



Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**Efectos jurídicos del plano aprobado en el Registro
de Información Catastral en Alta Verapaz**
(Tesis de Licenciatura)

Thelma Angélica Macz Xol

Guatemala, agosto 2024

Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**Efectos jurídicos del plano aprobado en el Registro
de Información Catastral en Alta Verapaz**
(Tesis de Licenciatura)

Thelma Angélica Macz Xol

Guatemala, agosto 2024

Para los efectos legales y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1º, literal h) del Reglamento de Colegiación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, **Thelma Angélica Macz Xol**, elaboró la presente tesis, titulada: **Efectos jurídicos del plano aprobado en el Registro de Información Catastral en Alta Verapaz.**

AUTORIDADES DE UNIVERSIDAD PANAMERICANA

M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Rector

Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrectora Académica

M. A. César Augusto Custodio Cobar

Vicerrector Administrativo

EMBA. Adolfo Noguera Bosque

Secretario General

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Guatemala 28 de abril 2024.

Señores Miembros
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente

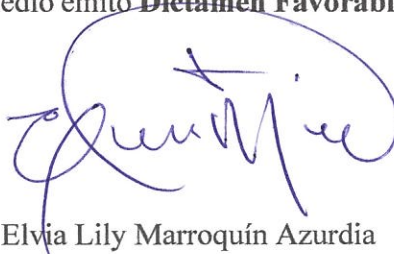
Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como asesor del estudiante: **Thelma Angélica Macz Xol**, ID: **000141610**. Al respecto se manifiesta que:

- a) Brinde acompañamiento al estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominada: **Efectos jurídicos del plano aprobado en el Registro de Información Catastral en Alta Verapaz**.
- b) Durante ese proceso le fueron sugeridas correcciones que realizó conforme los lineamientos proporcionados.
- c) Se le advirtió al estudiante sobre el respeto al derecho de autor y que en caso opuesto incurriría en plagio, lo que constituiría una infracción académica muy grave, aduciendo que el único responsable del contenido de la tesis es el estudiante.
- d) Habiendo leído la versión final del documento, se establece que el mismo constituye un estudio serio en torno al tema investigado, cumpliendo con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito **Dietamen Favorable** para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,



Licda. Elvia Lily Marroquín Azurdía
Tutora de Tesis



LCD.A. GLADYS JEANETH JAVIER DEL CID
Abogada y Notaria

Guatemala, 31 de julio 2024

Señores Miembros
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente

Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como **revisora metodológica** de la tesis del (la) estudiante **Thelma Angélica Macz Xol**, ID **000141610**, titulada: **Efectos jurídicos del plano aprobado en el Registro de Información Catastral en Alta Verapaz**. Se le advirtió al estudiante sobre el respeto al derecho de autor y que en caso opuesto incurriría en plagio, lo que constituiría una infracción académica muy grave, aduciendo que el único responsable del contenido de la tesis es el estudiante. Me permito manifestarles que la versión final de la investigación fue objeto de revisión de forma y fondo, estableciendo que la misma constituye un estudio serio que cumple con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,

diar.
de Gacón

M.Sc. Gladys Jeaneth Javier Del Cid
Abogada y Notaria



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

Ref. O.I. 213-2024

ID: 000141610

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **THELMA ANGÉLICA MACZ XOL**

Título de la tesis: **EFFECTOS JURÍDICOS DEL PLANO APROBADO EN EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL EN ALTA VERAPAZ**

El Vicedecano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y de la Justicia, así como los títulos de Abogada y Notaria, la estudiante ya mencionada, ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

Segundo: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la tutora, Licenciada Elvia Lily Marroquín Azurdia de fecha 28 de abril del 2024.

Tercero: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la revisora, M.Sc. Gladys Jeaneth Javier Del Cid de fecha 31 de julio del 2024.

Por tanto,

Autoriza la impresión de la tesis elaborada por la estudiante ya identificada en el acápite del presente documento, como requisito previo a la graduación profesional.

Guatemala, 29 de agosto del 2024

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

M.Sc. Andrea Torres Hidalgo
Vicedecano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



☎ 1779

🌐 upana.edu.gt

📍 Diagonal 34, 31-43 Zona 16

Nota: Para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Autenticación de los planos aprobados en el Registro de Información Catastral	1
El derecho que una persona tiene de un predio como posesionario o titular Catastral	24
El Estado debe garantizar la seguridad y certeza jurídica al derecho de propiedad	39
Conclusiones	58
Referencias	60

Resumen

En la presente investigación monográfica, se abordó la problemática consistente en cuanto a los efectos jurídicos que derivan de la emisión de los planos aprobados por el Registro de Información Catastral, mismo que fue creado por el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, con el objeto de garantizar a las personas el derecho de propiedad, en consecuencia establece los procedimientos para que el Estado a través de las diferentes dependencias otorgue a los titulares catastrales la documentación necesaria como la aprobación del plano ingresado y la constancia de aprobación para su posterior inscripción en el Registro General de la Propiedad.

El objetivo general fue verificar el valor jurídico que tienen los planos aprobados por el Registro de Información Catastral para comprobar si se garantiza o no la seguridad y certeza jurídica que el Estado otorga a los titulares de los predios en el departamento de Alta Verapaz. El primer objetivo específico consistió en analizar el proceso de verificación que realiza el Registro de Información Catastral sobre la autenticidad de los planos. Así mismo, el segundo objetivo específico se refirió a estudiar el proceso de verificación de la propiedad de un predio que realiza el Registro de Información Catastral. Luego de analizar la legislación aplicable, se concluyó que dicho registro lleva a cabo un proceso minucioso de verificación y estudio de cada trámite y que cuenta con las

herramientas necesarias para otorgarles seguridad y certeza jurídica a los planos que se extienden.

Palabras clave

Planos. Catastro. Autenticidad. Titular Catastral. Posesionario.

Introducción

En la presente investigación que se realizará se abordará el tema efectos jurídicos del plano aprobado en el Registro de Información Catastral en Alta Verapaz, en relación con la seguridad y certeza jurídica que se le debe proporcionar a los poseionarios o titulares de los predios. El objetivo general de la investigación será verificar el valor jurídico que tienen los planos aprobados por el Registro de Información Catastral para comprobar si se garantiza o no la seguridad y certeza jurídica que el Estado otorga a los titulares de los predios en el departamento de Alta Verapaz. El primer objetivo específico será; analizar el proceso de verificación que realiza el Registro de Información Catastral sobre la autenticidad de los planos. Mientras que el segundo objetivo específico será; estudiar el proceso de verificación de la propiedad de un predio que realiza el Registro de Información Catastral.

Las razones que justifican el estudio consisten en establecer la importancia que se tiene de garantizar la seguridad y certeza jurídica de los planos extendidos por el Registro de Información Catastral, los que serán entregados e inscritos por el Registro General de la Propiedad. El interés por esta investigación surge a raíz que no se cuenta con una garantía en relación con la protección de los derechos de propiedad y de la seguridad jurídica de los habitantes de Alta Verapaz. Por lo que se tratará de buscar procedimientos, herramientas o en su caso mecanismos

para la verificación de los planos aprobados para prevenir que se falsifiquen y se vulneren los derechos de los titulares de los predios. Para el desarrollo del trabajo, la modalidad de la investigación se realizará de manera monográfica.

En cuanto al contenido, en el primer subtítulo se estudiará lo relativo a la autenticación de los planos aprobados en el Registro de Información Catastral, el cual contiene los siguiente temas; requisitos para la aprobación de un plano en el Registro de Información Catastral, sistema de autenticación código QR en los planos aprobados por el Registro de Información Catastral, contenido del plano y su código de clasificación catastral, el Registro General de la Propiedad como institución del Estado y su relación con el Registro de Información Catastral, la necesidad de un departamento de verificación de código QR en el Registro General de la Propiedad. En el segundo subtítulo se abordará el derecho que una persona tiene de un predio como poseionario o titular catastral con los siguientes temas; predio catastrado, titular catastral, verificación de mojones y linderos, propiedad privada, legalidad de la tenencia del predio objeto de tramitación ante el Registro de Información Catastral.

Finalmente, el tercer subtítulo se abordará la seguridad y certeza jurídica al derecho de la propiedad con los siguientes temas; la Constitución Política de la República de Guatemala tiene como finalidad la realización del bien común, el Registro de Información Catastral como institución en

el proceso de legalización de los predios, declaración de los derechos humanos en relación al derecho a la vivienda, la vulneración de los derechos a las personas al no respetar su titularidad, zonas declaradas en proceso catastral y catastradas en Alta Verapaz.

Autenticación de los planos aprobados en el Registro de Información Catastral

La Constitución Política de la República de Guatemala, está estructurada de manera que, de acuerdo con su contenido, es obligación del Estado proteger a la persona y a la familia garantizando a sus habitantes la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz, el desarrollo integral de la persona, haciéndolo responsable en consecuencia del bien común o bienestar general de la población. El bien común en una sociedad se considera la forma de vida entre sí, buscando el beneficio de los habitantes ya sea de forma personal o colectiva, siempre y cuando se considere que es de suma importancia para las personas y que es necesario para su supervivencia, garantizándoles sus derechos como personas.

Uno de los derechos inherentes y fundamentales reconocidos por la Constitución Política de la República de Guatemala para el ser humano es la tenencia de la tierra, para beneficio de su núcleo familiar siendo así su fin supremo la realización del bien común. Se establece el derecho de propiedad con el fin de darle una vida digna a cada uno de sus habitantes rigiéndose a la normativa para la adquisición de estas. Los Acuerdos de Paz firmados el 29 de diciembre de 1996 en el palacio nacional de la Cultura de Guatemala, uno de los temas importantes que trasciende es que el gobierno se responsabiliza a iniciar el proceso de levantamiento catastral, en zonas que ellos consideren de mayor importancia, para lograr

el acceso de la tenencia de las tierras tanto de los campesinos como toda persona particular.

La Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala establece lo siguiente:

Que el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria establece el compromiso por parte del Gobierno de Guatemala, de promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, por lo que se hace necesario emitir la Ley del Registro de Información Catastral que regule el proceso catastral en el país. (segundo considerando)

Es importante mencionar que, el aspecto socioeconómico juega un papel muy importante en la sociedad, esta viene relacionada con la situación agraria, ya que las personas necesitan una porción de tierra para sostenerse, el país cuenta con una gran riqueza natural y como fuente de trabajo es la agricultura. Por lo que se requiere de la realización del catastro para limitar las áreas de las personas para que no exista conflicto entre ellos, con la aplicación de la Ley del Registro de Información Catastral se busca actualizar y obtener un ordenamiento territorial a nivel nacional, aunque por el momento no se está aplicando en todos los departamentos, el Organismo Legislativo tiene la facultad de promover reformas para el beneficio de los habitantes.

Se crea el Registro de Información Catastral, a través de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, donde señala que es institución pública autónoma, que tiene como uno de los objetivos principales la regulación al acceso de las tierras a nivel nacional. Considerando que la tenencia de la tierra en Guatemala es uno de los temas muy importantes en la sociedad, siendo necesaria la actualización del catastro nacional, logrando así que los poseionarios o propietarios de fracciones de tierra no entren en conflicto con sus colindantes ya que por medio del catastro se determina la ubicación y legalidad que tienen, en relación con los estudios técnicos que realiza el Registro de Información Catastral.

Siendo así su naturaleza y objeto, en la ley se establece lo siguiente:

Naturaleza y objeto. El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en la presente ley y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registro son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado. (artículo 2)

El Registro de Información Catastral de acuerdo con las resoluciones emitidas por el Consejo Directivo, ha establecido oficinas regionales, en diferentes departamentos para el efecto y así ayudar a los habitantes de la República de Guatemala, para realizar trámites tanto de aprobación de planos, actualización de información catastral y consultas para la población. Además, permite aprobación de los planos para que

posteriormente los campesinos puedan obtener la certeza jurídica de su propiedad registrándola en el Registro General de la Propiedad, adjuntado la constancia de aprobación de plano junto con el testimonio de la escritura pública, el pago del impuesto, y así proceda el registrador a realizar la inscripción en el Registro General de la Propiedad si cumple con todos los registros establecidos.

La necesidad de las personas en poseer una fracción de tierra ha sido uno de los temas muy importantes en Guatemala, ya que se pretende que estos planos surtan un efecto jurídico evitando se vulneren sus derechos de propiedad, es por ello que se vio en la necesidad de implementar este registro para determinado fin, proporcionando así la confianza y seguridad en los procedimientos que se requieran para el beneficio de los particulares, cumpliendo con los requisitos que el registro solicita para la entrega de los planos que soliciten el servicio, siempre y cuando la posesión se demuestre que es de forma legal y que la persona no ocupe algún predio que le pertenezca a otra persona, es por eso que se realizan las investigaciones previas para mejor control.

La autenticidad del plano aprobado le da a la persona certeza jurídica para la adquisición o legalización de un predio, ya sea para uso familiar, agrícola o cualquier otra finalidad que beneficie al titular y su familia. El Registro de Información Catastral es la dependencia encargada de garantizar que el plano que se le acredita pueda ser utilizado por el titular

con derecho de posesión como, en el caso de que el predio sea inscrito en el Registro General de la Propiedad. Este respaldo jurídico es fundamental para evitar situaciones donde hay personas que ocupan inmuebles sin la debida documentación legal, como ocurre en la posesión de una propiedad ajena. La adecuada legalización y registro previenen delitos como la usurpación.

En cuanto a la usurpación, el Código Penal, Decreto número 17-73 (1973) lo regula de la siguiente forma:

Comete delito de usurpación, quien, con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícitos, despojare o pretendiere despojar a otro de la posición o tenencia de un bien inmueble o un derecho real constituido sobre el mismo, o quien, ilícitamente, con cualquier propósito, invada u ocupe un bien inmueble. (artículo 256)

Requisitos para la aprobación de un plano en el Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral como entidad autónoma que presta sus servicios públicos, cuenta con su personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, así mismo tiene su propia normativa legal del cual se rigen, siendo la Ley del Registro de Información Catastral, el cual surgió a raíz de los Acuerdos de Paz, creándose esa institución tal como lo indica el primer considerando de la ley y que tiene como propósito salvaguardar el derecho que tienen los titulares catastrales de los predios, así mismo indica una serie de procedimientos que se

realizan en dicha entidad para el beneficio de los habitantes que cuentan con alguna porción de tierra y que debe ser inscrito en el registro respectivo.

Por tanto, la Ley del Registro de Información Catastral Decreto, número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala indica lo siguiente:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala establece como deberes del Estado la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona y conforme a lo establecido por los Acuerdos de Paz se requiere la emisión de leyes y la creación de instituciones que permitan el cumplimiento de dichos deberes, específicamente la justicia agraria, la seguridad jurídica de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad. (primer considerando)

Para la aplicación de la Ley del Registro de Información Catastral se realizaron varias fases, para establecer los derechos de propiedad, pero únicamente en las áreas declaradas zonas en proceso y zonas catastradas en Guatemala, quedando aun otros departamentos para su aplicación, dichas fases son denominadas también como fase preparatoria, así lo denomina el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala. Esto conlleva una serie de procesos que es realizado por el personal de la institución, dentro del cual se tiene la ubicación de los predios, las visitas técnicas, censos, publicaciones, entre otras actividades. Con la información proporcionada por los posesionarios o propietarios se forma una base de datos para posteriores consultas.

Según el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, Acuerdo Gubernativo No. 162-2009 (2009) establece lo siguiente:

Proceso Catastral. El proceso catastral comprende las siguientes fases:

- a) Investigación registral y actividades previas;
- b) Establecimiento catastral; y
- c) Mantenimiento catastral.

Cada una de las fases antes identificadas se regirá por lo establecido en el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del RIC. (artículo 31)

Anteriormente eran las municipalidades de cada municipio quienes realizaban dicho procedimiento, realizando algún censo o catastro, sin la aplicación de las normas técnicas correspondientes. Se requiere de un trabajo profesional, sin embargo, dichas entidades no cuentan con el equipo necesario para la realización del catastro. Con la implementación del Registro de Información Catastral el procedimiento se realiza bajo todos los lineamientos y supervisión correspondiente, ejecutando los procesos, el cual consiste en el acercamiento al área que se esté trabajando, iniciando así la investigación respectiva y verificar si las persona que habitan en los predios son propietarios o solo tengan alguna posesión de los mismos sin afectarles de ninguna manera, esto con el fin de hacer más fácil el proceso de actualización en el catastro nacional.

En relación con el desarrollo del ordenamiento territorial el Código Municipal, Decreto número 12-2002 (2002) indica lo siguiente:

Formulación y ejecución de planes. La municipalidad está obligada a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio en los términos establecidos por las leyes. Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cuales quiera

otra forma de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como las personas individuales o jurídicas que sean calificadas para ello, deberán contar con la aprobación y autorización de la municipalidad en cuya circunscripción se localicen. (artículo 142)

En relación con la fase de investigación registral y actividades previas se realizaron actividades relacionadas al conocimiento de los derechos de los propietarios o de posesión de las personas en cada municipio, que se declararon zona en proceso catastral con el fin de formar una base de datos y la situación en que se encuentran ya sea que cuenten con los documentos que acrediten su derecho de propiedad o posesión. En la actualidad se han presentado casos de invasión de propiedades en terrenos baldíos que pertenecen al Estado o propiedades privadas que no se encuentran habitadas por los dueños, es por esta razón que se realizan las investigaciones para la verificación del derecho de propiedad de dichos terrenos.

La Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala establece lo siguiente:

Actividad previa. Como una etapa preparatoria para las actividades catastrales, y con la suficiente antelación a la declaratoria de zonas en proceso catastral, el RIC investigará el derecho real de propiedad y los datos físicos de las fincas que correspondan a cada municipio, formulando el diagnóstico correspondiente. Para esta investigación el RIC recopilará información pertinente en cualquiera de los libros que posee el Registro de la Propiedad y en cualquier otro archivo público que posea documentos relacionados con la tenencia de la tierra, para lo cual establecerá la coordinación que lo expedita.

Para tal efecto, el Registro de la Propiedad y demás instituciones tienen la obligación de permitir el acceso gratuito a la información. (artículo 28)

En la segunda fase del proceso catastral se desarrollan actividades de tipo técnico-jurídico y administrativo con la finalidad de verificar que los predios corresponden a las personas que habitan en el lugar o si cuentan con su respectiva documentación legal, para posteriormente declararlas zonas en proceso catastral, determinando sí son titulares catastrales de acuerdo con la información que proporcionaron, el objetivo principal de esta fase es dar inicio a las actividades catastrales, solicitando información en relación a la posesión o titularidad, que los técnicos necesiten al momento de la visita de campo en el predio, comprobando si son propietarios o posesionarios del área que se quiere declarar como zona catastral.

Según el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala (2020) indica lo siguiente:

En esta segunda fase del proceso catastral se desarrollan todas las actividades de tipo técnico-jurídico y administrativo, organizadas de manera coherente 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. (p. 13)

En relación con el diagnóstico de la propiedad La ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, regula lo siguiente:

Objeto del diagnóstico de propiedad. El objeto 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 Registro de Información Catastral y en el director ejecutivo Nacional, para priorizar las zonas que se declaran en proceso catastral (...) (artículo 29)

Se realiza la publicación correspondiente del inicio del proceso en la zona indicada con objeto que los propietarios, poseedores y tenedores de predios que se encuentren ubicados en la zona objeto de investigación estén enterados, por lo que deben proporcionar toda la información que la institución requiera en su momento. Ya que se estarán realizando actividades catastrales como lo regula la Ley del Registro de Información Catastral y el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales, de ahí que es obligatorio proporcionar la información que se les solicita, tomando en cuenta que se realiza para el beneficio de las personas del área seleccionada, que quedará registrada en las oficinas para posteriores consultas.

En relación con la publicación el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala (2020) indica lo siguiente:

- a) Publicación y comunicación de la declaratoria. La publicación de la declaratoria de zona en proceso catastral tiene por objeto prevenir a los propietarios, poseedores y tenedores de predios ubicados en dicha zona, que se desarrollarán actividades catastrales, en consecuencia, estarán obligados a proporcionar la información que les sea requerida. La publicación se realizará mediante comunicación en el Diario de Centro América y en otros medios de comunicación para asegurar su conocimiento en el ámbito local y nacional, en idioma español y en los idiomas existentes en la zona a catastrar. (p. 14)

Se debe contar con un departamento de comunicación social para la ejecución del proceso, solicitando así el apoyo de la población y lograr así el fin que el Registro de Información Catastral busca, en relación al trabajo en la zona donde se realiza el catastro, ya que la comunicación es una vía muy importante en donde por medio de programas de difusión tanto local o nacional se logre la participación de los habitantes para el fin que se busca, buscar la legalidad, certeza jurídica de los habitantes de las áreas a trabajar, para que así ellos tengan la plena seguridad que sus propiedades cuentan con un registro respectivo y se encuentra resguardado en el registro, de esta forma ellos podrán realizar cualquier trámite ante dicha institución, el cual podría ser la solicitud de sus planos aprobados, alguna certificación o cualquier otro servicio que ellos necesiten.

La ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, establece lo siguiente:

Comunicación social. Previo al levantamiento predial, el RIC, en coordinación con los Concejos Municipales y los alcaldes auxiliares, con la participación de las autoridades tradicionales y comunitarias, y aquellas instituciones y organizaciones gubernamentales y no gubernamentales que tengan presencia en la zona catastral, diseñará y pondrá en marcha un proceso de comunicación y difusión por diferentes medios y en los idiomas que se hablen en dicha zona. Para ese efecto se considerarán los aspectos culturales, antropológicos, sociológicos, y todos aquellos que sean importantes para el logro de los objetivos de comunicar y difundir el proceso de establecimiento del catastro. El proceso de comunicación social deberá continuar durante la ejecución de las siguientes fases del establecimiento catastral y en su mantenimiento, para contar (...) (artículo 31)

Así mismo el o los técnicos estarán verificando los linderos o mojones de su propiedad con el titular catastral, por lo que, sí es de suma importancia que él se encuentre en el lugar al momento de la entrevista, esto para corroborar que la información que se tiene en la documentación proporcionada es verídica, solicitando que muestre su predio para la elaboración de un croquis, se debe verificar los mojones y si no lo tuviere pedirle que lo coloque. En caso de que los técnicos no encuentren a la persona que habita en el lugar se debe publicar un edicto de ausencia o incomparecencia, para dar constancia que no se encontró a nadie en el lugar y que sí se realizó la respectiva visita en el área.

El Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala (2020) indica lo siguiente:

Entrevista de campo: llenado de Ficha de Investigación de Campo y emisión de la Constancia de Predio Censado: A través de la entrevista de campo se recabará del titular catastral, representante legal o informante, la información del sujeto y el objeto, necesaria para llenar la ficha de investigación de campo, solicitando la documentación que ampare la propiedad, tenencia o posesión del predio. Posteriormente se emite la constancia de predio censado, la que tiene por objeto dar a conocer al titular catastral el Código de Clasificación Catastral – CCC- asignado a su predio. En los casos que haya ausencia o incomparecencia se deberá publicar un Edicto de Ausencia o incomparecencia establecido en la Ley, de acuerdo con la guía correspondiente. (p. 16)

Al finalizar la visita al predio por los técnicos y recopilar toda la información que el Registro de Información Catastral necesita, la misma deberá ser procesada en una base de datos que la institución deberá conservar, los datos que se obtengan podrán ser consultados ya que es de

carácter público y se tendrá acceso a ella. Este es en si el procedimiento que realiza el Registro de Información Catastral para que los predios puedan estar debidamente inscritos y puedan los titulares catastrales realizar cualquier trámite en este registro, se han dado situaciones de algunas dudas en relación con sus predios y es aquí donde el Registro de Información Catastral juega un papel importante al proporcionar lo requerido por los usuarios.

Los productos para entrega según el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala (2020) son los siguientes:

- a. Ficha de investigación de campo
- b. Acta de verificación de mojones y linderos, cuando corresponda;
- c. Croquis de levantamiento
- d. Constancia de predio censado
- e. Plano catastral del predio. (p. 17)

A continuación, se dan a conocer los requisitos que se necesitan para la tramitación de un plano ante el Registro de Información Catastral y que sea aprobado al propietario del predio que lo solicita, para que posteriormente realice el trámite ante el Registro General de la Propiedad para su debida inscripción, concediéndole la garantía, la seguridad y certeza jurídica que el titular pretende obtener en base a los lineamientos que la institución requiere para este proceso. El Manual de Normas y Procedimientos de la Unidad de Productos y Servicios Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala versión 2, noviembre (2020) establece los siguientes requisitos que se necesitan para la tramitación de un plano:

Descripción de los requisitos para cumplimiento del procedimiento

Caso A: El usuario debe presentar en folder oficio con gancho a excepción del plano para aprobación lo siguiente:

- Plano de finca matriz con área actual de fincas que no superen una hectárea.
- Plano o planos de predio a desmembrar y/o unificar (firmados, sellados y timbrados por el profesional agrimensor, en físico en papel bond 80 gramos.
- Información del plano catastral en digital formato DWG (versión DXF 2000) o Shape.
- Memoria de cálculo (GPS) y/o libreta de campo (estación total), puntos RAC o red geodésica utilizada (...) (p. 55)

Ya reunidos los requisitos que se solicitan y conformando el expediente respectivo, previa aprobación del plano, el solicitante debe presentarlo a la ventanilla de atención al usuario para que se le proporcione información en relación a la gestión que realizará, cumpliendo con lo solicitado se le dará ingreso al trámite, la oficina del Registro de Información Catastral es la entidad encargada de extender el plano aprobado o en su caso la denegatoria, en un plazo máximo de 30 días, en el caso en que se deniegue el plano por las inconsistencias encontradas estas se deberán resolver y cumplir con lo solicitado para su reingreso. Con dicha aprobación de plano el titular podrá validar su derecho al momento de realizar su inscripción en el Registro General de la Propiedad este es el fin primordial, que se quiere darle la certeza jurídica al titular ya con su respectiva inscripción se le denominará propietario de dicho predio o finca.

Sistema de autenticación código QR en los planos aprobados por el Registro de Información Catastral

El sistema de autenticación QR es un método utilizado que contiene código de barras, que verifican la autenticidad de algún documento, tienen una característica única, acreditan la veracidad de una firma o documento, en el caso del uso en el Registro de Información Catastral se da la certeza que los planos son verídicos, ya que se podría dar la mala fe por personas ajenas de alterar los datos. Con la aplicación del código QR permite que al momento de realizar algún trámite se pueda constatar la legitimidad de forma rápida y así tener la seguridad de este. En la actualidad esto se da como una práctica, ya que la tecnología proporciona nuevas herramientas y es cambiante, este sistema se ha implementado en algunas instituciones por lo que es muy acertada y de mucha utilidad la aplicación.

En relación con el código QR, en la Memoria de Labores del Registro de Información Catastral -RIC- (2016) se publicó lo siguiente:

Automatización de Certificado Catastral

La aplicación contempla la automatización de la generación del certificado catastral emitido por el Registro Público del RIC, optimizando el tiempo de entrega y ahorrando a la institución el uso de papel seguridad. Para mantener la autenticidad del documento emitido se utilizará el código QR, el cual un usuario final puede validar a través de internet utilizando algún dispositivo móvil o cualquier otro dispositivo que pueda leer dicho código. (p. 67)

La aplicación del código QR, a un documento permite verificar en su momento la legalidad en tiempo real, esto se puede realizar con un teléfono que se tenga a la mano, la información llega al sistema y le indica que realmente si coincide con el documento. Por medio de este sistema se tiene la ventaja que los códigos no se pueden falsificar, es una opción más segura para los usuarios, otra de las ventajas es que la autenticación de este se da en el momento. Anteriormente los planos aprobados por el Registro de Información Catastral se emitían en una hoja lino el cual contenía el número de aprobación, así mismo la constancia del plano aprobado. Esto podía dar motivos de alguna alteración del documento o la falsificación de este.

Así como esta aplicación tiene ventajas también tiene sus desventajas, no todas las personas pueden utilizar este sistema de verificación en relación al código QR, ya que, para muchos es desconocida, la mayoría de personas que solicitan los servicios al Registro de Información Catastral son campesinos y no cuentan con la herramienta y desconocen del uso de estas plataformas, sería bueno que de parte del departamento de comunicación social impartan o informen el sistema que se utiliza, se debe dar a conocer los beneficios y la certeza jurídica que proporciona la implantación del código QR evitando alguna incongruencia en la entrega de sus planos. Para que este sistema pueda lograr su objetivo sería bueno que el departamento de comunicación social pueda realizar visitas en las

zonas que se encuentran en proceso catastral para informar a las personas la forma como verificar la legalidad de su plano.

Contenido del plano y su código de clasificación catastral

El plano es una representación gráfica de un área en una superficie, en este caso se está hablando del predio catastrado, del cual se realizaron los trabajos técnicos y jurídicos, para su inscripción en el Registro de Información Catastral, en este caso sería el polígono que es el área que se está simbolizando en el plano, que se representa por medio de líneas rectas dándole la forma del área que tiene el posesionario o en su caso el propietario. Así se le hacen valer los derechos reales y de propiedad que tiene en el predio, el plano debe contener una serie de características el cual se mencionan algunos: el área que tiene, el nombre de la persona, sus colindantes, la ubicación que tiene, así como un punto muy importante el número de la finca, folio y libro entre otros.

El formato del plano según el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala (2020) es el siguiente:

Información del formato del plano

1. La leyenda: Plano Catastro-Registro
2. Código de Clasificación Catastral (CCC) del predio matriz esto para los casos B y C, (para los casos de regularización en el CCC matriz consignar CCC del predio a regularizar.
3. Simbología.

4. Coordenadas GTM del punto de inicio del derrotero.
5. Indicación del Norte.
6. Indicar si el plano es de unificación o desmembración.
7. Número de finca matriz a desmembrar o fincas a unificar (...) (p. 365)

El plano debe reunir todos los requisitos indicados por el Manual de Normas y Procedimientos de la Unidad de Productos y Servicios Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala, el titular deberá contratar los servicios de un agrimensor colegiado activo, así mismo debe contar con su licencia vigente misma que está obligado a pagar anualmente, para que pueda elaborar, firmar y sellar el plano que se le solicite para que sea ingresado en la institución para su aprobación. En el portal del Registro de Información Catastral se encuentra el listado de todos los ingenieros, así mismo los números de teléfonos, el municipio y departamento donde se ubican, de esta forma el usuario podrá contratar al agrimensor que resida en la zona en donde se encuentre su propiedad.

Todo plano aprobado se le consigna un código de clasificación catastral, que permite que la propiedad inmueble que se está tramitando, se le identifique de manera única con un registro, proporcionándole su propia numeración, el cual consiste en la ubicación del predio, así mismo el número correlativo que le corresponda, toda persona tiene el derecho de solicitar información siendo esta una institución pública. Luego de la aprobación se lleva un registro actualizado en la institución que facilita una mejor consulta y que se puedan desarrollar proyectos de utilidad tanto en las áreas urbanas y rurales como cualquier gestión que se solicite. La

Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, regula lo siguiente:

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 identifica en el Registro de Información Catastral. (artículo 21)

El Registro General de la Propiedad como institución del Estado y su relación con el Registro de Información Catastral

El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene como una de las funciones principales registrar todo lo relacionado a los derechos de propiedad de los bienes inmuebles y muebles debidamente identificables, logrando el objetivo que toda persona tiene como derecho a la seguridad y certeza jurídica logrando la respectiva inscripción a su nombre, gozando así la legalidad que se les acredita. Dentro de los beneficios de inscribir un bien en el Registro General de la Propiedad se tienen los siguientes; protege al propietario de personas de mala fe que pretendan apropiarse de sus propiedades, con la titularidad que la persona tiene es más fácil vender o en el caso de hipotecas los bancos del sistema proporcionan préstamos. De acuerdo con Muñoz et al. (2009):

El Registro General de la Propiedad, como tal está obligado a dar publicidad registral de todo lo que conste en sus libros, ya sean manuales o electrónicos, está obligado a permitir la consulta, a expedir informes y certificaciones que sean solicitados por los usuarios. (p. 62)

En Guatemala existen dos registros de la propiedad que es el primer Registro de la Propiedad de la Zona Central que se encuentra en Guatemala y el segundo registro que se encuentra en la ciudad de Quetzaltenango, así también se cuentan con varias oficinas que se encuentran ubicadas en diferentes departamentos del país, por lo que ya no es necesario realizar los trámites únicamente en la ciudad de Guatemala, haciendo más rápida la tramitación de las inscripciones. Dicha institución juega un papel muy importante en la sociedad, que es garantizar la seguridad jurídica de sus propiedades en relación con los predios de los propietarios, que es el tema que se refiere a la presente investigación. El Registro General de la Propiedad fue creado por el Código Civil guatemalteco (1963), Decreto Ley número 106, el cual indica lo siguiente:

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias. (artículo 1124)

Como se indicó anteriormente, una de las funciones es la inscripción sobre los bienes inmuebles, es un papel muy importante en relación con el artículo que se está desarrollando, ya que se busca que los planos aprobados en el Registro de Información Catastral sean inscritos para darle la certeza jurídica y tener todo el derecho a la propiedad objeto de tramitación, por lo que se requiere que este sea un proceso legal y sean respetados los derechos de las personas. Una de las ventajas que se tiene

es que en el departamento de Alta Verapaz se cuenta con una oficina departamental, por lo que hay más accesibilidad a la institución. Se busca darle la certeza jurídica en la realización de este proceso para evitar ilegalidades.

La Constitución Política de la República de Guatemala (1985) indica lo siguiente:

Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que, en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal. (artículo 230)

El Registro General de la Propiedad por ser una institución pública, proporciona el acceso a la información a los particulares, tales como consultas a distancia, solicitud de certificaciones, consultas electrónicas de esta forma la persona puede ingresar al portal y consultar en relación con algún trámite que esté realizando. Con los avances tecnológicos es más fácil en estos tiempos hacer las consultas al registro, minimiza el tiempo y distancia, únicamente se necesita contar con un usuario en el sistema y de esa manera se podrá adquirir la información que se solicite, misma que es enviada al correo electrónico que las personas proporcionan, siempre que se realice el pago correspondiente. En los casos de los profesionales del derecho pueden ver cómo van sus procesos en las inscripciones o trámites que realizan.

El Registrador General de la Propiedad tiene a su cargo la administración y dirección, el Registro General de la Propiedad por ser una institución pública, proporciona el acceso a la información a los particulares, tales como consultas a distancia, solicitud de certificaciones, consultas electrónicas, de esta forma la persona puede ingresar a la página en su caso apersonarse al registro más cercano y consultar en relación con algún trámite que haya realizado, así mismo si la persona desea realizar la compra de alguna propiedad puede verificar por medio de una consulta electrónica, si la persona que va realizarle la venta tiene los derechos del bien que es el tema del que se está investigando en relación a las propiedades y de los planos que se emiten en el Registro de Información Catastral.

La necesidad de un departamento de verificación de código QR en el Registro General de la Propiedad

El derecho inherente que todo ser humano tiene en relación a la tenencia de la tierra en Guatemala es un factor muy importante en el desarrollo económico y social, logrando tener una calidad de vida para cada uno de los habitantes, debido a esto se requiere que en el Registro General de la Propiedad, pueda realizarse una minuciosa revisión del ingreso de cada plano aprobado por el Registro de Información Catastral al inscribirse y verificar que cumpla con los requisitos establecidos de dicha ley, debe de establecerse un proceso en la recepción de los planos para que los titulares

de los mismos puedan tener la confianza y la certeza jurídica que se realizará el trámite legalmente. En relación con sus funciones la ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, establece lo siguiente:

División de funciones. El Registro de Información Catastral será el responsable de la administración de la información física descriptiva de los predios catastrados, y el Registro de la Propiedad anotará la información física del predio catastrado, incluyendo su código de clasificación catastral, y en consecuencia los datos territoriales de la finca serán los consignados por el RIC.

El Registro de la Propiedad, como tal, continuará siendo el responsable de la administración de la información relativa al derecho de dominio y demás derechos reales, anotaciones preventivas, limitaciones, cargas y cualquier otra situación jurídica sobre la finca. (artículo 44)

Debido a la mala fe de muchas personas y falsificaciones que se podrían presentar al momento de la presentación de un plano aprobado por el Registro de Información Catastral para su inscripción registral, el Registro General de la Propiedad debe verificar la autenticidad del plano por medio del código QR. Es de suma importancia que se respete el derecho de la persona ya que como lo indica la Constitución Política de la República de Guatemala se debe velar por el derecho de los habitantes y que puedan vivir de una forma digna como todos lo merecen. Acatando lo que estipula la normativa en el país, no permitir que se vulneren los derechos que toda persona tiene es el caso del respeto al derecho que tienen en la adquisición de una fracción de tierra legalmente.

El derecho que una persona tiene de un predio como posesionario o titular catastral

El Estado garantiza a todos sus habitantes el derecho a la propiedad, para su uso y disfrute o ya sea para la explotación de sus tierras. Guatemala cuenta con una gran riqueza natural, de esta forma las personas han encontrado como una fuente principal para su sostenimiento, el uso de la tierra que es una necesidad para sostener a sus familias al producir la variedad de productos que ponen a la venta a la población. Por esta razón se ve la necesidad de darle a los posesionarios o propietarios la certeza de ser auténticos dueños de los predios y contar con la documentación que los acredite como legítimos dueños, que les permita gozar de dicho derecho como lo establece la normativa legal guatemalteca. El artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala (1985): “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”.

La normativa legal regula la titularidad que todo propietario o posesionario tiene en relación con sus propiedades, en el presente artículo que se presenta se abordan los derechos que se les otorgan a los titulares de dichos predios en el Registro de Información Catastral. Dado los conflictos que puedan surgir en relación con los derechos de los posesionarios o titulares, es necesaria la regulación de la tenencia de

tierras para establecer límites de sus predios y proporcionar la certeza jurídica necesaria para el disfrute y aprovechamiento de sus propiedades. Esto implica la presentación de la documentación verídica que demuestre la legalidad de la propiedad ante cualquier entidad o trámite que se quiera realizar.

Toda persona tiene el derecho de poseer o ser dueño de alguna propiedad siempre y cuando se respete lo que define la normativa guatemalteca, así lo regula el artículo 464 del Código Civil, Decreto Ley número 106 (1963): “Contenido del derecho de propiedad, la 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”. Toda persona puede disponer de sus bienes siempre y cuando sea respetuoso y acate los lineamientos que se establecen, evitando confrontaciones siendo un caso muy común en la sociedad al no respetar los límites establecidos que tienen los predios, este aspecto ha sido un problema que se da en la actualidad.

El derecho a la propiedad es la limitación que se le indica al poseionario o titular catastral en relación con el predio que tiene en posesión o como derecho que se le atribuye con respecto al área que se encuentra inscrita, ya sea en el Registro de Información Catastral que es una entidad autónoma siempre y cuando el lugar forme parte de la zona que se encuentra en proceso catastral, ya que no todos los departamentos forman

parte de ese proceso. Así mismo se deben respetar los derechos que se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad que es una entidad pública donde se encuentran inscritas todas las propiedades bienes muebles e inmuebles, la persona ya cuenta con una inscripción a su nombre es decir que goza de todos los derechos que le corresponden.

La Universidad de San Carlos de Guatemala en la Compilación de Derecho Agrario Guatemalteco (s.f.) indica lo siguiente:

Finalmente podemos decir que el derecho a la tierra es un derecho humano. Existen varios convenios internacionales que lo protegen es el caso del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), que señala lo siguiente: “Los gobiernos deberán tomar las medidas que sean necesarias para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión”. (p. 24)

La Constitución Política de la República de Guatemala en relación con el derecho a la propiedad le garantiza la titularidad y seguridad jurídica de sus habitantes, los conflictos de tierra se han dado principalmente en las áreas rurales y es ahí en donde se debe acudir a los registros correspondientes con el fin de establecer y buscar solución a esta problemática. El Estado debe implementar iniciativas o programas para regularizar la tenencia de tierras, dado que en muchos casos surgen conflictos entre los colindantes. Las áreas más afectadas son las que se encuentran en el área rural al no tener los conocimientos necesarios en relación con la ubicación de sus predios al no contar con la documentación

legal o de algún plano para que se pueda establecer la delimitación de las áreas que les corresponden.

En relación al concepto de posesionario y titular catastral hay una diferencia, el posesionario no cuenta con un documento que le acredite como dueño del predio, únicamente tiene el dominio del mismo, pero puede ejercer su derecho siempre y cuando reúna los requisitos para que pueda asumir como dueño, el titular catastral es la persona que sí ejerce el dominio sobre el predio porque cuenta con la documentación que lo acredita como legítimo dueño, documentación que fue proporcionada por el Registro General de la Propiedad, al verificar que dicha propiedad se encuentra debidamente inscrita en el registro con su número de finca, folio y libro, el titular catastral es el legítimo dueño y nadie puede ejercer su derecho sobre el mismo, así que puede disponer de su propiedad sin ningún problema.

De acuerdo con el artículo 612 del Código Civil, Decreto Ley número 106 (1963): “Concepto de la Posesión. Es poseedor el que ejerce sobre un bien o algunas de las facultades inherentes al dominio”. En relación a la posesión, el mismo debe reunir requisitos para que pueda ejercerse, debe contar con los documentos legales que justifique que la posesión no se realizó de forma anómala, debe tener un tiempo señalado para que tenga la validez, haberla adquirido de forma pública, pacífica y de buena fe y otro punto muy importante es que el poseedor cumpla con los diez años

como lo estipula la ley, de manera continua sin interrupción alguna al cumplir con todos estos puntos la persona podrá ejercer su derecho como propietario solicitando su titulación supletoria para que pueda ser inscrito en el Registro General de la Propiedad.

Como se indicó en el párrafo anterior se debe cumplir con una serie de requisitos para que una persona pueda ejercer sus derechos sobre una propiedad, en el artículo 620 del Código Civil, Decreto Ley número 106 (1963) señala: “Condiciones para la usucapión. Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley”. No es suficiente con que la persona tenga la posesión, debe ejercer su derecho de forma como lo establece el artículo anterior, para que pueda obtener su respectiva inscripción. Este proceso permite que un poseedor adquiera su título de propiedad del bien inmueble brindándole seguridad jurídica conforme lo que establece la ley.

Predio catastrado

El catastro es una herramienta indispensable en un país, tiene una función muy importante en la sociedad en relación con la tenencia y distribución de las tierras, permite tener un ordenamiento territorial. El Registro de Información Catastral, es la autoridad que le compete todo lo relacionado al catastro, la aplicación de la ley indicada anteriormente es una base

principal para el desarrollo del presente artículo, el cual define todos los procedimientos, así como los requisitos para la legalización de sus respectivos predios. El catastro en Guatemala tiene varias funciones, pero una de las principales es darle la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra al titular catastral del predio, se tiene una conexión con el Registro General de la Propiedad para realizar la debida inscripción en el registro, obteniendo la titularidad y la inscripción correspondiente al propietario del predio.

La Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala indica las siguientes funciones

Funciones. El Registro de Información Catastral tendrá las funciones siguientes:

- a) Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo con lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos.
- b) Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- c) Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.
- d) Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales (...) (artículo 3)

El Registro de Información Catastral cuenta con todas las herramientas para la ejecución del catastro en Guatemala y su debido proceso, así mismo, tiene el fin de proporcionar los datos verídicos en relación con la tenencia de la tierra para que los posesionarios o titulares catastrales puedan contar con la información necesaria con relación a sus predios. La

información que el Registro de Información Catastral proporciona es de carácter público, por lo que cualquier persona puede apersonarse a las diferentes oficinas de la institución, en caso de dudas que se tenga en alguna situación que se les esté presentando y pueda afectarle al titular del predio catastral y así pueda verificar lo que esté solicitando.

En relación con el catastro Cabrera del Valle (2002) establece lo siguiente:

Para Guatemala, sin embargo, el catastro va un poco más allá que una simple herramienta de desarrollo. El catastro es la actividad que técnicamente nos va mostrando el estado de cosas en la realidad agraria guatemalteca. Es el proceso que paso a paso comienza a mostrarnos el verdadero rostro de la relación tierra-hombre, legal y de hecho. No se puede modificar la realidad, no se debería, sin antes conocerla. (p. 27)

Los predios catastrados son las áreas en donde se han realizados todos los trabajos técnicos y de campo, los mismos tienen una serie de procedimientos y análisis jurídico. Iniciando con la verificación si la persona que ocupa el predio objeto de investigación cuenta con la titularidad o posesión de la propiedad, así mismo si cuenta con la documentación que lo acredite como posesionario o titular catastral, se realiza una visita domiciliar verificando lo indicado anteriormente. De esta forma el Registro de Información Catastral obtendrá toda la información de forma física o descriptiva de todos los predios que sean declarados zonas catastradas, como se indicó anteriormente, no se cuenta con todos los departamentos en este proceso.

De acuerdo con el artículo 23, literal (r) de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 (2005): Predio catastrado: “Es aquel en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente”. Luego de culminar el proceso de la declaración del predio catastral se realiza un análisis de este realizando la notificación al Registro General de la Propiedad para inscribir toda la información que identifique a la finca, dicho proceso tiene como fin darles la seguridad jurídica a los titulares catastrales, para el cual cada plano aprobado en el registro respectivo debe contar con un número de aprobación que lo identifica.

La Ley de Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala regula lo siguiente:

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. Esta declaración será notificada al titular catastral en un plazo que no excederá de quince días, contados a partir de la fecha de la declaración. Estando firme dicha declaración, esta será notificada al Registro de la propiedad, que hará la inscripción correspondiente en el dominio de la finca respectiva, consignando el código de clasificación catastral asignado al predio, y en consecuencia dicha información pasará a formar parte de los datos de identificación de la finca (...) (artículo 35)

Titular catastral

El titular catastral es la persona ya sea individual o jurídica que tiene el derecho de propiedad del predio catastral, en el Registro de Información Catastral dentro de sus registros respectivos luego del trabajo realizado en el proceso catastral, inscribe a la persona, formando así su base de datos para su registro respectivo. Podrá realizar consultas en el registro y podrá verificar que, si se encuentra inscrito, se realiza con la finalidad de llevar un mejor control, si por alguna razón alguna otra persona pretenda registrar algún predio a su nombre se podrá verificar que ya cuenta con el mismo. El titular catastral presentará la documentación respectiva para que se verifique la legalidad de la propiedad a su nombre. De acuerdo con el artículo 23 de La Ley del Registro de Información Catastral: “Titular catastral: es la persona natural o jurídica que tiene la propiedad, posesión o tenencia de un predio”.

En el Registro de Información Catastral el titular catastral queda inscrito con la información que se requirió en su momento de la investigación; la ubicación, el área del predio, su naturaleza el uso y la identificación del poseedor o propietario del predio, así mismo se solicitó documentación que acredita su titularidad sea como propietario o posesionario. Los técnicos catastrales deberán anotar toda la información necesaria y verídica para el registro respectivo, con el fin de asegurar el derecho del titular catastral. Se realizaron varias fases, las cuales se encuentran

establecidas en el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral, (2008), el cual señala las siguientes fases:

Fase de establecimiento catastral

En esta segunda fase se desarrollan todas las actividades de tipo jurídico-técnico y administrativo, organizadas de manera coherente 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. Está compuesta por las siguientes cinco subfases y sus correspondientes actividades. (p. 17)

En relación a las visitas que se realizan a los titulares catastrales se coordina con el departamento de comunicación para darle a conocer al titular catastral el momento en que los técnicos del Registro de Información Catastral estarán llegando para la verificación del predio y de la titularidad del mismo con el fin de recopilar información, de acuerdo a la documentación presentada en el momento, misma que formará parte de la base de datos para llevar un registro para posteriores consultas que se quieran realizar. Este procedimiento se tiene estipulado en el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral (2008), el cual indica los pasos y requisitos que se realizan para cada caso.

Aviso a Titulares:

Aviso a los Titulares catastrales sobre el proceso del establecimiento catastral, por los medios definidos en la estrategia de comunicación, donde informan la fecha de visita al predio y la información que los técnicos les solicitarán. El Aviso debe entregarse al titular con un mínimo de ocho días hábiles de anticipación al levantamiento predial, utilizando para el efecto el formulario de aviso a titulares. RICEF 19. 1 (anexo RICEF 19.1). (p. 23)

El Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral (2008) además de lo anterior realiza lo siguiente:

- Entrevista de Campo: llenado de Ficha de Investigación de Campo y emisión de la Constancia de predio censando.
- Identificación y reconocimiento de linderos, mojones o vértices conjuntamente con los titulares
- Dibujo del Croquis de Levantamiento
- Geoposicionamiento de predios, servidumbres, carreteras, minas, lagos, lagunas, esteros u otro accidente geográfico relacionado al predio.
- Procesamiento de datos y preparación de los productos del levantamiento.
- Incorporación de la información producida a las Bases de Datos.
- Productos de las actividades de levantamiento. (p.p. 23-25)

Verificación de mojones y linderos

El Registro de Información Catastral en el proceso del catastro nacional tiene a su cargo un punto muy importante para el titular catastral, y es la verificación de mojones y linderos, se realiza con el fin de delimitar el derecho que tiene de su predio, comprobándolo con la documentación que el mismo presente a los técnicos del registro, así mismo se realizará la inspección de campo y la medición que aparezca en los documentos que presentarán y si hubiera inconformidad este se puede presentar con el colindante que tenga la persona, en el momento de la visita el técnico con la ayuda de la documentación podrá resolver todas las dudas que se puedan presentar en relación a los mojones y linderos. El artículo 23, literal m de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 (2005) “Mojón: Representación física de un vértice.” En las

visitas de campo se debe ubicar físicamente donde se encuentra el mojón en el predio o terreno.

Los mojones y linderos son una parte importante en el catastro nacional, ya que con la verificación de estos se limitan los terrenos y las propiedades, así mismo los puntos se tomarán de forma precisa y real dentro de los límites que se estipulen, en las zonas rurales es donde se dan estos problemas ya que las personas desconocen de este proceso, pero con la llegada del Registro de Información Catastral se ha llegado a solucionar varios problemas, pero esto se ha realizado únicamente en las zonas de procesos catastral, pues a nivel nacional son contados los departamentos y municipios que se están trabajando. Se han presentado casos en donde la persona compra alguna propiedad y se presenta el problema que desconoce sus mojones y linderos, es acá donde el Registro de Información Catastral proporciona ayuda para resolver tal situación.

Con la verificación de mojones y linderos el Registro de Información Catastral realiza una actualización personalizada, técnica y precisa contando con todo el equipo especializado para el desarrollo del trabajo. Esta fase se realiza en el momento de la visita del técnico al predio y se pondrá al tanto también a los vecinos del predio para ver si no hay algún problema con el predio que se está visitando o viceversa. Si se da un conflicto en relación con los mojones o linderos se debe realizar un análisis con la documentación que cada una de las partes presenten para

su revisión, y así evitar el conflicto entre vecinos, ya que lo que se quiere es que todo esté en orden y como se encuentre legalmente con los documentos presentados. Los problemas entre los propietarios en relación con sus linderos son comunes, lo que hace que la verificación sea de suma importancia.

La Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala en relación con la verificación de mojones y linderos estipula lo siguiente:

Acta de verificación de mojones y linderos: Es el documento que en la fase de levantamiento catastral es suscrito por el propietario, poseedor o tenedor de un predio, o sus representantes y los propietarios poseedores, tenedores de los predios colindantes o sus representantes, quienes manifestaran su inconformidad con los datos territoriales del predio. El técnico del Registro de Información Catastral hará constar en acta los extremos mencionados. (artículo 23)

Propiedad privada

La propiedad privada como se indicó anteriormente es un derecho inherente que toda persona tiene, es reconocido en la Constitución Política de la República de Guatemala; los predios o fracciones de tierra son indispensables en la sociedad, es considerada una base importante, por lo que se busca encontrar soluciones en los conflictos que se puedan presentar y que impida ejercer los derechos. Como titulares de los predios se debe contar con la documentación que acredite a la persona como titular de la propiedad. El Registro de Información Catastral tiene un papel muy importante en esta situación, ya que se encuentran áreas sin inscripción y

es ahí donde el registro intercede verificando a quien pueda corresponderle el derecho. Así como en el Registro General de la Propiedad en donde se encuentran inscritos todos los bienes inmuebles, se pueden hacer las consultas respectivas para determinar los derechos de propiedad.

La legislación estipula las diferentes formas de adquirir las propiedades, así como el derecho de la posesión, uso, disfrute y disposición de estos. Las formas de adquisición varían, así mismo los propietarios o posesionario de los predios están en todo su derecho de hacer de ellos lo que les convenga siempre que se realice como lo estipule la legislación. Una de las formas más comunes de adquirirlas es por medio de una compraventa, siempre y cuando todo esté en orden y posteriormente realizar su debida inscripción en el Registro General de la Propiedad. Otra de las formas es la herencia, que es la transmisión de la propiedad. Como propietario la persona tiene todo el derecho de defender su propiedad legalmente.

En las áreas rurales en donde se presentan conflictos con relación a las disputas de sus propiedades, en la mayoría de los casos se da por el desconocimiento, es el caso que la persona no conoce sus linderos y mojones y entra en conflicto con sus colindantes, es aquí en donde las instituciones del Estado en este caso el Registro de Información Catastral deberá intervenir, para buscarle solución al mismo. En relación con el

artículo 468 del Código Civil, Decreto Ley número 106 (1963), señala: “Defensa de la propiedad. El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido oído y vencido en juicio”. Se debe agotar todos los medios legales para que el posesionario o el titular catastral demuestren la tenencia del predio con relación a la documentación que presenten.

Legalidad de la tenencia del predio objeto de tramitación ante el Registro de Información Catastral

La tenencia de la tierra es un tema muy importante, esta debe estar regulada por la normativa, en relación con que se debe contar con toda la documentación legal, la que acredite la legitimidad del predio que se encuentra en tramitación en el Registro de Información Catastral. Se presentan dos casos: la posesión del predio donde la persona no cuenta con documentación que lo acredite como dueño y la otra situación es cuando se cuenta con la titularidad del predio catastrado, en el primer caso solo se tiene la posesión, no es legítimo posesionario y la segunda es titular o legal propietario. Al verificar la autenticidad de esta, se desarrolla el proceso ante el registro respectivo para la aprobación del plano que se ingresará para su respectiva aprobación. De esta forma el Registro General de la Propiedad desempeña un papel muy importante en la sociedad que es la protección de los derechos de propiedad y la seguridad jurídica.

Al darle la legalidad que le corresponde al titular catastral en relación con la legitimidad de sus derechos, corresponde al registro respectivo validar toda la información recabada de acuerdo con toda la documentación que se le solicita y que debe proporcionar el titular catastral. Al contar con lo requerido se obtendrá una base de datos que podría ser consultada por los solicitantes que tengan algún interés relacionado con sus predios. Se debe seguir todos los pasos para su inscripción en el Registro de Información Catastral, el cual se encuentra regulado en el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral, en donde se encuentra todos los procesos legales que rigen todo lo relacionado con el catastro nacional en Guatemala; que se encarga de actualizar y mantener todo lo relacionado con la tenencia de la tierra.

El Estado debe garantizar la seguridad y certeza jurídica al derecho de la propiedad

El Estado de Guatemala dentro de sus funciones principales está la protección que debe proporcionarle a la persona y la familia como se ha indicado en los subtítulos anteriores, en relación con la búsqueda del bien común de cada uno de ellos. El artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala (1985) preceptúa: “Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizarles a los habitantes de la república la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”. Uno

de los desafíos principales es garantizar la seguridad y certeza jurídica al derecho de la propiedad que permite que las personas puedan gozar y tener la libertad de disponer de sus bienes como lo consideren.

Ante estos desafíos el Estado de Guatemala, debe priorizar como se indicaba anteriormente; las garantías relacionadas al derecho de propiedad, a raíz que se han presentado diferentes situaciones que no permiten que los poseionarios o titulares catastrales puedan ejercer el derecho que les corresponde, por lo que se debe implementar mecanismos que regulen dicho fin, es por lo que se requiere que puedan realizar normas, reglamentos, acuerdos que puedan formalizar los procesos para proporcionarles la certeza jurídica que se pretende alcanzar y gozar así de la seguridad de los derechos que les corresponde, tal como lo establecen los Acuerdos de Paz en relación con los deberes del Estado en la emisión de leyes y creación de instituciones para el cumplimiento de sus deberes, en este caso se cuenta con la Ley del Registro de Información Catastral en relación a la tenencia de la tierra.

La Universidad de San Carlos de Guatemala en la Compilación de Derecho Agrario Guatemalteco (s.f.) establece lo siguiente:

a. Papel del estado

La firma de los Acuerdos de Paz definió un nuevo papel al Estado desde una óptica de promotor, orientador y regulador del desarrollo socioeconómico del país, de manera que, con el esfuerzo conjunto con la sociedad, se asegure en forma integrada, la eficiencia económica, el aumento de los satisfactores sociales y la justicia social.

En este contexto, al Estado le corresponde un papel vital para dinamizar las relaciones en el agro guatemalteco, con el fin de superar obstáculos que permitan modernizar la economía que permita alcanzar la competitividad y favorecer una mayor inserción al comercio internacional, y con ello un mayor bienestar para la sociedad guatemalteca en general. (p. 69)

El Estado tiene un papel muy importante en relación con el tema de la tenencia de tierras, en los aspectos políticos, sociales y económicos tiene como fin principal el bien común para sus habitantes, como lo indica la Constitución Política de la República de Guatemala, los poseionarios o propietarios buscan la sostenibilidad para su núcleo familiar, en cuanto a su subsistencia y justicia social alcanzando nuevas oportunidades y mejorar su estilo de vida. Una de las prioridades es adquirir una fracción de tierra para alcanzar sus metas, de esto depende mucho para su desarrollo personal. La agricultura en Guatemala es una fuente de subsistencia tomando en cuenta que más del cincuenta por ciento de los habitantes habitan las áreas rurales y es para ellos su fuente de trabajo.

La seguridad jurídica se refiere a la protección de los derechos y libertades de las personas con relación a la debida aplicación de las leyes de manera justa, debe aplicarse rigiéndose a los lineamientos que están plasmados. Así mismo la certeza jurídica les da a las personas la confianza de los derechos que se obtienen en este caso el derecho a la propiedad que sean respetados y protegidos, el papel fundamental del Estado es hacer que se respeten las leyes en este caso lo relacionado a la propiedad privada que debe ser protegido de personas que quieran vulnerar los derechos de los

verdaderos dueños. Al garantizar estos derechos fundamentales traen con ellos facilitar el crecimiento económico.

En relación con la seguridad y certeza jurídica, La Universidad de San Carlos de Guatemala en la Compilación de Derecho Agrario Guatemalteco (s.f.) establece lo siguiente:

Certeza y seguridad jurídica

La seguridad jurídica es la cualidad del ordenamiento jurídico que produce certeza y confianza fundada en pautas razonables de previsibilidad, presupuesto y función del Estado democrático de Derecho. Como tal, supone el conocimiento de las normas vigentes y una cierta estabilidad del ordenamiento.

Por ello, la acción coordinada del Registro de Información Catastral con el Registro General de la Propiedad y Segundo Registro de la Propiedad, es clave para reducir el grado de incertidumbre actual sobre las condiciones de titulación y posesión de gran parte del área territorial guatemalteca, factor con múltiples consecuencias en lo agrario, que van desde la debilidad del mercado de tierras a la generación (...) (p. 65)

Se puede constatar que la relación que tiene el Registro de Información Catastral, con el Registro General de la Propiedad es una base principal para lograr la garantía que se busca y que debe proporcionar el Estado; la seguridad y certeza jurídica que es lo que se busca es lo más importante que se pretende alcanzar. Obteniendo así el bienestar económico y social en una sociedad. De esta forma el titular catastral tendrá la seguridad que nadie podrá negarle ese derecho, ya que cuenta con un documento que lo acredita como legal propietario. Puede presentarse el caso de una expropiación, pero esto se podría realizar solamente en los casos de

expropiación que señala la Constitución Política de la República de Guatemala (1985):

Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.

La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convengan otra forma de compensación.

Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero esta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la (...) (artículo 40)

La Constitución Política de la República de Guatemala asegura la protección de sus habitantes y establece garantías fundamentales para prevenir la violación de un derecho, el Estado a través de su normativa legal, desempeña un papel muy importante en su aplicación, proporcionando confianza y seguridad en relación con la titularidad de las personas al derecho de propiedad. El Registro General de la Propiedad desempeña un papel muy importante y significativo al asegurar los derechos de los propietarios y garantizando la titularidad que les corresponde, al momento de inscribir sus propiedades en dicha institución, los dueños obtienen la certeza jurídica de la legalidad de sus terrenos o fincas y así protegerlos contra cualquier intento de despojo.

El Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral (2020) en relación con el Registro de la Propiedad indica lo siguiente:

c) Notificación al Registro de la Propiedad.

Al momento de generar la inscripción registral en el Registro Público del RIC, de forma automática y mediante la aplicación informática, se notificará al Registro de la Propiedad a través de una cédula de notificación, a la cual se adjuntarán la declaratoria del predio catastrado, plano catastral y certificación catastral. La notificación se realizará únicamente si la declaración del predio catastrado tiene finca asociada. (p. 21)

La Constitución Política de la República de Guatemala tiene como finalidad la realización del bien común

El bien común es el fin supremo que contempla la Constitución Política de la República de Guatemala, en relación al bienestar general de los habitantes, el mismo es una prioridad, son beneficios que el Estado proporciona a la persona humana como sujeto y fin del orden social; reconociendo a la familia como génesis primario y fundamental de los valores espirituales y morales de la sociedad y al Estado como responsable de la promoción del bien común, esto lo indica en el preámbulo de la constitución en donde se refiere a la búsqueda de la paz, seguridad, orden y armonía entre todos estos elementos. El artículo 1 de la Constitución Política de la República de Guatemala (1985) señala: “Protección a la persona. El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común”.

En si la Constitución Política de la República de Guatemala dentro de sus fines está la aplicación de las normas jurídicas, para garantizar la existencia y el bienestar de sus habitantes proporcionando el bien común, que es el objetivo primordial en una sociedad y que se pretende alcanzar, de esta forma se busca respetar los derechos al adquirir o poseer una fracción de terreno para su subsistencia, respetando los lineamientos legales y los procesos que se realizan para obtenerlo, así como: el desarrollo económico y social. Es así como el Estado garantiza por medio de la normativa este derecho, como se indicó es muy importante tanto para el desarrollo económico personal y el crecimiento de un país.

En relación con el bien común Mendoza y Mendoza (2014) indican lo siguiente:

Que el bien común pertenece a un repertorio de bienes objetivos comunes, como por ejemplo la paz, el orden social, el orden público, la prosperidad financiera del Estado, la integridad del territorio nacional, etcétera los cuales son condiciones que posibilitan la mejor realización en la mayor cantidad lograble de los intereses de todos, según una pauta armónica fundada en la jerarquía de los valores. (p. 12)

Al regirse a lo establecido por la normativa legal, en relación a la adquisición de una porción de terreno, como se indica este debe regirse por los procesos que señalan las diferentes leyes que se aplican a estos casos, para obtener la legalidad que le acrediten como propietario o posesionario dependiendo el caso, esta es una de las prioridades que contempla la Constitución Política de la República de Guatemala,

adquiriendo un beneficio propio y familiar garantizando la subsistencia, mejorando la calidad de vida de cada una de las personas, ya que al adquirir una propiedad se logra una estabilidad, no así en los casos que hay personas que no tienen un lugar digno para vivir provocando una inestabilidad emocional, económica y social.

La importancia que tiene en relación a la adquisición de una porción de tierra para los habitantes de Guatemala es lograr un papel importante en la economía y en la sociedad; económicamente podría ser el caso de un agricultor en relación a la producción que pueda generar en la utilización de sus tierras, para beneficio propio o en el mercado nacional e internacional al darle el uso a sus tierras cosechando cualquier producto que se produzca en el país y siendo este una fuente de trabajo y superación, ya que estas personas además de poseer una fracción de terreno para su habitación también es para su subsistencia. En relación con la documentación legal que los acredite como propietarios obtienen mayor beneficio para la aplicación de algún crédito en bancos del sistema aquí es donde se da la realización del bien común, proporcionándoles a las personas esta oportunidad.

En relación con el propietario Cabrera del Valle, (2002) indica lo siguiente:

Su calidad de propietario le acredita con un título inscribible en un Registro de la Propiedad y desde ese momento tiene si una dimensión nueva en lo económico y en lo social. Ese título le permite ingresar a un mercado formal y es la garantía que requiere el financista para poner a

disposición del propietario recursos monetarios para los objetivos que este pretende alcanzar. De ahí, el carácter estratégico que tiene la propiedad de la tierra. (p. 8)

En ese orden de ideas, si la persona posee una propiedad, el mismo cuenta con mayores beneficios en relación con la utilización que se les dé a sus tierras obteniendo así una estabilidad económica, ya que contando con una fracción de terreno la persona puede disponer de ella de la forma que más le convenga, podría darlo en arrendamiento y gozar de los beneficios que el mismo le proporcionará que sería el ingreso de un pago por el alquiler de este. Otro de los casos que comúnmente se da en la sociedad, sería incursionar en la agricultura siendo así la utilización de sus tierras para siembras que posteriormente formarán parte de un mercado informal o formal sea la situación que se presente, ya que puede ser un pequeño comerciante o en su caso un empresario.

Como sociedad se pretende alcanzar el beneficio para todos los habitantes, el bien común que la Constitución Política de la República de Guatemala indica, se desea alcanzar el desarrollo económico y social, protegiendo a las personas y orientándolas al crecimiento integral de los habitantes, fin que se quiere lograr, el Estado enfrenta muchos desafíos para determinados propósitos, se mencionan los siguientes: la corrupción, la inseguridad así como la falta de acceso a los servicios básicos, que son algunos obstáculos que no permite la realización del bienestar de cada uno de los guatemaltecos. La pobreza también es otro factor que afecta a la

sociedad, las personas son limitadas a las oportunidades de crecimiento con relación a la falta de trabajo.

El Registro de Información Catastral como institución en el proceso de legalización de los predios

El Registro de Información Catastral como institución que vela por la debida actualización del catastro y que se encuentra vigente tanto en la ley y sus reglamentos, se establecen las estrategias y planes de trabajo para su debido proceso legal, con el fin de que los titulares catastrales puedan ejercer sus derechos en relación de la titularidad de los predios correspondientes, se debe seguir los lineamientos que se presentan para la ejecución de los trámites que se realizan en dicha dependencia, aplicando cada uno de los procedimientos que se requiera de parte de dicha entidad. Son varias las funciones que ejerce el Registro de Información Catastral, la titularidad de los derechos que se le aplica a cada persona es un logro que el Estado busca para el beneficio y seguridad de los habitantes.

El Registro de Información Catastral ha logrado resolver varias situaciones que se han presentado en relación de ubicación de linderos, mojones, titularidad de las personas, que son algunos de los problemas muy comunes que se presentan en la sociedad, por lo que se tiene como prioridad verificar la propiedad y tenencia de la tierra, buscando la solución que proporciona la aplicación de la Ley y el Reglamento del

Registro de Información Catastral, donde se tienen los fundamentos legales de cómo aplicar la normativa en todos los casos que se presenten. Tomando en cuenta que esto no es aplicable en todos los departamentos, ya que fueron pocos los departamentos seleccionados para la ejecución del catastro nacional.

La ejecución del catastro nacional como se indicó anteriormente, se realizó con base a las fases que indica el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral, iniciando con la selección de los departamentos y sus respectivos municipios para su aplicación, esto en relación con la problemática que se presentó según los estudios y diagnósticos para la elección de las áreas y así determinar cuáles serán declarados como zonas en proceso catastral, se realiza con la finalidad de regular la tenencia de la tierra y la seguridad jurídica que es lo que se busca, conformando así una base de datos para su estudio que facilite el trabajo que realizarán los técnicos del Registro de Información Catastral.

El Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral (2008) indica la siguiente actividad previa:

Fase de investigación registral y actividades previas:

Esta fase en el proceso catastral responde a tres obligaciones fundamentales del RIC: 1) La elaboración de diagnósticos de propiedad, como actividad previa al establecimiento catastral, 2) Obtener la información registral para los diferentes usos que de ella se hacen en el establecimiento catastral; 3) Abordar el saneamiento de la información registral, que es

prerrequisito para la regularización de la tenencia de la tierra y relacionado a la seguridad jurídica de la misma. (p. 8)

Como uno de los fines que la Constitución Política de la República de Guatemala es el bien común de todos los habitantes, a raíz de los Acuerdos de Paz en relación a la implementación de leyes y creación de instituciones que permitan el cumplimiento de sus deberes, es donde se requiere de la intervención en casos especiales, ya que se presentan problemas entre propietarios que se encuentran colindando con ellos, es por ello que se indican y se buscan mecanismos para resolver toda situación que se presente. Es por ello que, se cuenta con el personal especializado para dicha labor. “Inscripción del predio: Consiste en la inscripción de la declaratoria del predio catastrado firme, en la que consta la información gráfica y descriptiva del mismo” (Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral, 2020, p. 21).

El catastro nacional juega un papel muy importante en la sociedad para los titulares o posesionarios catastrales con su implementación y aplicación, se tendrá por válidas todas las investigaciones que el personal del Registro de Información Catastral realice. Así mismo se realizará el análisis y los estudios en relación con la documentación que se proporcione de los posesionarios o propietarios. En el caso de una titulación supletoria se deben cumplir con los requisitos que establece el Código Civil; el justo título, adquirir la propiedad de buena fe, de manera

continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley. Se debe regir todo lo que la ley indica para que sea aplicada y darle la legalidad que corresponda, de esta forma la información será fundamental en el proceso de legalización de los predios y así el titular pueda gozar de los derechos que la ley le otorgue.

Declaración de los derechos humanos con relación al derecho a la vivienda

Todos los habitantes de Guatemala tienen el derecho de una vida digna, establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, así mismo en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto San José), como uno de los principales derechos humanos como seres humanos es el derecho a la vida, tal como lo establece el artículo 3 de la Constitución Política de la República de Guatemala (1985): “Derecho a la Vida. El Estado garantiza y protege la vida humana desde su concepción, así como la integridad y la seguridad de la persona”. Los derechos humanos son los derechos que tienen las personas sin distinción ni discriminación alguna, son inherentes y forman parte de ellos, el Estado de Guatemala debe garantizar el desarrollo integral que les corresponde.

La Constitución Política de la República de Guatemala en el título II, capítulo I están establecidos los derechos humanos y todo lo relacionado al tema del cual se citan algunos de los derechos que están regulados, el derecho a la vida, a la libertad e igualdad, libertad de acción, derechos del detenido, derecho de defensa, entre otros, son los que ningún Estado puede dejar de respetarlos y son propios e individuales, son personales. En el capítulo II se refiere a los derechos sociales, que establece todo lo relacionado a la protección de la familia, a los menores y acciones y demás derechos que se encuentran en la normativa, pero no son de forma individual, sino se realiza como miembros que conforman en una sociedad.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos es un documento que rige los derechos humanos, que fue elaborado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en París, el 10 de diciembre de 1948, en donde se declaran los derechos fundamentales que se deben proteger a nivel mundial. De acuerdo con el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948): “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”. Se puede constatar que el derecho a la propiedad es un derecho individual, ya que le compete únicamente a la persona, para el bien común del mismo y de su hogar si lo tuviera. Por lo que el Estado también debe garantizar este derecho humano.

La Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José”, es un tratado internacional que surgió en el año de 1969, que tiene como finalidad proteger los derechos humanos en América, también reconoce los derechos esenciales de las personas que también deben ser reconocidos por el Estado para proporcionar una protección internacional, en el capítulo II se establecen los derechos civiles y políticos, por lo que en ese apartado se establece lo relacionado al derecho a la propiedad privada, se puede constatar que el derecho a la propiedad se encuentra regulado en este tratado y obliga a todos los Estados a respetar lo que en ella se establece. La Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José” (1969) en relación con el derecho a la propiedad privada establece lo siguiente:

Derecho a la Propiedad Privada 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley. (artículo 21)

Los derechos humanos son protegidos por el Estado como una garantía y obligación, así como los tratados que se realizan a nivel internacional, por lo que es muy importante para todo ser humano conocer y comprender que son indispensable para la vida de cada una de las personas, siendo la más importante el derecho a la vida, pero también el derecho a la propiedad, que es una necesidad que se tiene como seres humanos. El derecho a una propiedad le da a la persona una estabilidad en relación con

el lugar donde pueda formar un hogar, de ellos depende lograr sus propios objetivos tales como el derecho a un trabajo digno, a la alimentación, a la educación que son fundamentales para el desarrollo de una sociedad y como personas.

La vulneración de los derechos a las personas al no respetar su titularidad. Los derechos que se tienen como personas son inherentes, se han dado casos en que los mismos son vulnerados, por lo que se ve la necesidad que ejerzan sus derechos en relación con la documentación que tengan y que no sean despojados de sus propiedades. Es por esta razón que existen entidades que velan por su protección evitando que se les perjudique, siempre y cuando demuestren que son propietarios, tal es el caso de los señores que se encuentran en las áreas rurales, quienes son más vulnerables, por lo que deben contar con toda la documentación que acrediten la autenticidad de estos y que se encuentren inscritas sus propiedades en los respectivos registros; el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad.

Es necesario que el Registro de Información Catastral pueda implementar oficinas a nivel nacional, ya que no están ubicados en la totalidad de los departamentos esto perjudica en lugares, en donde se dan problemas en relación con la tenencia de las tierras de los señores propietarios, titulares catastrales o posesionarios. Ya que no se cuenta con instituciones que puedan apoyarlos en situaciones donde corran el riesgo de perder sus

propiedades, por lo que sería de gran utilidad que el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral pueda realizar los estudios correspondientes, así como las investigaciones en zonas con problemas y que se requiera del apoyo de entidades para la solución de conflictos que se puedan presentar.

El Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral (2008) indica lo siguiente:

2. Fase de establecimiento catastral:

Se inicia esta fase con la sub-fase de declaratoria de zona en proceso catastral. Con la información previa, se elabora un plan de establecimiento catastral para una zona determinada, mismo que sirve de base al Consejo Directivo para realizar la declaratoria de zona en proceso catastral, que posteriormente es publicada y comunicada a la población del lugar en el diario oficial y otros medios. (p. 8)

Zonas declaradas en proceso catastral y catastradas en Alta Verapaz

El Registro de información catastral según información que se puede visualizar en el portal del RIC, se da a conocer las zonas declaradas catastradas del país, siendo los siguientes departamentos: Zacapa, Petén, Chiquimula, Alta Verapaz, Baja Verapaz, Sacatepéquez y Escuintla son 7 departamentos, no fueron tomados todos los municipios que lo constituyen. Las zonas declaradas catastradas son los que han cumplido con el procedimiento respectivo que se indica, siendo el Director Ejecutivo Nacional, quien lo declare. De acuerdo con el artículo 23 literal ee) de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005

(2005): “Zona catastrada: Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del catastro ha concluido por declaración judicial y cuyos datos obtenidos se han incorporado, para su mantenimiento registro-catastral al RIC”.

El Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral del Registro de Información Catastral de Guatemala (2020) con relación a la declaratoria de zona catastrada indica lo siguiente:

2.10 Sub-fase declaratoria de Zona Catastrada.

Concluido el proceso de establecimiento catastral en una zona determinada y agotado el procedimiento de inubicabilidad de fincas (cuando procesa), el Director Ejecutivo Nacional presentará al Consejo de Directivo del RIC el expediente respectivo para que se emita la declaratoria de zona catastrada, de conformidad con lo que establece la Ley.

Esta declaratoria deberá ser difundida ampliamente para conocimiento de la población, así como los titulares de los predios ubicados en la zona catastrada, mediante la publicación por una sola vez en el Diario de Centroamérica y en otro de mayor circulación. (p. 23)

Así mismo se tiene la otra clasificación que corresponde a las zonas declaradas en proceso catastral, que son 9 departamentos, tal como lo indica el portal del RIC siendo los siguientes: Zacapa, Petén, Chiquimula, Alta Verapaz, Baja Verapaz, Sacatepéquez, Escuintla, Izabal y Quiche, pero no se consideraron todos los municipios para su realización. Estas zonas son las que se encuentran aún en proceso de ejecución y no se ha concluido, el Registro de Información Catastral tiene una ardua tarea en la aplicación de este trabajo, los municipios que fueron considerados para este fin fueron analizados para ser parte de este procedimiento. De

acuerdo con el artículo 23 literal ff) de la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 (2005): “Zona en proceso catastral: Es la parte del territorio nacional determinada y declarada así por el órgano competente, donde se desarrollan actividades para el establecimiento catastral”.

A continuación, según información recabada del portal del Registro de Información Catastral, se detallan las zonas declaradas catastradas en Alta Verapaz siendo los siguientes municipios: Santa Catalina la Tinta y Tamahú. Por otro lado, las zonas declaradas en proceso catastral son los siguientes municipios: Fray Bartolomé de las Casas, Santa Cruz Verapaz, Panzós, Chisec, Tactic, Tukurú, Senahú, San Juan Chamelco, San Cristóbal Verapaz. Este proceso es de mucha utilidad y beneficio para esta región del país ya que proporciona a los posesionarios o propietarios la seguridad jurídica del derecho de propiedad. Esto se logra a través de la aprobación de sus planos e inscripciones en los registros correspondientes, además contribuye al ordenamiento tanto en el área urbana como en la rural facilitando el desarrollo del departamento.

Conclusiones

En relación con el objetivo general que se refiere a verificar el valor jurídico que tienen los planos aprobados por el Registro de Información Catastral para comprobar si se garantiza o no la seguridad y certeza jurídica que el Estado otorga a los titulares de los predios en del departamento de Alta Verapaz, se concluye que el valor jurídico de los planos aprobados constituyen una base fundamental, dentro de los procedimientos establecidos por los registros para asegurar a los titulares de los predios el derecho de su propiedad, de esta forma fortalecer el catastro nacional en cuanto a la ubicación exacta de los predios otorgados a los titulares catastrales, entre otros aspectos relevantes para la protección del derecho a la propiedad privada.

El primer objetivo específico que consiste en analizar el proceso de verificación que realiza el Registro de Información Catastral sobre la autenticidad de los planos, al realizar el presente trabajo de investigación, se arribó a la siguiente conclusión: que el registro en mención realiza un procedimiento exhaustivo previo a la aprobación de los planos; con el análisis de la documentación presentada por el solicitante, las visitas técnicas al predio catastral, entrevistas a los vecinos de los predios y por último la aprobación del plano respectivo; el cual cuenta con una característica especial como es el código QR, el cual permite que el plano sea verificado con cualquier dispositivo que tenga la función de lector de

códigos, el mismo permitirá que no se existan irregularidades en la inscripción en el Registro General de la Propiedad.

Con relación al segundo objetivo específico que consiste en estudiar el proceso de verificación de la propiedad de un predio que realiza el Registro de Información Catastral, se concluye que el registro citado ha completado varias etapas dentro del marco del catastro nacional, llevando a cabo un proceso metódico para la recepción de la documentación con la cual se inician los trámites administrativos, verifica que la persona que realiza el trámite acredite su calidad de poseedor o titular catastral y la referencia exacta del predio, incluyendo el número de finca, folio y libro. Con dichos trámites el Registro de Información Catastral pretende garantizar a los poseedores y titulares la seguridad jurídica y no vulnerar su derecho a la propiedad privada

Referencias

Cabrera del Valle, C. (2002). *Política Agraria y Desarrollo Rural en Guatemala*. Litografía Igualito S. A.

Mendoza, G., L. B. y Mendoza Orantes, R. (2014). *Constitución Explicada*. Editorial Jurídica Salvadoreña.

Muñoz, N. R. y Muñoz Roldan, R. (2009). *Derecho Registral Inmobiliario*. Infoconsult

Registro de Información Catastral (2005). *Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del RIC*. Recuperado el 25 de enero de 2024 de <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/2019-09/norma-tecnica-actualizada-parte-1.pdf>

Registro de Información Catastral (2005). *Manual de Normas y Procedimientos de la Unidad de Productos y Servicios Catastrales Registro de Información Catastral de Guatemala*, Recuperado el 15 de febrero de 2024 de <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/202012/MNP%20de%201a%20Unidad%20de%20Productos%20y%20Servicios%20Catastrales%20del%20RIC%20.pdf>

Registro de Información Catastral (2005). *Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala 2020*. Recuperado el 30 de febrero de 2024 de https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/202108/manual%20de%20normas%20t%C3%A9cnicas_0.pdf

Registro de Información Catastral (2005). *Memoria de Labores del Registro de Información Catastral -RIC- 2016*. Recuperado el 2 de febrero de 2024 de <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>

Universidad San Carlos de Guatemala. *Compilación de Derecho Agrario Guatemalteco* (s. f.).

Legislación nacional

Asamblea Nacional Constituyente. (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala*.

Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de los Derechos*.

Organización de los Estados Americanos OEA. (1969). *Convención Americana sobre los Derechos Humanos* (Pacto de San José de Costa Rica).

Jefe del Gobierno de la República de Guatemala. (1963). *Código Civil*. Decreto Ley número 106.

Congreso de la República de Guatemala. (1973). *Código Penal*. Decreto número 17-73.

Congreso de la República de Guatemala. (2002). *Código Municipal*. Decreto número 12-2002.

Congreso de la República de Guatemala. (2005). *Ley del Registro de Información Catastral*. Decreto número 41-2005.

Presidente de la República de Guatemala. (2009). *Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral*. Acuerdo Gubernativo número 162-2009.