

**ACUERDO DE DIRECCIÓN DEN-RIC/050-2021**

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

**CONSIDERANDO:**

Que el Registro de Información Catastral de Guatemala 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.

**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 la Gerencia Jurídica del Proceso Catastral y el Registro Público envió propuesta de modificación de la Guía de Titulación Especial y Registro a la Asesoría Jurídica, la que luego del análisis efectuado emitió pronunciamiento legal a través del dictamen jurídico AJ-003-2021, indicando su procedencia por medio de 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 propuesta por la Gerencia Jurídica del Proceso Catastral y la Coordinación del Registro Público a la Guía de Titulación Especial y Registro del Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales, misma que forman parte integral del presente.



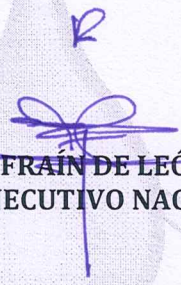


**Artículo 2.** Se instruye a la Secretaría general del Registro de Información Catastral de Guatemala, tomar nota de los cambios realizados a la Guía de Titulación Especial y Registro y notificarlos a todas las Direcciones Municipales, Coordinaciones y Unidades del Registro de Información Catastral 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 DE TITULACIÓN ESPECIAL Y REGISTRO

**RIC**





**1. UNIDAD RESPONSABLE**

Unidad de Regularización de la Gerencia Jurídica del Proceso Catastral, Registro Público del RIC y la dirección municipal respectiva.

**2. DESCRIPCIÓN**

De conformidad con la Ley del Registro de Información Catastral, la ejecución del proceso de titulación especial y registro, procede cuando se declara predio catastrado irregular cuya única irregularidad sea la de no estar inscrito en el Registro de la Propiedad; excluyendo aquellos predios que se encuentran en la áreas establecidas en el artículo 68 de la Ley del RIC, siendo estas el territorio del departamento de El Petén y la Franja Transversal del Norte, los bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado, dentro de las áreas protegidas y los excesos de las propiedades rurales y urbanas.

El proceso de titulación especial y registro debe atender a:

**a. Interés nacional**

La naturaleza del catastro está orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra, estos postulados se cumplen al finalizar el proceso catastral teniendo como resultado la declaración de predio catastrado regular o irregular, en ese sentido la propia Ley del RIC en el título VII establece que debe regularizarse aquellos predios cuya única irregularidad es la de no estar inscritos en el Registro General de la Propiedad, con el objetivo que la persona que ha poseído el predio por un tiempo mínimo de diez años, sea beneficiado con regularizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad, con la finalidad que al finalizar los cinco años de inscripción, está se convierta en propiedad. Siendo este un procedimiento administrativo realizado por el RIC, cumpliendo con ello el interés nacional que es el que la persona individual tenga acceso a la propiedad privada, a través de la titulación especial.

**b. Proceso de oficio y masivo**

La Ley del RIC y su reglamento, ordena que el RIC debe realizar la titulación especial en aquellos predios cuya única irregularidad sean la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, por ello debe ser impulsado de oficio, y no debe ser a rogación por parte de algún interesado.

Al ordenar la norma jurídica que debe ser una titulación masiva, esta debe proceder al finalizarse la declaración de la totalidad de los predios de un polígono o polígonos en una zona declarada en proceso catastral o catastrada, por ello, al establecerse que los predios



reúnen los requisitos legales para ser sujetos de titularse especialmente, debe realizarse en conjunto.

**c. Gratuidad del trámite**

El artículo 26 tercer párrafo de la Ley del RIC, establece que las costas del proceso catastral correrán a cargo del RIC, en ese sentido, el Reglamento de la ley del RIC en su artículo 71 establece que el proceso de titulación especial es gratuito y masivo. Es decir, la persona posesionaria del predio a titular de forma especial, no debe incurrir en ningún gasto por la gestión del proceso y que no sea propiamente para la formación del expediente hasta su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, puesto que los honorarios registrales que se generarían en este Registro, establece la ley que debe realizarse la inscripción de forma gratuita, no así el pago del impuesto correspondiente el cual debe de correr por cuenta del titular catastral respectivo.

**d. Beneficios para la población**

Al ser un proceso impulsado de oficio, masivo y gratuito en el que se ve beneficiado la persona individual, también lo es para la población en general porque le permite tener un desarrollo sostenible con igualdad de condiciones, al contribuir a la certeza y seguridad jurídica en la tenencia y propiedad de la tierra, entre otros beneficios.

**3. DESCRIPCION DEL PROCEDIMIENTO**

El proceso de titulación especial se puede resumir en las siguientes fases:

**3.1. Fase previa**

**3.1.1. Informe de predios candidatos a titulación especial**

Al establecerse en el POA institucional el o los municipios que serán objeto de proceso de titulación especial, la dirección municipal respectiva y/o el encargado de la Unidad de Regularización, solicitará a Gerencia de Tecnología de la Información reporte general de predios en que se hayan emitido declaración de predio catastrado irregular cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad y que se encuentren inscritos en Registro Público, de la zona en proceso catastral o catastrada seleccionada.

Para efectos de seleccionar los municipios en donde se impulsara este proceso, se priorizara las zonas que ya cuenten con declaratoria de zona catastrada.





### **3.1.2. Depuración de predios a titular**

Conforme el listado general proporcionado por Gerencia de Tecnología de la Información se realizará depuración y planificación por la dirección municipal y/o el encargado de la Unidad de Regularización o en su defecto por el encargado de titulación y registro del Registro Público, con el objeto de establecer si por algún cambio realizado en el mosaico gráfico de fincas, existe una finca asociada a uno o varios predios que se pretenden titular. Los predios que sean descartados deberán ser actualizados en la base de datos de Registro Público por medio del procedimiento correspondiente, para la cual se informará a Registro Público.

Al tener el informe depurado de los predios, debe ubicarse e identificar plenamente a los titulares catastrales para proporcionarles la información respecto al proceso de titulación y registro y determinar si están interesados en realizar el mismo.

### **3.1.3. Coordinación con la municipalidad del lugar**

Con el objeto de la conformación de los expedientes individuales por predio se deberá entablar coordinación con la municipalidad del lugar por medio de la dirección municipal para informarle sobre el proceso, así como para la elaboración del acta de declaración jurada que establece el artículo 70 de la ley del RIC. Art. 73 del Reglamento de la Ley del RIC.

La municipalidad del municipio en que se realizara el proceso de titulación especial, debe estar informada sobre el mismo, así como cuál es el papel que juega en este proceso. En esta etapa se debe aprovechar para consensuar la forma en que se redactará el acta de declaración jurada y de ser necesario apoyar a la municipalidad en el mecanismo para la automatización de la generación de esta acta.

## **3.2. Fase de titulación**

### **3.2.1. Llamamiento a titular**

Previo al inicio del proceso de titulación especial la Dirección Ejecutiva Nacional deberá establecer mecanismos necesarios para apoyar a los titulares catastrales con el objeto de informarles y orientarles sobre la gestión del proceso de titulación especial. Artículo 72 del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral. Para tal efecto se hará uso de la guía de comunicación social.

### **3.2.2. Socialización del procedimiento**

En esta fase del proceso se pretende informar a todos los titulares catastrales cuyos predios son candidatos a titulación especial, cual es el procedimiento y cómo ellos deben de participar en el proceso. Deberá realizarse de ser posible con el apoyo de la Unidad de



Comunicación y Apoyo Social de la dirección municipal respectiva. Para tal efecto se hará uso de la guía de comunicación social.

Establecidos los predios susceptibles del proceso de regularización, la dirección municipal respectiva (de ser posible a través de la unidad de comunicación social) deberá socializar el proceso de titulación especial que dará inicio en el municipio, o en los predios seleccionados, brindando información a los titulares catastrales interesados en titular, con el objeto de orientarles sobre el procedimiento para la titulación especial de sus predios. Art. 72 del Reglamento de la Ley del RIC.

### 3.2.3. Conformación del expediente

El expediente estará compuesto por los siguientes documentos:

- Certificación de predio catastrado irregular; conforme lo establece el artículo 70 Ley del RIC.
- Plano del predio; conforme lo establece el artículo 70 Ley del RIC.
- Datos de identificación personal del titular catastral conforme lo establece artículo 70 Ley del RIC.
- Certificación del acta de declaración jurada contenida en acta suscrita ante el juez de asuntos municipales o en su defecto ante el alcalde municipal del lugar en donde se encuentre ubicado el predio. El contenido de la declaración jurada debe versar sobre los siguientes extremos según la ley: a) Que sobre el predio que se pretende titular no existe conflicto de intereses; y, b) Que ha poseído el predio cumpliendo con los requisitos establecidos en los artículos 618, 620 y 633 del Código Civil.
- En caso el titular catastral estuviere casado, deberá adjuntar certificado de matrimonio, o certificado de unión de hecho, y si sólo es convivencia marital, deberá hacerse constar en la declaración jurada antes descrita su convivencia marital. Artículo 72 Ley del RIC.

### 3.2.4. Edicto

La dirección municipal del RIC correspondiente publicará en el diario oficial un edicto indicando que predio o predios se encuentran en proceso de registro por titulación especial, el cual debe realizarlo dentro del plazo de 30 días de conformado el último expediente, además deberá mandar a fijar el edicto en los estrados del Juzgado de Paz Jurisdiccional y a la municipalidad correspondiente. Artículo 70 literal b de la ley y 74 del Reglamento de la Ley del RIC

Este paso es indispensable para darle publicidad a los procesos de titulación especial que se han iniciado, a la vez que sirven para determinar la posible existencia de alguna persona que se considere perjudicada con las diligencias de titulación especial. El edicto deberá contener: a) Datos personales del interesado, siendo estos su nombre completo, edad, estado civil, domicilio y número de documento de identificación personal; b) La información catastral del predio (Código





de Clasificación Catastral, ubicación y extensión); c) Convocatoria a los interesados, para que en un plazo no mayor de treinta días se manifiesten sobre el asunto. d) Indicación de que el predio se encuentra en proceso de registro.

Al expediente conformado, deberá adjuntarse copia del edicto publicado.

### **3.2.5. Oposición**

Plazo de oposición: en un plazo no mayor a treinta días, contados a partir de la publicación del edicto en el Diario Oficial, cualquier persona que se considere afectada ante este proceso, puede oponerse o expresar intereses contrarios a la inscripción registral, en cuyo caso el procedimiento se declarará contencioso y se remitirá el expediente a un tribunal competente. Se deberá notificar a los interesados en un plazo que no exceda de 8 días de recibida.

Para este trámite se deberá observar lo siguiente:

- a. El memorial de oposición, será dirigido al director municipal del municipio objeto del proceso de titulación y registro. En este memorial el oponente deberá indicar con claridad los datos identificación del predio y titular catastral sobre el que presenta su oposición al proceso de registro y las causas de la oposición.
- b. Una vez recibido el memorial la dirección municipal emitirá la resolución administrativa correspondiente en donde se declarara el proceso como contencioso, y se traslada la documentación correspondiente al tribunal competente.
- c. Traslada la documentación o el expediente de mérito, el RIC notificara de dicho traslado al titular catastral y beneficiario, así como a la persona que se opuso al proceso, para los efectos consiguientes.

### **3.2.6. Resolución**

Habiéndose agotado el plazo para el planteamiento de la oposición o expresión de intereses contrarios a la inscripción registral, sin que la misma se haya presentado, el RIC a través del director municipal, debe emitir resolución mediante la cual declara con lugar las diligencias de titulación especial y registro sobre el predio y a favor del solicitante.

En caso de matrimonio o unión de hecho, el título será emitido e inscrito a favor de ambos cónyuges, unidos o convivientes. Regulado en el artículo 72 de la Ley del RIC.

### **3.2.7. Notificación de la resolución**

El RIC por medio de la Unidad de Externalización de la dirección municipal que corresponda, procederá a la notificación de la resolución de titulación especial y registro, al titular o los titulares en un plazo no mayor de 15 días. Artículo 72 último párrafo, Ley del RIC.



### **3.2.8. Certificación de la resolución y remisión al Registro Público del RIC**

Firme la resolución, el Director Municipal emitirá certificación de la resolución de titulación especial y registro con su respectivo duplicado, posteriormente la trasladará a la Coordinación del Registro Público del RIC.

### **3.2.9. Remisión de certificación de resolución al Registro de la Propiedad y notificación de la operación registral realizada por el Registro de la Propiedad al RIC**

Es la actividad mediante la cual se traslada para su inscripción la certificación de la resolución y su respectivo duplicado al Registro de la Propiedad por la vía establecida y el Registro de la Propiedad informa al RIC del resultado de la inscripción.

El Registro Público del Registro de Información Catastral de Guatemala a través del Coordinador remitirá la certificación de resolución administrativa que declara con lugar las diligencias de titulación especial y su respectivo duplicado al Registro de la Propiedad por la vía establecida.

El Registro de la Propiedad una vez recibida la documentación, procederá a asignar la misma a los operadores registrales que estén habilitados para realizar la inscripción tomando en consideración que la primera inscripción de dominio de la finca nueva no genera honorarios de conformidad con lo establecido en el artículo 72 del Decreto 41-2005 ley del Registro de Información Catastral.

Si el Registro de la Propiedad al momento de realizar la inscripción, suspendiera la misma por algún error de forma o fondo, notificara al RIC a través de Registro Público mediante la vía establecida, para que la Dirección Municipal respectiva subsane el error y pueda trasladarse nuevamente la documentación y proceder a la inscripción del título administrativo respectivo.

Si el Registro de la Propiedad procede a la inscripción del título administrativo, creando en consecuencia la finca nueva a favor del titular catastral y beneficiario, notificará al RIC a través del Registro Público la inscripción, para efectos del mantenimiento catastral y regularización de predio objeto de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Así mismo trasladará por la vía establecida el título administrativo debidamente razonado, a efectos que el Registro de Información Catastral haga entrega formal del mismo al titular catastral beneficiario del proceso de titulación especial y registro.

### **3.2.10. Control de predios titulados y no titulados**

Con el objeto de llevar un estricto control, el Director Municipal deberá rendir un informe final al Director Ejecutivo Nacional, indicando el número de predios titulados y el número





de predios que por cualquier motivo no se pudieron titular. En el caso de los predios titulados, debe incorporarse al expediente catastral los documentos de soporte a cada predio en que se realizó el proceso de titulación especial y registro, incluyendo copia de la resolución administrativa debidamente razonada por el Registro de la Propiedad, con la finalidad que en Registro Público se mantenga actualizada la información catastral debiendo para ello llevar un control estricto por medio de la aplicación informática del RIC.

