disfrutar y disponer de su predio en propiedad de forma anticipada, al acortarse el plazo que regula el Código Civil para acceder a la prescripción adquisitiva.



Contrario al plazo que regula la titulación supletoria, que se debe esperar diez años para convertir esa inscripción de posesión a dominio.

4.8.2 Certeza jurídica del predio

El procedimiento de titulación especial se realiza en el marco del proceso catastral, teniendo como función principal el de regularizar todos aquellos predios que han sido declarados irregulares por no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, creando con esto certeza y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, porque viene a regularizar los bienes inmuebles que se encuentran en determinado territorio que carecen de título inscribible.

La certeza jurídica como beneficio, se da en dos vías:

La primera de forma general que es de beneficio para el Estado y el municipio: La titulación especial deviene de la regularización contenida en el marco del proceso catastral, y siendo un postulado regulado en el artículo 68 de la Ley del Registro de Información Catastral que declara de interés nacional la titulación y registro de aquellos predios que luego del análisis jurídico tengan como única irregularidad la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad. El Estado al promover la regularización de la tenencia de la tierra por medio de la titulación especial de esos predios, obtiene como beneficio, que los titulares catastrales inscribirán la posesión de su predio y posteriormente se convertirá en propiedad, y con esto, deberá promover condiciones necesarias para lograr el desarrollo del propietario y el desarrollo a nivel local, que de forma directa cobra importancia para el desarrollo de la nación. Así también ejercerá mayor control sobre los bienes inscritos en el Registro de la Propiedad, y en el caso de la Municipalidad será de beneficio porque incrementará sus ingresos por medio del Impuesto Único Sobre Inmuebles, a efecto pueda prestar los servicios básicos a sus vecinos y podrá establecer los programas de ordenamiento territorial para el desarrollo de su municipio.

El Estado tendrá plena certeza y seguridad jurídica de su territorio al disponer de información confiable y actualizada.



En el segundo caso, la certeza jurídica individual: Es la que beneficia al titular catastral, porque al tener su bien inmueble un título por medio del cual ampara su posesión inscrita, y que en el plazo de cinco años se convierta en propiedad, le da un valor agregado a su inmueble, porque eleva su valor y con ello puede acceder a créditos en el sistema financiero del país, entregando su bien inmueble en garantía, con esto, podrá desarrollar proyectos en beneficio propio y de su familia. Su propiedad estará garantizada por la propia Constitución Política de la República de Guatemala, los tratados y convenios internacionales en materia de Derechos Humanos aprobados y ratificados por Guatemala y el ordenamiento jurídico interno. Podrá disponer libremente de su bien de conformidad con la ley.

Como ha quedado establecido con la información entregada por parte del Registro de Información Catastral, a la presente fecha aún no se ha emitido ningún título administrativo ni inscrito predio alguno en el Registro de la Propiedad, a pesar de que la titulación especial sí brinda certeza jurídica para el titular catastral, por estar plenamente convencido que el espacio físico que ocupa su predio carece de inscripción registral. Por lo que la propuesta del investigador es que la institución responsable desarrolle un plan piloto para iniciar el análisis y gestiones necesarias a efecto determinar los predios que son susceptibles de titular especialmente, debiendo coordinar con la Municipalidad de la zona declarada catastrada. De forma personal se considera que se podría iniciar con un municipio que no cuente con muchos predios, como lo es San Jerónimo en el departamento de Baja Verapaz, que con base a la información recabada y que obra como anexo al presente trabajo de investigación, tiene 11 predios susceptibles; o bien Santa Catalina La Tinta en el departamento de Alta Verapaz, que según el informe tiene 23 predios susceptibles, a efecto se vaya adquiriendo experiencia de cada zona catastrada, tomando en consideración que, aunque existan predios que han sido declarado irregulares por no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, también debe realizar la selección de los predios que son susceptibles de titular especialmente.

Es importante contar con recursos humanos, financieros y de equipo a efecto se pueda realizar con éxito este procedimiento. Debiendo emitir un manual o un instrumento jurídico que contemple el procedimiento específico para desarrollarlo de forma sencilla, con celeridad, tomando como base la información generada en el proceso catastral con el objeto de aplicar y

utilizar efectivamente, esta beneficiosa figura jurídica de la titulación especial a la realidad social nacional, específicamente por la seguridad jurídica que esta brinda y promueve.







CONCLUSIÓN

Con base en el contenido del presente trabajo de investigación se confirma la hipótesis planteada: “Brindaría certeza jurídica la resolución de titulación especial que debe emitir el Registro de Información Catastral, en el marco del proceso catastral, en beneficio de los guatemaltecos poseedores de la tierra que carecen de inscripción registral.”

La resolución de titulación especial y registro que emite el Registro de Información Catastral deviene del proceso catastral, toda vez que, en el marco de este proceso se ha investigado la propiedad en una zona declarada en proceso catastral o catastrada, en la cual se desarrollaron actividades técnicas, jurídicas y administrativas, por lo que esta resolución tiene la plena certeza jurídica que en el espacio físico en el que se encuentra el predio que se emite dicha resolución, carece de inscripción registral en el Registro de la Propiedad y, por lo tanto, el guatemalteco se beneficiará porque se inscribirá la posesión que ostenta de ese inmueble, y que en el plazo de cinco años, la inscripción de posesión se convertirá en inscripción de propiedad, en consecuencia, ejercerá sobre el predio todas las facultades inherentes al dominio, garantizando con esto, que no será perturbado en el presente y futuro por alguna persona con anterior derecho de propiedad en dicho inmueble. Con ello, el Estado de Guatemala cumple con uno de los deberes que se ha impuesto como un valor axiológico, como lo es, brindar al habitante de la República la seguridad y su desarrollo integral como persona, tomando en consideración que la propiedad es un derecho inherente a la persona humana.





REFERENCIAS

Aguilar Guerra, V. O. (2009). *Derecho Civil. Parte General*. Guatemala: Serviprensa S.A.

Aguilar Guerra, V. O. (2009). *Derechos Reales*. Guatemala: Serviprensa S.A.

Albaladejo, M. (1987). *Comentarios del Código Civil y Compilaciones Forales*. VIII-1. Madrid. España.

Alcazar, M. (2006). *Catastro y propiedad*. Barcelona, España: Editorial Icaria.

Alcazar, M. (2004). *Catastro inmobiliario*. Managua, Nicaragua.

Arévalo Salazar, L. (1989). *Manual de Derecho Catastral*. Bogotá, Colombia: Fondo editorial, Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Benitez, D. (2003). *Reforma Agraria Integral*. Guatemala: Nojib'sa.

Benítez Acevedo, E. S. (2016). *Derecho Catastral Colombiano*. Bogotá, Colombia: Ediciones Doctrina y Ley.

Bialostosky, S. (2011). *Panorama del derecho romano*. 9ª edición. México: Editorial Porrúa.

Bonnecase, J. (1996). *Elementos de Derecho Civil*. II tomo. Editorial José M. Cajica, jr. Puebla.

Bonnecase, J. (1997). *Tratado elemental de derecho civil*. México.

Capilla Roncero, F. (1994). *Derechos Reales y Derecho inmobiliario registral*. Valencia. España.

Castán Tobeñas, J. (1941). *Derecho Civil*. Madrid. España: Editorial Reus.



Cura Grassi, D. C. (1998). *Derechos reales. Parte general*. Buenos Aires, Argentina.

Diez-Picazo. (1995). *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*. Vol. III. Madrid, España.

Flores Juárez, J. F. (2005). *Constitución y Justicia Constitucional/ Apuntamientos*. Guatemala: Corte de Constitucionalidad.

Flores Juárez, J. F. (2002). *Los derechos reales en nuestra legislación*. Guatemala: Editorial Estudiantil Fenix.

Galindo Garfías, I. (1981). *Estudios de Derecho Civil*. México: Universidad Autónoma de México.

García Maynez, E. (1971). *Introducción al Estudio del Derecho*. 19ª. Edición. México: Editorial Porrúa, S.A.

Guimet Pereña, J. (2003). *Descripción y Teoría General del Catastro*. Barcelona, España: Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya, SL.

Justiniano. (2005). *Instituciones de Justiniano: edición bilingüe*. Traducida por Mélquiades Pérez Rivas. 2ª edición. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.

Lopez Aguilar, S. (2001). *Introducción al Estudio del Derecho*. Guatemala: Editorial de la Cooperativa de Ciencia Política R.L. de la Universidad de San Carlos de Guatemala

Monroy Cabra, M. G. (1975). *Introducción al Derecho*. Bogotá, Colombia: Editorial Temis.

Morfin Mansilla, G. (1997). *Ponencias del XVI Congreso Jurídico Guatemalteco*. Guatemala: Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.



Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, FAO. (2012). *Directrices Voluntarias sobre la Gobernanza Responsable de la Tenencia de la Tierra, La Pesca y los Bosques en el Contexto de la Seguridad Alimentaria Nacional*. Roma: FAO

Parra Lleras, E. (1984). *Catastro de Múltiples Usos*. Brasil: Simposio Internacional de Experiencia Fundiaria.

Puig Peña, F. (1976). *Compendio de derecho civil español*. Tomo II. Madrid, España.

Roca Sastre, R. (2007). *Entendiendo el proceso catastral en Panamá*. Panamá: Editorial Azul Granada.

Recaséns Siches, L. (1997). *Introducción al Estudio del Derecho*. 12ª. Edición. México: Editorial Porrúa, S.A.

Registro de Información Catastral de Guatemala. (2008). *Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del RIC*. Guatemala.

Ruiz Castillo de Juárez, C. (1994). *Historia del Derecho*. 3ª. Edición. Guatemala: Ediciones Mayte.

Secretaría de la Paz, Presidencia de la República de Guatemala. (2019). *Los Acuerdos de Paz en Guatemala*.

Serrano Alonso, E. (2005). *Manual de Derechos Reales*. Madrid, España.

Fabrice E. y J. (2015). *Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura - FAO*. Recuperado de www.fao.org: <http://www.fao.org/3/a-av202s.pdf>

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y Agricultura, FAO. (20 de 02 de 2020). Recuperado de www.fao.org: <http://www.fao.org/3/y4307s/y4307s05.htm>



Real Academia Española. (20 de Noviembre de 2019). *Diccionario de la Lengua Española*
Recuperado de www.rae.es: <https://dle.rae.es/?w=catastro>

Legislación

Constitución Política de la República de Guatemala, Asamblea Nacional Constituyente. 1985.

Código Civil. Presidente de la República. Decreto-Ley No. 106. 1963.

Establecimiento de Zonas de Desarrollo Agrario. Congreso de la República de Guatemala.
Decreto 60-70. 1970.

Ley de Titulación Supletoria. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 49-79. 1979.

Ley de Titulación Supletoria para el Estado y las Municipalidades. Congreso de la República de
Guatemala. Decreto 141-85. 1985.

Ley del Registro de Información Catastral. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 41-
2005. 2005.

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 2-89. 1989.

Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala. 2002.

Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, Acuerdo Gubernativo No. 162-2009.

Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del RIC. Resolución No. 089-001-2008
de fecha 18 de julio de 2008, del Consejo Directivo del RIC. 2008.

Reglamento de Operaciones Registrales del Registro de Información Catastral de Guatemala
Resolución No. 169-001-2010 de fecha 24 de junio de 2010, del Consejo Directivo del
RIC. 2010







ANEXOS

**REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA
UNIDAD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA**
Guatemala, 18 de febrero del 2020

RESOLUCIÓN No. UAIP-DEN-RIC-024-2020

ASUNTO: El ciudadano **DARWIN ALBERTO ESTRADA BERCIAN** requirió información a través de la Unidad de Acceso a la Información Pública de forma digital mediante formulario número 023-2020, recibido el 04 de febrero del 2020.

Con fundamento en lo preceptuado en los Artículos 20, 38 y 43 del Decreto 57-2008 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Acceso a la Información Pública, se tiene a la vista para resolver la solicitud de información identificada en el acápite de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que el Decreto No. 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral, establece que el Registro de Información Catastral de Guatemala, es una institución del Estado, autónoma y de servicio con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, que se rige por su ley y sus reglamentos, con aplicación supletoria de las leyes del ordenamiento jurídico nacional, congruente son los objetivos y naturaleza del RIC.

CONSIDERANDO: Que el Decreto No. 57-2008 del Congreso de la República, Ley de Acceso a la Información Pública, obliga al Registro de Información Catastral de Guatemala a proporcionar la información pública que se le solicite, para ello el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral de Guatemala emitió la Resolución Número ciento diecinueve guion cero cero uno guion dos mil nueve (119-001-2009), donde se aprobó la creación de la Unidad de Acceso a la Información Pública del RIC adscrita a la Dirección Ejecutiva Nacional.

CONSIDERANDO: Que la Ley de Acceso a la Información Pública, en el Artículo 19 regula que: *“El titular de cada sujeto obligado debe designar al servidor público, empleado u órgano interno que fungirá como Unidad de Información, debiendo tener un enlace en todas la oficinas o dependencias que el sujeto obligado tenga ubicadas a nivel nacional.”*

En ese sentido, la Unidad de Acceso a la Información Pública del Registro de Información Catastral de Guatemala mediante oficio UAIP-DEN-RIC-047-2020 de fecha 05 de febrero del 2020 trasladó la solicitud del interesado al enlace de acceso a información pública de la Secretaría General del Registro de Información Catastral de Guatemala, quien mediante oficio SG-RIC-039-2020 de fecha 11 de febrero del 2020 trasladó respuesta a los numerales uno y dos de la solicitud del interesado.

Por su parte, la Unidad de Acceso a la Información Pública del Registro de Información Catastral de Guatemala mediante oficio UAIP-DEN-RIC-048-2020 de fecha 05 de febrero del 2020 trasladó la solicitud del interesado al enlace de acceso a información pública de la Gerencia de Tecnología e Información del Registro de Información Catastral de Guatemala, quien mediante oficio GTI-081-2020/UAIP de fecha 10 de febrero del 2020 trasladó respuesta al numeral tres de la solicitud del interesado.

MSc. Airmé Azucena
Callejas G. gtra
Encargada de la Unidad de Acceso
a Información Pública
REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL
DE GUATEMALA



Por último, la Unidad de Acceso a la Información Pública del Registro de Información Catastral de Guatemala mediante oficio UAIP-DEN-RIC-049-2020 de fecha 05 de febrero del 2020 trasladó la solicitud del interesado al enlace de acceso a información pública de la Gerencia Jurídica del Registro de Información Catastral de Guatemala, quien mediante oficio GJ-RIC-81-2020 de fecha 06 de febrero del 2020 trasladó respuesta en cuanto a los numerales cuatro y cinco de la solicitud de acceso a información.

CONSIDERANDO: Que la Ley de Acceso a la Información Pública, establece en el Artículo 45 en su parte conducente que "(...) La información se proporcionará en el estado en que se encuentre en posesión de los sujetos obligados. La obligación no comprenderá el procesamiento de la misma, ni el presentarla conforme el interés del solicitante."

POR TANTO: La Unidad de Información Pública del Registro de Información Catastral, con base en lo considerado, con fundamento en los artículos: 28, 29, 30 y 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 1, 9, 16, 38 y 42 del Decreto 57-2008 del Congreso de la República, Ley de Acceso a la Información Pública; y 1, 2, 3, 4, del Decreto 119-96 del Congreso de la República, Ley de lo Contencioso Administrativo, **RESUELVE:** I) Se **ADMITE** el derecho de petición del solicitante **DARWIN ALBERTO ESTRADA BERCIAN** II) Se declara **CON LUGAR** el acceso a la información, para el efecto deberá entregarse vía digital copia de los oficios SG-RIC-039-2020, GTI-081-2020/UAIP y GJ-RIC-81-2020 a través de los cuales se da respuesta a la solicitud del interesado. III) Se **INDICA** que de conformidad con el artículo 15 del Decreto 57-2008 del Congreso de la República, Ley de Acceso a la Información Pública, los interesados tendrán responsabilidad, penal y civil por el uso, manejo o difusión de la información pública a la que tengan acceso, de conformidad con la ley de la materia y demás leyes aplicables. IV) Se **INFORMA** que la Unidad de Información Pública del Registro de Información Catastral, no prejuzga sobre el contenido de la información proporcionada por las entidades internas de dicha institución, quienes figuran como enlaces de acceso a información pública y proceden de conformidad con la ley de la materia. V) **NOTIFIQUESE** y oportunamente archívense en definitiva las actuaciones.


**MSc. Alma Asturias**
Calleja Segura
Estratega de la Unidad de Acceso a Información Pública
REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL
DE GUATEMALA



Unidad de Acceso a la
Información Pública
Recibido: _____
Fecha: 12/02/2020
Hora: 15:41

Guatemala, 11 de febrero de 2020
SG-RIC-039-2020

Licenciada
Alma Azucena Callejas Segura
Encargada de la Unidad de Acceso a la Información Pública
Registro de Información Catastral de Guatemala
Ciudad

Licenciada Callejas:

Me es grato saludarle y en atención al Memorandum No. UAIP-RIC-047-2020, de fecha 05 de febrero de 2020, mediante el cual se traslada la solicitud No. 023-2020 que hiciera a través de la Unidad de Acceso a la Información Pública, el Señor Darwin Alberto Estrada Bercian, referente al número de municipios que han sido declarados como zona en proceso catastral y municipios declarados zonas catastradas.

Para atender la solicitud, me permito adjuntar 2 cuadros que contienen la información solicitada.

Sin otro particular, me es grato suscribirme de usted.

Atentamente,

Licda. Rosa Delia Sosa Casasola



Secretaría General RIC
Registro de Información Catastral de Guatemala

**REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA
MUNICIPIOS DECLARADOS ZONAS EN PROCESO CATASTRAL**

No.	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	No. DE RESOLUCIÓN CONSEJO DIRECTIVO	FECHA APROBACIÓN CONSEJO DIRECTIVO	FECHA DE PUBLICACIÓN EN EL DIARIO DE CENTRO AMÉRICA
1	Los Amates	Izabal	020-002-2006	07/07/2006	30/08/2006
2	Huité	Zacapa	020-003-2006	07/07/2006	30/08/2006
3	San Jacinto	Chiquimula	020-004-2006	07/07/2006	30/08/2006
4	Morales	Izabal	030-003-2006	27/10/2006	01/12/2006
5	Fray Bartolomé de las Casas	Alta Verapaz	030-006-2006	27/10/2006	12/12/2006
6	Santa Cruz Verapaz	Alta Verapaz	030-007-2006	27/10/2006	14/12/2006
7	La Democracia	Escuintla	030-005-2006	27/10/2006	14/12/2006
8	Jocotenango	Sacatepéquez	030-004-2006	27/10/2006	14/12/2006
9	San Benito	Petén	032-006-2006	17/11/2006	15/12/2006
10	Sayaxché	Petén	032-009-2006	17/11/2006	15/12/2006
11	Santa Ana	Petén	032-008-2006	17/11/2006	15/12/2006
12	San Francisco	Petén	032-007-2006	17/11/2006	15/12/2006
13	San José	Petén	032-005-2006	17/11/2006	15/12/2006
14	Flores	Petén	032-003-2006	17/11/2006	15/12/2006
15	San Andrés	Petén	032-002-2006	17/11/2006	15/12/2006
16	La Libertad	Petén	032-003-2006	17/11/2006	15/12/2006
17	Melchor de Mencos	Petén	036-002-2006	15/12/2006	09/02/2007
18	San Luis	Petén	036-003-2006	15/12/2006	09/02/2007
19	Poptún	Petén	036-001-2006	15/12/2006	09/02/2007
20	Dolores	Petén	036-004-2006	15/12/2006	09/02/2007
21	Puerto Barrios	Izabal	117-001-2009	06/04/2009	08/06/2009
22	Cabañas	Zacapa	117-002-2009	06/04/2009	08/07/2009
23	Jocotán	Chiquimula	127-001-2009	15/06/2009	24/07/2009
24	San Jerónimo	Baja Verapaz	127-002-2009	15/06/2009	24/07/2009
25	Siquinalá	Escuintla	130-001-2009	13/07/2009	28/08/2009
26	Panzós	Alta Verapaz	132-003-2009	27/07/2009	28/08/2009
27	Chisec	Alta Verapaz	132-004-2009	27/07/2009	28/08/2009
28	Pastores	Sacatepéquez	134-001-2009	17/08/2009	21/09/2009

**REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA
MUNICIPIOS DECLARADOS ZONAS EN PROCESO CATASTRAL**

No.	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	No. DE RESOLUCIÓN CONSEJO DIRECTIVO	FECHA APROBACIÓN CONSEJO DIRECTIVO	FECHA DE PUBLICACIÓN EN EL DIARIO DE CENTRO AMÉRICA
29	El Estor	Izabal	160-001-2010	07/04/2010	14/05/2010
30	Santa Catalina La Tinta	Alta Verapaz	174-002-2010	05/08/2010	17/09/2010
31	San Diego	Zacapa	174-002-2010	05/08/2010	17/09/2010
32	Usumatán	Zacapa	174-002-2010	05/08/2010	17/09/2010
33	Río Hondo	Zacapa	174-002-2010	05/08/2010	17/09/2010
34	Gualán	Zacapa	174-002-2010	05/08/2010	17/09/2010
35	Teculután	Zacapa	174-002-2010	05/08/2010	17/09/2010
36	Tamahú	Alta Verapaz	178-002-2010	02/09/2010	16/11/2010
37	Tactic	Alta Verapaz	178-002-2010	02/09/2010	16/11/2010
38	Tucurú	Alta Verapaz	178-002-2010	02/09/2010	16/11/2010
39	Senahú	Alta Verapaz	178-002-2010	02/09/2010	16/11/2010
40	San Juan Chamelco	Alta Verapaz	178-002-2010	02/09/2010	16/11/2010
41	Livingston	Izabal	198-003-2011	31/03/2011	23/05/2011
42	San Cristóbal Verapaz	Alta Verapaz	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
43	Purullán	Baja Verapaz	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
44	Salamá	Baja Verapaz	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
45	El Chol	Baja Verapaz	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
46	Granados	Baja Verapaz	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
47	San Miguel Chica	Baja Verapaz	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
48	San Juan Ermita	Chiquimula	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
49	Olopa	Chiquimula	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
50	Quezaltepeque	Chiquimula	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
51	Camotán	Chiquimula	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
52	Palín	Escuintla	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
53	San Vicente Pacaya	Escuintla	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
54	Guanagazapa	Escuintla	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
55	Pachalum	Quiché	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
56	San Bartolomé Milpas Altas	Sacatepéquez	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011

**REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA
MUNICIPIOS DECLARADOS ZONAS EN PROCESO CATASTRAL**

No.	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	No. DE RESOLUCIÓN CONSEJO DIRECTIVO	FECHA APROBACIÓN CONSEJO DIRECTIVO	FECHA DE PUBLICACIÓN EN EL DIARIO DE CENTRO AMÉRICA
57	Santa Lucía Milpas Altas	Sacatepéquez	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
58	Magdalena Milpas Altas	Sacatepéquez	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
59	Santa María de Jesús	Sacatepéquez	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
60	Antigua Guatemala	Sacatepéquez	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
61	Santa Catarina Barahona	Sacatepéquez	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
62	San Antonín Aguas Calientes	Sacatepéquez	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
63	Santo Domingo Xenacoj	Sacatepéquez	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
64	Sumpango	Sacatepéquez	206-001-2011	09/06/2011	27/07/2011
65	Las Cruces	Petén	233-001-2012	15/03/2012	07/05/2012
66	Ciudad Vieja	Sacatepéquez	279-01-2013	14/05/2013	19/09/2013
67	El Chal	Petén	325-001-2014	22/07/2014	22/08/2014
68	Ipala	Chiquimula	325-001-2014	22/07/2014	22/08/2014

**REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA
MUNICIPIOS DECLARADOS ZONAS CATASTRADAS**

No.	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	No. DE RESOLUCIÓN CONSEJO DIRECTIVO	FECHA APROBACIÓN CONSEJO DIRECTIVO	FECHA DE PUBLICACIÓN EN EL DIARIO DE CENTRO AMÉRICA
1	San Diego	Zacapa	404-001-2016	12/04/2016	06/05/2016
2	Huité	Zacapa	439-001-2017	17/01/2017	20/02/2017
3	Cabañas	Zacapa	440-001-2017	24/01/2017	21/02/2017
4	San José	Petén	441-001-2017	26/01/2017	09/03/2017
5	San Juan Ermita	Chiquimula	400-001-2017	15/11/2017	13/12/2017
6	San Francisco	Petén	481-001-2017	21/11/2017	27/12/2017
7	San Jaclato	Chiquimula	482-001-2017	28/11/2017	27/12/2017
8	Santa Catalina La Tinta	Alta Verapaz	484-001-2017	12/12/2017	25/01/2018
9	Usumatlán	Zacapa	510-001-2018	26/06/2018	30/07/2018

**REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA
MUNICIPIOS DECLARADOS ZONAS CATASTRADAS**

No.	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	Nº DE RESOLUCIÓN CONSEJO DIRECTIVO	FECHA APROBACIÓN CONSEJO DIRECTIVO	FECHA DE PUBLICACIÓN EN EL DIARIO DE CENTRO AMÉRICA
10	San Jerónimo	Baja Verapaz	516-001-2018	14/08/2018	13/09/2018
11	Santa Ana	Petén	521-001-2018	18/09/2018	16/10/2018
12	San Andrés	Petén	534-001-2018	12/12/2018	26/12/2018
13	Pastores	Sacatepéquez	534-002-2018	12/12/2018	26/12/2018
14	Tamahú	Alta Verapaz	565-001-2019	20/08/2019	01/10/2019
15	San Bartolomé Milpax Altas	Sacatepéquez	582-001-2019	11/12/2019	24/01/2020

Lidia Rosa Della Sosa Casasola



Secretaría General RIC
Registro de Información Catastral de Guatemala

RIC

(CONSTA 5 FOLIOS)
RDSC/estp



Unidad de Acceso a la Información Pública
Recibido: 10/02/2020
Fecha: 14:09
Hora:

Guatemala, 10 de febrero del 2020
GTI-081-2020 / UAIP

Licenciada
Alma Azucena Callejas Segura
Encargada de la Unidad de Acceso a la Información Pública
Registro de Información Catastral de Guatemala

Estimada Licenciada Callejas:

Atentamente me dirijo a usted, esperando que todas sus actividades se desarrollen exitosamente.

En respuesta a oficio con referencia UAIP-DEN-RIC-048-2020, en el cual traslada solicitud realizada por el señor Darwin Alberto Estrada Bercian,

De acuerdo a lo anterior se remite oficio sin número emitido por el Jefe de Base de Datos, Seguridad y Administración de la Información, con la información requerida por el señor Estrada.

Sin otro particular, con mis muestras de estima y consideración,


Ing. Raul Eduardo Sosa Echeverria
Gerente de Tecnología de la Información
Registro de Información Catastral


C.C.: Archivo

Guatemala, 10 de febrero de 2020

Ingeniero
 Raúl Eduardo Sosa Echeverría
 Gerente de Tecnología de la Información
 Registro de Información Catastral de Guatemala

RECIBIDO
 Gerente de Tecnología de la Información
 Nombre: *[Signature]*
 Fecha: 10/2/2020
 13:28hrs

Atentamente me dirijo a usted, deseándole éxitos en sus labores diarias. De la Unidad de Acceso a la Información Pública del RIC han requerido información a la Gerencia, mediante oficio LIAP-RIC-048-2020 se ha solicitado proporcionar la siguiente información:

2. De cada declaración de zona catastrada, indicar, por zona catastrada, la cantidad de predios que fueron declarados como predios irregulares cuya única irregularidad sea la de no estar inscrito en el Registro de la Propiedad.

Para dar respuesta al referido he obtenido la información de la base de datos Institucional, siendo un total de 15 municipios declarados catastrados a la presente fecha, y cuya información de acuerdo a lo solicitado es:

No.	NOMBRE_DEPARTAMENTO	NOMBRE_MUNICIPIO	CANTIDAD
1	Alta Verapaz	Santa Catalina La Tinta	23
2	Alta Verapaz	Tamahú	370
3	Baja Verapaz	San Jerónimo	13
4	Chiquimula	San Jacinto	101
5	Chiquimula	San Juan Ermita	1
6	Petén	San Andrés	0
7	Petén	San Francisco	0
8	Petén	San José	1
9	Petén	Santa Ana	2
10	Socatepéquez	Pastores	294
11	Socatepéquez	San Bartolomé Milpas Altas	251
12	Zacapa	Cabañas	733
13	Zacapa	Huixtán	62
14	Zacapa	San Diego	0
15	Zacapa	Usulután	3130

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Ing. Otto René Morales Requena
 Jefe de Base de Datos, Seguridad y Administración de la Información



Unidad de Acceso a la Información Pública

Recibido: [Signature]
Fecha: 06/02/2020
Hora: 10:18

GJ-RIC-81-2020
Guatemala, 6 de febrero del 2020

MSc.
Alma Azucena Callejas Segura
Encargada de la Unidad de Acceso a Información Pública
Registro de Información Catastral de Guatemala.

Estimado MSc Callejas:

En atención a oficio referencia UAIP-RIC-049-2020 de fecha 5 de febrero del presente año en donde traslada solicitud de información, derivada de petición del ciudadano Darwin Alberto Estrada Barcan, sirvo informarle lo siguiente:

A la presente fecha no se ha realizado ningún proceso de titulación especial sobre predios cuya única irregularidad es la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad tanto en zonas que ya fueron declaradas catastradas, como zonas en proceso catastral, en consecuencia no se ha emitido ningún título administrativo ni inscrito predio alguno en el Registro General de la Propiedad.

Sin otro particular y esperando haber proporcionado la información solicitada le envío un cordial saludo.



[Signature]
Lic. M.Sc. Juan Carlos López Taracena
Encargado de la Unidad de
Regulación y Estudios Generales
Registro de Información Catastral de Guatemala



