

ACUERDO DE DIRECCIÓN DEN-RIC/049-2021

**LA DIRECCIÓN EJECUTIVA NACIONAL
DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA**

CONSIDERANDO:

Que el Registro de Información Catastral es una institución autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, que se rige por su propia ley y reglamentos, cuyo Consejo Directivo constituye su máxima autoridad rectora de la organización y funcionamiento del RIC, la que tiene dentro de sus atribuciones aprobar manuales y reglamentos internos a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional tales como el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales.

CONSIDERANDO:

Que el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales, fue aprobado mediante Resolución de Consejo Directivo número 637-001-2020 de fecha 1 de diciembre de 2020, la cual en su artículo número 2 autoriza al Director Ejecutivo Nacional la actualización del Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales.

CONSIDERANDO:

Que en virtud de la propuesta de modificación realizada en forma conjunta por la Coordinación de Registro Público, Gerencia Técnica del proceso Catastral, Gerencia Jurídica del Proceso Catastral, Gerencia de Tecnología de la Información Unidad de Asesoría Jurídica y Dirección Municipal de Sacatepéquez-Escuintla, nombrada por la Dirección Ejecutiva Nacional del Registro de Información Catastral de Guatemala, la Unidad de Asesoría Jurídica emitió pronunciamiento legal a través de Dictamen Jurídico AJ-004-2021, indicando la procedencia de la modificación de la Guía para el Tratamiento de Áreas con Titular Catastral Incompareciente en el Levantamiento Catastral a través de una reforma por actualización.

POR TANTO:

Con base en lo considerado y lo que para el efecto estipulan los Artículos 1, 4, 6, 15 y 16 literal a) de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala; artículos 1, 2 y 3 del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, contenido en el Acuerdo Gubernativo 162-2009, de conformidad con lo que establece la resolución de Consejo Directivo del Registro de Información Catastral de Guatemala número 637-001-2021.



ACUERDA:

Artículo 1. APROBAR la modificación realizada en forma conjunta por la Coordinación de Registro Público, Gerencia Técnica del proceso Catastral, Gerencia Jurídica del Proceso Catastral, Gerencia de Tecnología de la Información Unidad de Asesoría Jurídica y Dirección Municipal de Sacatepéquez-Escuintla a la Guía para el Tratamiento de Áreas con Titular Catastral Incomparable en el Levantamiento Catastral del Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales, misma que forma parte integral del presente.

Artículo 2. Se instruye a la Secretaría general del Registro de Información Catastral de Guatemala, tomar nota de los cambios realizados a la Guía para el Tratamiento de Áreas con Titular Catastral Incomparable en el Levantamiento Catastral y notificarlos a todas las Direcciones Municipales, Coordinaciones y Unidades del Registro de Información Catastral de Guatemala.

Artículo 3. El presente Acuerdo empieza a regir inmediatamente.

En la Ciudad de Guatemala, el 30 de junio de 2021.

NOTIFÍQUESE

**ING. AGR. ACXEL EFRAÍN DE LEÓN RAMÍREZ
DIRECTOR EJECUTIVO NACIONAL**



RIC



**GUÍA PARA EL TRATAMIENTO DE ÁREAS CON TITULAR CATASTRAL
INCOMPARCIENTE EN EL LEVANTAMIENTO CATASTRAL**



1. UNIDADES RESPONSABLES

Direcciones Municipales con la coordinación de la Gerencia Técnica del Proceso Catastral, Gerencia Jurídica y Coordinación del Registro Público.

2. OBJETO

El objeto de la presente es dar origen a aquellos predios que no se realizaron en la fase del levantamiento catastral, tanto en la etapa de establecimiento como de mantenimiento, con el fin de cumplir la misión y visión de la institución.

3. DESCRIPCIÓN

Dentro de las sub fases técnicas que se realizan durante el proceso catastral está la sub fase de levantamiento catastral, la cual consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinada zona declarada en proceso catastral.

El artículo 33 de la Ley del Registro de Información Catastral, literal a) párrafo segundo, establece que la información se recabará por declaración del propietario, poseedor o tenedor, (titular catastral) y no considera la condición de incompareciente para la recopilación de la información catastral. Puede obtenerse la información de un informante delegado para tal efecto, pero en todo caso, se conoce la identidad del titular catastral.

La condición de incomparecencia se da cuando no hay una persona con autorización del Titular Catastral que proporcione la información física y descriptiva del predio; y no es posible determinar quién es el titular catastral de acuerdo a lo que se indica más adelante.

Al no existir información física del predio e información descriptiva del Titular Catastral, no será posible realizar el análisis catastral, tampoco se podrá realizar el análisis jurídico y por lo tanto, tampoco se podría declarar predio catastrado, sea este regular o irregular, con la implicación final de no poder llegar a la declaratoria de zona catastrada. En vista de lo anterior, se hace necesario definir el concepto de incompareciente y los lineamientos a seguir para tratar esta situación.

Para fines del proceso de establecimiento catastral en general, se usará la convención siguiente:

Titular Catastral Incompareciente: es aquel que no fue localizado durante el levantamiento catastral, pero que los colindantes identificaron como el propietario o poseedor del



Construyendo la seguridad jurídica de la tierra

predio objeto de levantamiento catastral. También será incompareciente aquel titular catastral del que se conocen sus datos y ubicación, pero que no muestra su anuencia para que su terreno sea incorporado al proceso catastral.

En los casos donde el Técnico de Campo identifique titulares catastrales incomparecientes en una zona en proceso catastral, se debe dejar constancia en la Ficha de Investigación de Campo (FIC) u hoja de información adicional, de todas las acciones que se llevaron a cabo para localizar a dichos Titulares Catastrales; estas acciones deben de tener el soporte necesario para demostrar todos los esfuerzos llevados a cabo en campo, para obtener la información gráfica y descriptiva, esto debe de estar avalado por el Encargado de Levantamiento Catastral de cada Dirección Municipal.

Los expedientes catastrales de las áreas con titulares catastrales incomparecientes, deben estar completos, con los mismos formularios que los predios con titular catastral conocido, resaltando las fechas de las visitas y todas las acciones llevadas a cabo para obtener la información gráfica y descriptiva.

La existencia de una o varias áreas con titulares catastrales incomparecientes en un polígono o sector catastral, no será limitante para finalizarlo en el sistema y trasladarlo a la sub fase de Análisis Catastral, siempre y cuando cuente con el aval del Encargado de Levantamiento Catastral, el Visto Bueno del Director Municipal y de la Gerencia Técnica del Proceso Catastral.

Como resultado de la fase de levantamiento catastral y previo a la fase de análisis catastral se pueden tener los casos siguientes.

a. Área con titular catastral incompareciente y que se encuentra en el ámbito de una finca conocida y ubicada en el mosaico de fincas. En este caso se pueden dar las variantes siguientes:

- i. El titular registral coincide con el titular catastral.
- ii. El titular registral no coincide con el titular catastral.
- iii. Terreno con titular catastral incompareciente sin finca asociada.

Cuando se determine que un área se enmarca en cualquiera de los casos anteriores, ésta no se incluirá en la capa de predios resultante del proceso de levantamiento catastral, sino se incorporará en una capa gráfica con titulares incomparecientes, específicamente a la capa gráfica de "Área Sin Catastrar", y se le asignará un número de control, el cual estará vigente hasta que se logre determinar la identidad del titular catastral.

Mientras un área se encuentre en la capa gráfica con titulares incomparecientes, ésta no podrá pasar a la fase de análisis catastral y para propósitos de consignar los colindantes en los

predios vecinos se usará el término “Titular incompareciente” para el caso de los titulares desconocidos; y en el caso de los titulares conocidos, se usará el nombre que proporcionen los vecinos que lo reconocen como colindante.

Con el propósito de ubicar a los titulares catastrales incomparecientes, se procederá de acuerdo a lo señalado en el artículo 37 del Reglamento del Decreto 41-2005, que manda la publicación de un edicto y el aviso a que se refiere el artículo 62 de La Ley del Registro de Información Catastral de Guatemala, el cual podrá referirse a varios propietarios o poseedores que no hayan podido ser localizados y deberá contener:

- Lugar y fecha del levantamiento catastral.
- Datos del propietario o poseedor de que se trate, consignado por los titulares de los predios colindantes.
- Identificación de la zona en proceso catastral y polígono.
- Ubicación de las áreas.
- La advertencia de que cuenta con un plazo de treinta días siguientes de la publicación para manifestarse al respecto y el apercibimiento de que si no comparece en dicho plazo, se tendrán por definidos los mojones y linderos consignados por las colindantes y los que resulten del análisis catastral.

El Edicto de Titulares Catastrales Incomparecientes, se debe publicar una vez se concluya la Sub fase de Análisis Catastral, esto con el objetivo de cumplir lo que manda el artículo 37 del Reglamento de la Ley y dar mayores oportunidades dentro del proceso catastral a los Titulares Catastrales de presentar su información al Registro de Información Catastral de Guatemala.

Firme el edicto, con la información resultante de los titulares que comprueben tener derechos sobre alguna de las áreas con titular catastral incompareciente, estas áreas serán removidas de la capa gráfica y serán incorporados en la capa de predios para continuar con el proceso normal.

4.

PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN DE PREDIOS A LA CAPA GRÁFICA POSTERIOR AL PLAZO DEL EDICTO

Si posterior al proceso indicado anteriormente, durante cualquiera de las fases del proceso de establecimiento catastral o luego que una zona haya sido declarada catastrada, se presentara algún interesado pretendiendo derechos sobre áreas con titular incompareciente, se procederá a verificar la información presentada y al comprobar la validez de ésta, se realizará la carga gráfica a la capa de predio con el objeto que la misma pueda ser catastrada.

Para tal efecto se deberá seguir el procedimiento siguiente:

4.1. El incomparciente presentará solicitud por escrito dirigida al Director Ejecutivo Nacional o al Director Municipal adjuntando: documentos de soporte con los que acredite su derecho, plano del área elaborado por un agrimensor cumpliendo con la normativa vigente al respecto y declaración jurada en la que manifiesta ser el titular catastral y el motivo por el cual no compareció al proceso en la sub fase de levantamiento catastral.

4.1.1. Si el predio se encuentra en una Zona Declarada en Proceso Catastral: Una vez recibida la solicitud con la documentación requerida, el personal del RIC a través de la Dirección Municipal hará la verificación en campo y consultando a los colindantes para verificar lo expuesto por el solicitante. Concluidas satisfactoriamente las actividades de campo, el Director Municipal lo hará constar en un informe técnico, se llenará la ficha de investigación de campo y se completara el expediente catastral de predio para su declaratoria.

4.1.2. Si el predio se encuentra en una Zona Declarada Catastrada: Se realizará el procedimiento descrito en el párrafo anterior y de forma excepcional se emitirá una Declaratoria de Predio Catastrado, la cual deberá expresar los motivos por los cuales no se realizó el levantamiento del predio en establecimiento catastral.

4.2. Para la incorporación de predios en Zonas Declaradas Catastradas cuando los mismos no deriven de operaciones normales de mantenimiento y exista justificación del por qué los predios no fueron levantados en la fase de establecimiento se podrá utilizar de forma supletoria el procedimiento antes referido, permitiendo incorporar predios al Municipio. Este proceso podrá iniciar a solicitud de parte, por orden judicial ó de oficio, atendiendo la naturaleza que motiva la solicitud.

