

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**EL DECRETO 27-80 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA QUE  
REFORMA LA LEY DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA Y LOS EFECTOS  
JURÍDICOS CON EL DERECHO DE PROPIEDAD**

**NÉSTOR ALEJANDRO ANDRINO LÓPEZ**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE 2012**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**EL DECRETO 27-80 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA QUE  
REFORMA LA LEY DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA Y LOS EFECTOS  
JURÍDICOS CON EL DERECHO DE PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**NÉSTOR ALEJANDRO ANDRINO LÓPEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

**Guatemala, noviembre 2012**

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

DECANO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luís Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIA:	Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidenta:	Licda. Maida López Ochoa
Vocal:	Licda. Edna Mariflor Irungaray López
Secretaria:	Licda. Mirza Eugenia Irungaray López

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic. Obdulio Rosales Dávila
Vocal:	Licda. Mirza Eugenia Irungaray López
Secretario:	Lic. Carlos Alberto Velázquez Polanco

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis.” (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).

LIC. NÉSTOR CAMILO GÚZMAN FERNÁNDEZ  
ABOGADO Y NOTARIO  
6 AV. 6-53 ZONA 4 EDIFICIO EL TRIANGULO  
TELEFONO: 23621922

---



Guatemala, 15 de agosto de 2012

Doctor  
Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
Coordinador de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Despacho



Doctor Mejía Orellana:

Me dirijo a usted con el objeto de informarle que de conformidad con el nombramiento de fecha 24 de mayo del año 2012, fui designado por su despacho para proceder a la asesoría de tesis del estudiante Néstor Alejandro Andrino López, cuyo tema es intitulado: "EFECTOS JURÍDICOS SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA APLICACIÓN DEL DECRETO 27-80 QUE REFORMA LA LEY DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA". Para lo cual manifiesto lo siguiente:

- Del contenido científico y técnico de la tesis: Procedí a asesorar el trabajo de tesis señalado el cual abarca un contenido doctrinario y legal de los efectos jurídicos sobre el derecho de propiedad en la aplicación del Decreto 27-80 del Congreso de La República de Guatemala, debido que en su aplicación se violan normas, derechos y garantías constitucionales, así como el derecho de defensa.
- Metodología y técnica de la investigación: Se utilizó el método analítico que sirvió para establecer la problemática derivada de la aplicación del Decreto 27-80 del Congreso de La República de Guatemala, el sintético para dar a conocer la legislación en materia de transformación agraria y el derecho de propiedad, el inductivo el cual permitió que del estudio de normas jurídicas se estableciera el efecto jurídico en la aplicación de dicho decreto, el deductivo el cual permitió partir de una concepción general del acceso a la tierra, para luego referir soluciones particulares especificando el tema y

ubicarlo en un momento histórico social determinado, las técnicas que se utilizaron fueron la documental, la de fichas bibliográficas, hemerográficas, estadística, de entrevista y de observación directa, con las cuales se recopiló la información jurídica y doctrinaria pertinente para el adecuado desarrollo de la tesis.

- Redacción: Al asesorar en la elaboración del documento se le corrigieron algunas cuestiones gramaticales y de redacción así como ampliar la introducción índice y capítulos, se modificó el nombre del tema el cual queda intitulado: "EL DECRETO 27-80 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA QUE REFORMA LA LEY DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA Y LOS EFECTOS JURÍDICOS CON EL DERECHO DE PROPIEDAD".
- Contribución científica: El aporte científico del trabajo de tesis se aprecia al momento de verificar que normas, derechos y garantías constitucionales sobre el derecho de propiedad y el derecho de defensa son violados por el procedimiento establecido en el Decreto 27-80 del Congreso de la República.
- Conclusiones y Recomendaciones: Son congruentes y se relacionan de manera directa con el trabajo de tesis.
- La bibliografía empleada es la correcta y relacionada con las citas bibliográficas de los capítulos.
- En razón de lo anterior la tesis cuenta con los requisitos legales establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público, siendo procedente emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con el trámite que corresponde, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencia Jurídicas y Sociales.

Atentamente,

Lic. Néstor Camilo Guzmán Fernández

Asesor

Colegiado No. 10220

LICENCIADO

Néstor Camilo Guzmán Fernández  
ABOGADO Y NOTARIO



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala

UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.  
Guatemala, 30 de agosto de 2012.

Atentamente, pase a el LICENCIADO LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de el estudiante NÉSTOR ALEJANDRO ANDRINO LÓPEZ, intitulado: "EL DECRETO 27-80 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA QUE REFORMA LA LEY DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA Y LOS EFECTOS JURÍDICOS CON EL DERECHO DE PROPIEDAD".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual establece: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".



DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis  
BAMO/iyf.



LIC. LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES  
ABOGADO Y NOTARIO  
6 AV. 6-53 ZONA 4 EDIFICIO EL TRIANGULO  
TELEFONO: 23621922



Guatemala, 17 de septiembre de 2012

Doctor

Bonerge Amilcar Mejía Orellana

Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Despacho

SECRETARIA  
17 SET 2012  


Doctor Mejía Orellana:

Por este medio me dirijo a usted, para hacer de su conocimiento que de conformidad con la resolución emitida por su Despacho, el 30 de agosto del año 2012, procedí a revisar la tesis del bachiller **Néstor Alejandro Andrino López**, intitulado: **“EL DECRETO 27-80 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA QUE REFORMA LA LEY DE TRANSFORMACION AGRARIA Y LOS EFECTOS JURÍDICOS CON EL DERECHO DE PROPIEDAD”**.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de la Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito rendirle a usted, el siguiente informe:

- A. **Del contenido científico y técnico:** El contenido doctrinario y legal del tema investigado es de gran relevancia, para el derecho guatemalteco, ya que la aplicación del Decreto 27-80 del Congreso de la República de Guatemala, viola el derecho propiedad y el de defensa, derechos garantizados por la Constitución Política de la República de Guatemala.
- B. **Metodología y técnica utilizadas:** Se utilizó adecuadamente la metodología inductiva, deductiva, analítica y sintética. Para obtener la información jurídica y doctrinaria se utilizó la técnica documental, la de fichas bibliográficas, hemerográficas, estadística y de observación directa.



LIC. LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES  
ABOGADO Y NOTARIO  
6 AV. 6-53 ZONA 4 EDIFICIO EL TRIANGULO  
TELEFONO: 23621922

---

- C. **Redacción:** La redacción de la tesis fue la adecuada, cumpliendo con los requisitos del instructivo general para elaboración y presentación de tesis de esta casa de estudios superiores.
- D. **Contribución científica:** La tesis elaborada por el sustentante constituye un aporte científico, principalmente para legisladores y estudiosos del derecho, por ser un tema jurídico y doctrinariamente poco conocido, de gran importancia en el desarrollo económico y social de una nación.
- E. **Conclusiones:** Se relacionan al tema tratado y están fundadas en la investigación.
- F. **Recomendaciones:** Son congruentes con las conclusiones, fundadas en la investigación y realizables en la practica.
- G. **Bibliografía:** Es la correcta y en concordancia con el instructivo general para elaboración y presentación de tesis.

Por lo antes indicado, considero que la tesis del bachiller **NÉSTOR ALEJANDRO ANDRINO LÓPEZ**, puede servir de fundamento del examen público respectivo, y en virtud de ello y en mi calidad de revisor nombrado emito mí **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto pueda continuarse con el trámite que corresponde.

Atentamente,

Lic. Luis Efraín Guzmán Morales

Revisor

Colegiado No. 4700

Lic. Luis Efraín Guzmán Morales  
ABOGADO Y NOTARIO



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, zona 12  
GUATEMALA, C.A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 11 de octubre de 2012.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante NÉSTOR ALEJANDRO ANDRINO LÓPEZ, titulado EL DECRETO 27-80 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA QUE REFORMA LA LEY DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA Y LOS EFECTOS JURÍDICOS CON EL DERECHO DE PROPIEDAD. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/sllh.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'BAMO/sllh.'.

Lic. Avidán Ortiz Orellana  
DECANO





## DEDICATORIA

### **A DIOS:**

Por sus bendiciones, por ser mi protección, mi fortaleza y guía durante el camino de la vida.

### **A MIS PADRES:**

Raúl Andrino y Octavila de Andrino, por sus sabios consejos, por estar conmigo en las alegrías y fortalecerme en las tristezas, enseñándome a no darme por vencido a través de su ejemplo; este triunfo es de los tres.

### **A MIS ABUELOS:**

Amalia de López, por su cariño y a mis demás abuelos que en paz descansan, a quienes llevo en mi mente y en mi corazón.

### **A MIS HERMANOS:**

Raúl, Christian y Diego, por su apoyo.

### **A MI FAMILIA EN GENEAL:**

Por brindarme cariño, sabios consejos y apoyo; especialmente a tía Bertila López de Elvira.



**A MIS MAESTROS:**

Por sus consejos y por compartir sus conocimientos, especialmente a el Licenciado Efraín Guzmán.

**A MÍ ALMA MÁTER:**

La tricentenaria **Universidad de San Carlos de Guatemala**, en especial a la **FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**, en agradecimiento por la formación académica que en sus aulas recibí, despertando así mi pasión por el derecho.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción .....	i

## CAPÍTULO I

1. Los bienes.....	1
1.1. Definición de bien.....	2
1.2. Clasificación de bienes.....	5
1.2.1. Bienes muebles.....	5
1.2.2. Bienes inmuebles.....	8
1.3. Clasificación de los bienes inmuebles.....	9
1.3.1. Bienes inmuebles propiamente dicho.....	9
1.3.2. Bienes inmuebles por incorporación.....	10
1.3.3. Bienes inmuebles por su destino.....	11
1.3.4. Bienes inmuebles por analogía.....	12
1.4. Bienes del Estado o de dominio publico.....	12
1.5. Bienes de propiedad privada.....	16
1.6. Derechos reales y personales.....	16
1.6.1. Naturaleza jurídica de los derechos reales.....	21
1.6.2. Características de los derechos reales.....	23
1.6.3. Elementos de los derechos reales.....	24
1.6.4. Concepto de derecho reales.....	25



**Pág.**

1.6.5. Clasificación de los derechos reales.....	28
1.7. Derechos reales en el Código Civil guatemalteco.....	30
1.7.1. Propiedad.....	32
1.7.2. Posesión.....	34
1.7.3. Usucapión.....	36
1.7.4. Accesión.....	37
1.7.5. Usufructo, uso y habitación.....	39
1.7.6. Servidumbre.....	41
1.7.7. Hipoteca.....	42
1.7.8. Prenda.....	44
1.8. Derecho de propiedad.....	46
1.8.1. Definición.....	46
1.8.2. Características.....	47
1.8.3. Elementos.....	48
1.8.4. Clasificación.....	49
1.8.5. Teorías que justifica el derecho de propiedad.....	50
1.8.6. El sentido social de la propiedad en Guatemala.....	53
1.9. Facultades que integran el dominio, extencion y limitación del derecho de propiedad y en particular del bien inmueble.....	57
1.9.1. Facultades de disposición.....	57
1.9.2. Facultades de uso y aprovechamiento.....	58



1.9.3. Acciones que nacen del derecho de propiedad..... 59

## CAPÍTULO II

2. Acceso a la tierra..... 61

2.1. Antecedentes históricos..... 61

2.2. Definición de regularización de las tierras..... 68

2.2.1. En sentido amplio..... 69

2.2.2. En sentido estricto..... 69

2.2.3. Definición emanada del conversatorio, la regularización se entiende como..... 70

2.3. Características..... 70

2.4. Regulación Constitucional del acceso a las tierras..... 72

2.5. Leyes ordinarias que regulan el acceso a las tierras..... 75

2.5.1. Ley de Transformación Agraria..... 76

2.5.2. Ley de Reforma Agraria..... 77

2.5.3. Ley de Fondo de Tierras..... 78

## CAPÍTULO III

3. Procedimiento para el acceso a la tierra..... 81

3.1. Adjudicación de tierras nacionales..... 81



**Pág.**

3.2. Adjudicación con pacto de reserva de dominio.....	87
3.3. Creación de fincas nuevas para ser adjudicadas.....	87

#### **CAPÍTULO IV**

4. Acceso a la tierra mediante el proceso establecido en el Decreto 27-80 del Congreso de La República de Guatemala.....	93
4.1. Requisitos.....	94
4.2. Procedimiento.....	95
4.3. Reflexiones sobre la aplicación del proceso establecido en el Decreto 27-80 de El Congreso de La República de Guatemala.....	99
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>109</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>111</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>113</b>



## INTRODUCCIÓN

El Decreto 27-80, que es una reforma al Decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Transformación Agraria, es un tema muy controversial ya que algunas personas opinan que es un instrumento o proceso para darle solución al problema de la tenencia de la tierra, ya que regula que las propiedades inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de persona individual o jurídica, cuya existencia o de los herederos legales sea imposible de demostrar y legitimar, que actualmente estén poseídos y explotados en forma comunitaria, podrán inscribirse en la misma forma comunitaria a favor de las personas individuales que las posean. Esta inscripción se hará sin perjuicio de terceros de igual o mejor derecho, habrá un plazo de impugnación de cinco años, a partir de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, previa publicación de un edicto en el Diario Oficial.

En contraposición a la idea que el Decreto 27-80 del Congreso de La República de Guatemala es una solución al crecimiento y progreso económico de los campesinos y al acceso a la tierra, está el criterio de que el procedimiento contenido en dicho Decreto Legislativo viola normas, derechos y garantías constitucionales.

Esta investigación está contenida en cuatro capítulos: en el primero se hace una introducción al concepto de los bienes, clasificación, teorías y categorías, se define el concepto de propiedad, para determinar su importancia, ya que es uno de los



conceptos fundamentales que rige el estado de derecho del país. El segundo, versa acerca del acceso a la tierra, así como su desarrollo histórico y su incidencia con los campesinos y las leyes encargadas de regular dicha temática. En el tercero, se describe los procedimientos de acceso a la tierra que son del Estado, tanto en lo individual como en lo colectivo, adjudicaciones de tierras nacionales, adjudicaciones con pacto de reserva de dominio, etc, así como los procedimientos administrativos ante el Fondo de Tierras. En el cuarto y último capítulo, se desarrolla lo que es el acceso a la tierra mediante el proceso establecido en el Decreto 27-80 del Congreso de la República, indicando los requisitos que éste debe contener y su proceso administrativo, asimismo se realiza una estricta reflexión de su aplicación, su influencia y efectos que éste produce en el ámbito constitucional en lo referente al derecho de propiedad.

La hipótesis planteada en este estudio, es que el proceso administrativo que norma el Decreto 27-80 del Congreso de la República de Guatemala viola el derecho de propiedad privada y el de defensa. Los objetivos de esta tesis son: dar a conocer la problemática del acceso a tierras en Guatemala, conocer el proceso administrativo mencionado, así como determinar sus efectos jurídicos y establecer si viola el derecho de propiedad privada y el derechos de defensa. Se emplearon los métodos analítico, el sintético, el inductivo y deductivo. Las técnicas utilizadas fueron: la documental, la de fichas bibliográficas, hemerográficas, estadística, de entrevista y de observación directa con las cuales se recopiló la información jurídica y doctrinaria pertinente para el adecuado desarrollo de la tesis.



## CAPÍTULO I

### 1. Los bienes

Este ha sido definido como “un conjunto de normas justas y coactivas que regulan las relaciones entre los hombres; tal concepción nos pone de manifiesto que es el hombre el creador y destinatario de las normas jurídicas siendo por esta circunstancia el sujeto del derecho; los seres inanimados e irracionales, de los que el hombre se sirve para la atención de sus necesidades, no pueden, en razón de lo dicho, recibir tal calificación, lo que no implica que se encuentren al margen del hacer jurídico.

El jurista español Clemente De Diego se refiere a que si el derecho concede poder de obrar y facultad de exigir, ambas potestades para existir concretamente “deben recaer en algo y ese algo será el objeto de la relación jurídica”.<sup>1</sup>

También indica que “el derecho civil, regula en primer lugar, a la persona humana, como el fin y objeto esencial del derecho, tal y como lo afirma la Constitución Política de la República de Guatemala. Pero también se ocupa de las cosas que es todo ente corpórea e incorpórea, sobre el que puede constituirse un relación jurídica”. Por su

---

<sup>1</sup> Flores Juárez, Francisco, **Los derechos reales en la legislación guatemalteca**. pág. 1.



parte las cosas son todos aquellos objetos corpóreos o incorpóreos inmersos en la naturaleza susceptible de una relación jurídica.

En ese orden de ideas, para que sea dable constituir relaciones jurídicas sobre las cosas, éstas deben observar dos condiciones:

- Que las cosas sean útiles, es decir, que mediante su utilización, el hombre pueda satisfacer una necesidad humana.
- Que el mismo sea susceptible de apropiación y que el hombre, dé una utilidad a los bienes y las cosas para el fin que fueron destinados.

### 1.1. Definición de bien

- Ossorio, indica que los bienes “son objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas”.<sup>2</sup>
- Cabanellas de Torres indica que “son bienes todos los objetos que por útiles y apropiables sirvan para satisfacer las necesidades humanas”.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Ossorio, Manuel, *Diccionario de ciencias, jurídicas, políticas y sociales*, pág. 110.

<sup>3</sup> Cabanellas, Guillermo, *Diccionario enciclopédico de derecho usual*, pág. 44.

- Engels, indica que los bienes “son objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas”.<sup>4</sup>
- Bocanesa, indica que “los bienes son aquellas cosas que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan”.<sup>5</sup>
- Según Espín Canovas “son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles.”<sup>6</sup>
- Según Castán Tobeñas, son bienes muebles: “los que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados”.<sup>7</sup>
- Arce y Cervantes, manifiesta: “que se consideran bienes inmuebles para los efectos legales, los derechos sobre inmuebles y las acciones que los aseguran”.<sup>8</sup>

En primer término podemos definir a los bienes, como todas aquellas cosas susceptibles de apropiación. Según los siguientes tratadistas la propiedad es:

---

<sup>4</sup> Engels, Federico, *El origen de la familia, de la propiedad privada del estado*, pág.120.

<sup>5</sup> Bocanesa, Julio, *Elementos del derecho civil*, pág. 200.

<sup>6</sup> Espín Canovas, Diego, *Manual de derecho civil español*, pág. 54.

<sup>7</sup> Castan, Tobeñas, José, *Derecho civil español*, pág. 150.

<sup>8</sup> Arce y Cervantes, José, *Los bienes*, pág. 191.

- Castán Tobeñas manifiesta: que la propiedad “es un derecho o facultad de disponer de una cosa, con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ello si está en poder de otro”.<sup>9</sup>
- Rojina Villegas, manifiesta que la propiedad: “era considerada como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originalmente de un poder absoluto sobre la cosa”.<sup>10</sup>
- De Castro y Bravo, define la propiedad, como “el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes”.<sup>11</sup>
- Puig Peña, se refiere a la propiedad como “el derecho real por excelencia e implica un poder directo e inmediato sobre las cosas”.<sup>12</sup>
- De Castro y Bravo, define la propiedad, como “el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes”.<sup>13</sup>
- Puig Peña, se refiere que la propiedad “es oponible frente a todos, siendo los restantes derechos reales, derechos sobre cosa ajena, constituidos sobre la base de una de las facultades que perteneciendo en principio al dominio, se

---

<sup>9</sup> Castán, Ob. Cit; pág. 130.

<sup>10</sup> Villegas Rojina, Lara, **Derecho civil mexicano**, pág. 130.

<sup>11</sup> Castro y Bravo, Federico, **Compendio de derecho civil**, pág. 210.

<sup>12</sup> Puig, Ob. Cit; pág. 50.

<sup>13</sup> Castro y Bravo, Federico, Ob. Cit; pág. 211.



separa de él en un momento dado”.<sup>14</sup>

- Asimismo, Valverde y Valverde, manifiesta que la propiedad “se ha entendido incluso como paradigma del derecho subjetivo, poder jurídico por excelencia, en concreto y en general integrado por un conjunto unitario de facultades cuyo ejercicio y defensa quedan al arbitrio del titular”.<sup>15</sup>

## **1.2. Clasificación de bienes**

Los bienes se clasifican en inmuebles y mueble

### **1.2.1. Bienes muebles**

Bienes muebles, son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo del inmueble al que estuvieran unidos. En este sentido, sólo si se trata de una fusión pasajera o accidental podremos hablar de mueble, en caso contrario, si se produjera una verdadera adherencia o inseparabilidad, se trataría de un inmueble por incorporación.

---

<sup>14</sup> Ibid. Pág. 52.

<sup>15</sup> Valverde y Valverde., Calixto., *Tratado de derecho civil español*, pág. 120.



Los bienes muebles son susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza. La dinámica del traslado podrá ser propia como en el caso de los semovientes o bien externa, en el caso de los demás muebles. Por analogía, los muebles se han identificado de esta manera, derechos que recaen sobre este tipo de bienes u otros que por disposición de la ley, merecen esta calificación especial como las acciones de una sociedad.

Por ejemplo: el mobiliario y los objetos de adorno que se clavan o fijan en las paredes de las casas y pueden removerse de una forma sencilla sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías, suelen considerarse muebles; sin embargo, si los cuadros o espejos están insertos en las paredes formando un solo cuerpo con ellas, aunque pudieran separarse sin merma, se consideran inmuebles. Se califican también como muebles los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no sean utilizados. Entre los muebles se engloban tanto las cosas que sólo se mueven por efecto de una fuerza externa, como las que se mueven por sí mismas (que también se denominan semovientes).

También suelen incluirse entre los bienes muebles las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con *carga real una cosa inmueble*, en cuyo caso serán consideradas inmuebles, el dinero, los créditos, efectos de comercio, títulos valores, las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.

Por otro lado, una cosa mueble puede estar formada por varios objetos separados en el plano físico cuando estén vinculados de un modo estructural, bien por un vínculo de coordinación (un par de zapatos o unos guantes), bien por un vínculo de subordinación (un automóvil y la llave que lo cierra, por ejemplo). Desde una perspectiva residual se consideran también bienes muebles todos aquellos que no son inmuebles, creándose con ello una categoría muy heterogénea en la que tienen cabida, por ejemplo, desde la energía (eléctrica, hidráulica) hasta las creaciones como la propiedad intelectual y la industrial.

En otros tiempos en que se estimaba la división entre muebles e inmuebles como la suma división, los bienes muebles se consideraban los de menor valor y por ello se facilitaba y privilegiaba el tráfico de los mismos. Es en la edad media cuando se acuña el adagio según el cual “res mobilis, res vilis”, significaba los bienes que eran susceptibles de movimientos (bienes muebles) y los que no eran susceptibles de movimiento (bienes inmuebles). En la actualidad, la importancia económica de los bienes muebles es evidente; no sólo hemos de pensar en las máquinas, automóviles, inventos tecnológicos, sino también en el dinero, acciones de sociedades, cheques o letras de cambio hasta el punto de que existen sistemas de registro públicos específicos.

### 1.2.2. Bienes inmuebles

Se pueden definir como aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro, sin tener detrimentos de ellos mismos. En el derecho romano se les conoció como bienes inmuebles o bienes raíces porque cumplían su fin enraizados arraigándose en un lugar determinado.

Los bienes inmuebles, suelen clasificarse en: por naturaleza, por incorporación y por destino. Existe una categoría final denominada inmuebles por analogía que recoge los derechos que recaen sobre bienes inmuebles en aquellos países donde las cosas incorporales también entran dentro de la clasificación en muebles e inmuebles. Los inmuebles por naturaleza son, el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo: las minas, las canteras y los escoriales (mientras su materia permanece unida al yacimiento), y las aguas naturales o embalsadas, así como todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga la obra del hombre.

Los bienes inmuebles han recibido de modo tradicional un trato más severo para su adquisición, enajenación y en general para su tráfico, porque se han considerado como la base del patrimonio y la solvencia del sujeto. Este diferente trato, respecto de los muebles, proviene en esencia de la época medieval y continúa durante el período

codificador, gracias entre otros factores, al auge de la fisiocracia que contemplaba la naturaleza como la única fuente de rentas. En la actualidad, junto al derecho civil codificado, es corriente la presencia de leyes especiales que regulan determinados tipos de inmuebles (legislación agraria y urbanística) o que regulan contratos referentes a ellos (arrendamientos urbanos y rústicos por ejemplo) con una finalidad más social que la mera conservación de los mismos dentro del patrimonio. Estos conceptos y referencias encuentran sus diferencias según el país de aplicación y la tradición que en ellos impere.

### **1.3. Clasificación de los bienes inmuebles**

Los bienes inmuebles pueden ser: inmuebles propiamente dichos, los inmuebles por incorporación y los inmuebles por su destino.

#### **1.3.1. Bienes inmuebles propiamente dicho**

Los bienes inmuebles propiamente dichos comprenden, según lo que establece el Código Civil:



- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, marítimo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentran en la superficie o dentro de la tierra;
- Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados;
- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- Las cañerías conductoras de aguas, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- Los muelles y los diques y construcciones, que aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo o permanente a la finca. (Artículo 445 del Código Civil).

### **1.3.2. Bienes inmuebles por incorporación**

Son aquellos cuya naturaleza originalmente es la de un bien mueble pero al adherirse de manera permanente al suelo se convierte en un bien inmueble. Se consideran inmuebles por incorporación los edificios, caminos y construcciones de todo género

adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble (no son de esta categoría, por ejemplo, si están en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro), así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin producir quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

### **1.3.3. Bienes inmuebles por su destino**

Son aquellos que siendo de naturaleza móvil o mueble al destinarse de manera permanente a una finca se consideran inmuebles. (Artículo 455 del Código Civil).

Los bienes inmuebles por destino son aquellas cosas muebles que son dispuestas con intención (como accesorias de un inmueble) por el propietario de éste, sin estarlo de forma física. Así, suelen considerarse dentro de esta categoría las estatuas, relieves y otros objetos de uso y ornamento emplazados en edificios heredadas por el dueño (de tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo) las máquinas, instrumentos, utensilios de labranza y minería y demás utensilios destinados a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques o criaderos análogos cuando el propietario los haya instalado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca de



forma permanente, así como los abonos destinados al cultivo de una heredad que se encuentren en las tierras que han de utilizarse.

#### **1.3.4. Bienes inmuebles por analogía**

Son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éstos. Ejemplo: La hipoteca, como lo establece el Artículo 446 del Código Civil el cual consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.

#### **1.4. Bienes del Estado o de dominio público**

El dominio público es tan antiguo como la existencia de comunidades (sociedades sedentarias), y se manifiesta en calles, caminos, plazas, campos de pastores, bosques comunales, murallas alrededor de las ciudades, puentes, malecones, muelles, atracaderos, pozos, fuentes de agua, etcétera. “La revolución francesa, provoca un cambio radical y el Código Dominal de 1790 establece la existencia del dominio público como las cosas que son propiedad de la nación o de la República francesa, esta regulación legal sirvió posteriormente para el enfoque doctrinario que se inicia con el nacimiento del derecho administrativo a principios del siglo XIX. Primero se emitió la ley

y después se formó la estructura o andamiaje de la doctrina alrededor de esta institución o figura jurídica”.<sup>16</sup>

Los bienes del Estado o de dominio público: son aquéllos que se encuentran inscritos o pertenecen al Estado, municipalidades o entidades autónomas o descentralizadas.

La Constitución Política de la República de Guatemala enumera los bienes que pertenecen al Estado:

- Los de dominio público.
- Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos navegables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la República de Guatemala, las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento hidroeléctrico, las aguas subterráneas y otras que sean susceptibles de regulación por la ley y las aguas no aprovechadas por particulares en la extensión y término que fije la ley.
- Los que constituyen en el patrimonio del Estado, incluyendo los del municipio y de las entidades descentralizadas o autónomas.

---

<sup>16</sup> Castillo González, Jorge Mario, **derecho administrativo**, pág. 146.



- La zona marítima terrestre, la plataforma continental y el espacio aéreo, en la extensión y forma que determinen las leyes o los tratados internacionales ratificados por Guatemala.
- El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales; así como cualesquiera otras sustancias orgánicas e inorgánicas del subsuelo.
- Los monumentos y las reliquias arqueológicas.
- Los ingresos fiscales y municipales; así como los de carácter privativo que las leyes asignen a las entidades descentralizadas y autónomas; y
- Las frecuencias radioeléctricas. (Artículo 121 Constitución Política de la República de Guatemala)

En nuestra legislación civil, el Artículo 457 del Código Civil establece: los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público, de uso común y uso especial.

Son bienes nacionales de uso común público los siguientes:

- Las calles, parques, plazas, caminos, y puentes que no sean de propiedad privada.

- Los puertos, muelles, embarcaciones, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades.
- Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas; los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia, y las aguas no aprovechadas por particulares; y la zona marítimo-terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratósfera en la extensión y forma que determina la ley. (Artículo 458 del Código Civil)

Son bienes nacionales de uso no común los siguientes:

- Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas y los demás que constituyen patrimonio;
- Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley.
- Los ingresos fiscales y municipales;
- El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquier otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo;
- Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada;



- Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier tipo de título legal.
- Los excesos de propiedad rústica o urbanas, de conformidad con la ley; y
- Los monumentos y las reliquias arqueológicas. (Artículo 459 del Código Civil)

### **1.5. Bienes de propiedad privada**

Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal. (Artículo 460 del Código Civil)

### **1.6. Derechos reales y personales**

Interesa hacer la distinción entre estas clases de derechos, que en su conjunto, según cita Valverde y Valverde, "son denominados derechos patrimoniales, entendiéndose que unos tienen por objeto las cosas del mundo exterior (derechos reales) los otros ciertos actos de los hombres (derechos personales). Se les denomina derechos patrimoniales o tienen un valor pecuniario. En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediato sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien



inmueble, se concibe directamente sobre el mismo. En cambio, si una persona adeuda a otra una determinada cantidad de dinero, la relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho, solo existe de persona a persona. En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. En los derechos personales se hace énfasis en la relación jurídica”.<sup>17</sup>

Ossorio, se refiere “a todo derecho, entendiendo el vocablo, en su sentido de derecho subjetivo, corresponde una obligación. Cada vez que un sujeto goza de una facultad jurídica, significa que puede exigir de otro un determinado comportamiento”.<sup>18</sup>

La obligación correlativa a un derecho subjetivo puede referirse a un sujeto determinado (como en el caso de las obligaciones) o referirse a todos los sujetos sometidos al orden jurídico (como en el caso de las propiedades, en que todos están obligados a respetarla). En el primer caso hablamos de derechos personales; en el segundo, por contraposición de derechos reales, cuando se refieren a una cosa y de derechos “erga omnes” para la generalidad de tales cosas.

Podemos encontrar otro elemento diferente de éste, de dos tipos de derechos subjetivos: mientras que los derechos reales se ejercen directamente sobre las cosas,

---

<sup>17</sup> Valverde, Ob. Cit; pág. 150.

<sup>18</sup> Ossorio, Ob. Cit; pág. 314.

los derechos personales son más bien, derechos a las cosas por medio de conducta obligada.

Según Flores Juárez “se refiere: a tres criterios que han sido emitidos en torno a las diferencias entre derechos reales y personales”.<sup>19</sup>

Para los **clásicos** la diferencia es ostensible y puede resumirse en el siguiente cotejo:

– Derecho real:

a) El derecho real se traduce en un poder inmediato y directo que el hombre puede ejercitar sobre una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades.

b) El objeto del derecho real es que el titular tenga una relación y poder jurídico inmediata sobre la cosa.

c) El titular del derecho real no puede ser perturbado y en el caso que lo sea puede ejercitar la acción persecutoria para recuperar la cosa cuando es desposeída. Además el carácter absoluto del derecho real y su posibilidad de oponerlo a terceros, le confiere un derecho de preferencia a su titular.

---

<sup>19</sup> Flores, Ob. Cit; pág. 23.



- Derecho personal:

a) El derecho personal no es poder, sino la facultad de obtener o de exigir del deudor una prestación o abstención. Esta prestación o abstención tiene por esencia un acto de conducta y no implica potestad o señorío.

b) El objeto del derecho real es una prestación o abstención, términos que equivalen, como a un acto de conducta.

c) En los derechos personales, no existe ni acción persecutoria, ni derecho de preferencia, porque como no hay cosa, sino un acto de conducta no hay posibilidad de persecución y no hay derecho de preferencia pues en ellos no rige el principio de que el primero en tiempo es primero en derecho.

Criterios de la **escuela personalista o anticlásica**, coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad contra todos, en el criterio del señorío directo sobre la cosa; y, contra una persona que es el criterio de la obligación pasiva universal.

La siguiente comparación nos permite sintetizar los argumentos en pro de esta tesis:

- Derecho personal:

a) En los derechos personales existen dos sujetos, el activo, llamado acreedor, y el pasivo, denominado deudor.

b) El objeto, de los derechos personales es una prestación, término relativo a un acto de conducta.

-Derecho real:

a) En el derecho real no existe una relación de hombre a cosa porque este vínculo no es jurídico. El titular del derecho será el sujeto activo y la comunidad humana absteniéndose de perturbar al titular, configura el sujeto pasivo.

b) En los derechos reales, por ser oponibles ante terceros, también existe una abstención a la que está obligada la colectividad humana.

La tesis **ecléctica**, denominada de esta manera, por fusionar las conclusiones de clásicos y personalistas define los derechos reales como "un poder jurídico que de manera directa e inmediata ejerce una persona sobre un bien determinado, para aprovecharlo total o parcialmente, siendo oponible dicho poder a un sujeto indeterminado que tiene la obligación de abstenerse de perturbar al primero en ejercicio de su derecho".<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Rojina, Ob. Cit; Pág. 34.



De esta tesis se colige que el derecho real se manifiesta en dos sentidos: a) como un poder inmediato y directo que el hombre ejerce sobre las cosas a efecto de satisfacer sus necesidades y b) como una abstención por parte de los terceros ante el titular del derecho. La primera constituye el aspecto interno del derecho real y la segunda al externo. La doctrina ecléctica reconoce una identidad externa entre derechos reales y personales y una diferenciación tajante y esencial en el aspecto interno”.<sup>21</sup>

### **1.6.1. Naturaleza jurídica de los derechos reales**

Para tener una mejor comprensión de la naturaleza jurídica de los derechos reales, Flores Juárez sintetiza tres posiciones las cuales son:

- Teoría clásica:

“El pensamiento clásico surgió en Roma, se definían los derechos reales dentro del marco de esta orientación, como un poder inmediato y directo que su titular podía ejercer sobre una cosa; esta concepción fundamentaba el paradigma de la misma en la particularidad de la relación, la que en derecho real se desarrolla entre un hombre y una cosa (ius in ré) y en la inmediatividad del vínculo, que puede ser absoluta y plena como en la propiedad o bien restringida como en los demás derechos reales.

---

<sup>21</sup> Flores, Ob. Cit; Pág. 23.



-Teoría personalista o anticlásica:

“Encontraba el fundamento de la naturaleza jurídica del derecho real en un vínculo de carácter personal entre el titular del derecho y los demás hombres, conformado por la obligación por parte de éstos de abstenerse de perturbarlo.

- Teoría ecléctica:

“Se llegó a establecer que derecho real es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hacer valer frente a todos.”

Además concibe al derecho real como un vínculo personal entre el titular de la cosa y los demás seres humanos. A esta teoría se le ha criticado porque olvida lo esencial de los derechos reales como lo es la cosa convirtiéndole un vinculo entre persona según la misma se trata de armonizar la posesión de la teoría clásica y la teoría personalista estableciendo un concepto moderno del derecho real y definiéndolo como aquella facultad que concede a su titular un poder directo e inmediato que el hombre puede ejercitar y hacer valer frente a los demás.

### 1.6.2. Características de los derechos reales

Según cita la Constitución Política de la República de Guatemala, los derechos reales requieren de un elemento objetivo como lo es la transmisión o posición de la cosa es decir requieren para su perfeccionamiento la efectiva entrega del bien.

En el caso de los derechos reales su titular posee un derecho de preferencia, que le permite excluir a todos aquellos que no tengan mas que un derecho de crédito o un derecho real posterior o de menor categoría, ejemplo: como en el caso que esté gravado por una servidumbre de paso; otro tiene lugar en el caso de que un bien este hipotecado tres o cuatro veces, en este caso la primera hipoteca tiene preferencia sobre las demás. Por su parte el derecho de persecución consiste en la facultad del titular de la cosa de recuperarla de quien se la haya despojado ejerciendo las acciones legales pertinentes. El derecho real puede ser abandonado voluntariamente por su titular.

Flores Juárez expresa que: la singularidad de la adquisición de los derechos reales “precisan de un elemento objetivo que es la transmisión de la posesión. Las figuras contractuales que gravitan sobre los derechos reales, reciben precisamente apelativo de “reales” por cuanto que su perfeccionamiento se deriva de la entrega

efectiva de la cosa”.<sup>22</sup>

### 1.6.3. Elementos de los derechos reales

Se distinguen, generalmente, dos elementos: un elemento interno, consiste en el poder inmediato que el derecho real otorga a una o más personas sobre la cosa, es el más intenso.

Puig Peña resume la esencia del primer elemento estableciendo: “que el titular del derecho real domina directamente la cosa con poder absorbente, no necesitando de nadie para la actuación de este derecho”<sup>23</sup>; y un elemento externo que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación con las demás personas. En el derecho de hipoteca, por ejemplo, el acreedor tiene un poder de garantía sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca; y ese poder se refleja en lo absoluto del derecho, al tener el primer acreedor hipotecario prioridad de garantía sobre los demás.

Paniol y Ripert, nos dicen: “que el derecho real debe concebirse como una relación obligatoria en la cual el sujeto activo es simple y está representado por una sola

---

<sup>22</sup> Flores, Ob. Cit; pág. 20.

<sup>23</sup> Puig, Ob. Cit; pág. 150.



persona, mientras que el sujeto pasivo es ilimitado en número y comprende a todas aquellas personas que entran en relación con el sujeto activo”.<sup>24</sup>

#### **1.6.4. Concepto de derechos reales**

Para precisar el concepto de derecho real, han surgido diversos criterios que los tratadistas agrupan en tres teorías a conocer:

##### **- Teoría clásica:**

Espín Canovas, expresa con precisión los fundamentos de esta teoría, “la concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes (para todo los hombres); el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay por tanto, una relación directa entre persona y cosa”.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Planeo Marcel, y Rupert Jorge, **Tratado de derecho civil español**, pág. 104.

<sup>25</sup> Espín Cánovas, Diego, **Manual de derecho civil español**, pág. 215.



Dos son las características más esenciales del derecho real según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y cosa, y su eficacia erga omnes (para todo los hombres), por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea.

Concebido de esta manera el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que éste consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor) tiene que realizar una prestación (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor) puede exigir que se realice la prestación. Por referirse esta teoría a la distinción ya expresada, entre derechos reales y personales, en la actualidad a la misma se le resta o niega importancia, en razón que todo derecho re-adiciona a personas entre sí, no existiendo, en su esencia, como relación de persona a cosa. No obstante, la mayoría de tratadistas se inclinan por mantener la distinción, no tanto por su basamento jurídico sino por utilidad en la sistemática de la legislación civil influenciada aún por el derecho romano.

**- Teoría personalista o anticlásica:**

Esta teoría surgió en Europa como resultado del estudio crítico de la teoría clásica. Por ello, más que una teoría, se trata de un conjunto de criterios doctrinarios fundamentales, que parten del siguiente punto de vista: las relaciones jurídicas sólo

existen de persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose así del criterio clásico sobre el derecho real (señorío directo sobre la cosa), dando vida a la idea de una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de este vínculo están obligados a un no hacer, consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo (obligación pasiva universal).

Los distintos criterios en que se basa esta teoría coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona, generalmente en lo segundo.

#### **-Teoría ecléctica:**

Puig Peña, sintetiza esta teoría al indicar: “frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásica y personalista, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que tal vez se aproximen más a la verdad”.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Puig Peña, *Compendio de derecho civil*, pág. 15.

Así, la eficacia erga omnes, características del derecho real, existe también en la obligación sólo que resalta más en el hombre. Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. A juicio de la sustentante, esta posición armónica es la exacta: ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.

#### **1.6.5. Clasificación de los derechos reales**

Según Sánchez Román, clasifica los derechos reales de la siguiente forma:

“-Derechos reales similares del dominio:

- a) La posesión
- b) El derecho hereditario
- c) La inscripción arrendaticia

-Derechos reales limitativos:

- a) Las servidumbres



b) Los censos

c) La hipoteca<sup>27</sup>

Según el criterio clasificatorio de Puig Peña, clasifica los derechos reales:

“Por el objeto:

-Derechos reales sobre cosas corporales

-Derechos reales sobre cosas incorpóreas:

a) Derechos reales sobre derechos.

b) Derechos reales in re intelectuali: son los derechos de autor, de inventor, etc.

-Por la protección que el derecho les brinda:

a) Derechos reales de protección provisoria: la posesión.

b) Derechos reales de protección perfecta o definitiva: la propiedad y los demás derechos reales.

c) Por la finalidad institucional:

---

<sup>27</sup> Sánchez Roma, **Derecho civil**, pág. 230.



- d) Derechos reales de goce: usufructo, uso y habitación y servidumbre.
- e) Derechos reales de garantía: prenda, hipoteca y anticresis.
- f) Derechos reales de adquisición: retracto, tanteo y opción.<sup>28</sup>

### **1.7. Derechos reales en el Código Civil guatemalteco**

El Código Civil, trata de la materia en el libro segundo, título uno, capítulo uno, de los bienes de la propiedad y demás derechos reales. No la desarrolla conforme a un esquema de clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos. Así, como base, trata de los bienes, en título I, para ocuparse, en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos; en el título III, del usufructo, uso y habitación, en el título IV, de las servidumbres; y en el título V, de los derechos de garantía, incluyendo como tales la hipoteca y la prenda en sus diversas modalidades.

Flores Juárez, expresa: “ya que nuestra legislación no se ocupa de clasificar los derechos reales en ninguno de sus Artículos, ha sido influido por la corriente italiana influido en este caso por la corriente italiana generada por Dussi y Barassi que disgrega

---

<sup>28</sup> Puig Peña. Ob. Cit.; pág. 155.



a la propiedad como derecho pleno de los llamados derechos reales limitativos, derechos reales de mero goce y derechos reales de garantía”.<sup>29</sup>

El autor anteriormente citado, a su criterio nos da la siguiente clasificación de los derechos reales:

**“- Derechos reales de goce y disposición**

- La propiedad (Código Civil)

**- Derechos reales de mero goce**

- Usufructo

- Uso y habitación

- Servidumbre

**- Derechos reales de garantía**

---

<sup>29</sup> Flores Juárez, Ob. Cit; pág. 32.

- Hipoteca

- Prenda”<sup>30</sup>

En apego al criterio seguido por el Código Civil, puede hacerse la siguiente enumeración de los derechos reales.

### 1.7.1. Propiedad

Es el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución) sobre la cosa. Las primeras concepciones del derecho de propiedad fundamentaron sus enunciados en referencias de tipo cuantitativo. Se estimó inicialmente el derecho de propiedad como el jus utendi (derecho de usar), fruendi (de percibir frutos), abutendi (derecho de abusar) possidendi (de poseer) alienandi (de enajenar), disponendi (de disponer) et vindicandi (de reivindicar). Partiendo del derecho Justiniano hasta finales del siglo pasado, la doctrina civilista posterior a la codificación se apegó a esta visión cuantificadora y asignaba al derecho de propiedad los siguientes caracteres:

---

<sup>30</sup> Ibid. Pág. 34.

- a) Ser un derecho absoluto.
- b) Ser un derecho exclusivo.
- c) Ser un derecho perpetuo.

**-Caracteres de la propiedad:**

- a) Es un derecho real puesto que implica una relación directa entre el dueño y la cosa.
- b) Es el más amplio y completo derecho de señorío que se pueda tener sobre una cosa. Es decir que es el más extenso derecho que se pueda tener sobre una cosa conforme al régimen legal vigente. Abarca en sí a todos los otros derechos reales que se ejercen por la posesión, los cuales pueden considerarse como meros desgajamientos o desprendimientos de este señorío total que es la propiedad.
- c) Es perpetuo porque no se pierde por el desuso o pérdida de la posesión de la cosa en tanto un tercero no lo haya poseído por el término legal de usucapión.
- d) No es absoluto porque debe ser ejercido de forma regular, es decir adecuada a lo que es normal, corriente, de manera no abusiva. La doctrina moderna asigna al derecho de propiedad el siguiente carácter: "la generalidad, expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad".

Susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa; la independencia, indica que es un poder autónomo o que existe con independencia de las facultades que comprende; la abstracción denota que existe con independencia de las facultades que comprende; y la elasticidad por fin significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades.

Nuestra ley sustantiva civil define el derecho de propiedad en su Artículo 464 señalando que: “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”.

### **1.7.2. Posesión**

Es el poder de hecho y de derecho que tiene una persona sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la voluntad de conservar la cosa como propietario) y un elemento físico o corpus (el poder físico sobre la cosa). En otras palabras es cuando una persona ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio como propietario del mismo, la cual no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase la falta de título

sobre la misma. Por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad.

Los requisitos para la inscripción de la posesión son:

- a) Estar fundada la posesión en justo titulo (si no existe, debe crearse mediante declaración jurada).
- b) Haber adquirido la posesión de buena fe.
- c) Haber adquirido la posesión de manera continua.
- d) Haber adquirido la posesión de manera pública y pacífica.
- e) Haber adquirido la posesión por el tiempo señalado por el Código Civil, (10 años en bienes inmuebles y 2 años en bienes muebles).

Causas por las cuales no puede inscribirse la posesión de un bien:

- a) Haber adquirido la posesión de mala fe.
- b) Haber adquirido la posesión de manera discontinua.

c) Haber adquirido la posesión de manera clandestina y violenta.

### 1.7.3. Usucapión

También se le llama prescripción adquisitiva, la cual es el modo de adquirir la propiedad en virtud de la posesión prolongada durante el período de tiempo exigido por la Ley. Los precedentes de la usucapión fueron dos figuras existentes en el derecho romano denominadas usucapio –propia del ius civile y ius gentium y que se aplicaba a los fundos provinciales-. Diego expresa que “Justiniano probó ambas instituciones haciendo surgir la usucapión actual. Doctrinariamente se distinguen dos tipos de prescripción adquisitiva, la ordinaria que se fundamenta en la existencia del justo título y la buena fe, y la extraordinaria que no requiere estas exigencias determinadas por un plazo más largo para obtener la propiedad”.<sup>31</sup>

Expone Puig Peña que el justo título “es la causa o razón que justifica una cosa y en el sentido que aquí lo examinamos es aquel hecho o acontecimiento que produce la posesión legítima de la cosa y que hubiera producido también la adquisición de la propiedad al no adolecer de algún defecto que lo ha impedido”.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Espin, Cánovas, Ob. Cit; pág. 215.

<sup>32</sup> Ibid. Pág. 218.

#### 1.7.4. Accesión

Espín Canovas, la define diciendo que es el derecho “que compete al dueño de una cosa sobre lo que ésta produzca o se incorpore más o menos inmediatamente en calidad de accesorio y de un modo inseparable”.<sup>33</sup>

La teoría de la accesión fue creada por los romanistas, quienes clasificaron la accesión de la forma siguiente:

**a) Accesión de inmueble a inmueble:** Dentro de la que se incluía la avulsión: “es lo que la fuerza del río arranca y arrastra de un campo, en una avenida repentina, y lo lleva a otro campo inferior o a la ribera opuesta cuando sea de tanta consideración que pueda conocerse y distinguirse; que consiste en árboles o en porción de terreno”. Nuestro Código Civil es limitativo en lo que respecta a esta figura pues únicamente se refiere a la segregación de una porción de terreno de una ribera que es transportada a una heredad limítrofe o inferior.

**b) Aluvión:** “Consiste en el aumento de terreno que el río, va incorporando paulatinamente a las fincas ribereñas”.

---

<sup>33</sup> Espín, Ob. Cit; pág. 230.



**c) Acceso de mueble a inmueble:** Dentro de este rubro aparecen: la edificación, la plantación y la siembra. Lo relativo a este tipo de acceso está regulado por nuestro Código Civil (ley sustantiva) del Artículo 658 al 702.

**d) Acceso de mueble a mueble:** dentro de este tipo de acceso aparecen las siguientes figuras:

d.1) La adjunción: se denomina también conjunción, la consiste en la unión de dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, pero con la posibilidad de separarlas o de que subsistan después con independencia.

d.2) La especificación: consiste cuando una persona transforma, mediante la acción de su trabajo, un bien de ajena pertenencia. La especificación fue objeto de prolongada discusión entre proculyanos y sabinianos, concluyéndose en que si el valor de la obra rebasa el de la materia prima se opera una pérdida “del derecho del propietario de la cosa transformada”.

Cabanellas expresa: que la conmixión “constituye uno de los modos de adquirir el dominio por acceso mediante la mezcla de varias cosas sólidas o líquidas, de la misma o distinta especie, pertenecientes a diversos dueños. A la mezcla de cosas sólidas se le denomina conmixión y a la mezcla de líquidos confusión”.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Cabanellas. Ob, Cit; pág. 315.



### 1.7.5. Usufructo, uso y habitación

Usufructo es el derecho de gozar de las cosas de ajena propiedad, como el propietario mismo, pero con la obligación de conservar la sustancia”. Rojina Villegas se refiere que “El usufructo es el derecho de usar las cosas de otro y de percibir sus frutos sin alterar la sustancia de ellas, porque es un derecho sobre un cuerpo y si el cuerpo se destruye queda necesariamente destruido el derecho”.<sup>35</sup>

Puig Peña recogiendo la definición del Código Civil francés, enuncia “el usufructo da derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia”.<sup>36</sup>

Flores Juárez se refiere que “el uso y la habitación son instituciones que han sido materia de confusión”<sup>37</sup>, porque no se pueden enajenar, gravar, ni arrendar, es decir son derechos intransmisibles, las cuales tienen características similares.

---

<sup>35</sup> Capita Colín. **Manual de derecho civil**, pág. 150.

<sup>36</sup> Puig Peña, Ob. Cit; pág. 250.

<sup>37</sup> Flores. Ob. Cit; pág. 70.

Según Rojina Villegas, indica que el uso y la habitación es un derecho real, temporal, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma, ni sustancia y de carácter intransmisible. “El derecho real de habitación es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa. La distinción entre ambos reside en que el uso al igual que el usufructo puede constituirse tanto sobre bienes inmuebles, configurando en rigor una especie del uso. La habitación siempre es gratuita, mientras el uso lo es pero también puede constituirse a título oneroso”.<sup>38</sup>

#### **- Diferencia entre el usufructo, uso y habitación**

La diferencia básica se encuentra en el carácter restrictivo. El uso únicamente permite el “uso” y la percepción de ciertos frutos, cuando tal cosa sea factible, mientras que en el usufructo pertenecen todos los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente. En la habitación la nota restrictiva se acentúa en virtud de que este derecho sólo es relativo a los inmuebles. Por otra parte el Código Civil establece: que el uso y la habitación no se pueden enajenar, gravar, ni arrendar, es decir son derechos intransmisibles; mientras que el usufructo es susceptible de enajenarse o arrendarse el bien, sobre el cual se ejerce el derecho.

---

<sup>38</sup> Rojina Villegas, Ob. Cit; pág. 140.



### 1.7.6. Servidumbre

Según Flores Juárez, hay señalamientos objetivos acerca del contenido de este derecho como los siguientes:<sup>39</sup>

- a) "Servidumbre es un derecho real que se constituye gravando una cosa con la prestación de servicios determinados en provecho exclusivo de persona que no es su dueño o de finca que corresponde a otro propietario
- b) "Servidumbres son los derechos limitados de goce sobre cosa ajena, pertenecientes e inherentes a una persona o a un feudo.
- c) "Las servidumbres son gravámenes reales que se imponen a favor del dueño de un predio y a cargo de otro fundo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero.
- d) "La servidumbre es un gravamen real, la cual se estructura de los siguientes elementos: El primer elemento es un poder inmediato y directo que se puede ejercitar sobre un bien."

---

<sup>39</sup> Flores Juárez, Ob. Cit; pág. 52.



El segundo elemento hace referencia a que la servidumbre se constituye sobre predios. El tercer elemento reside en la circunstancia de que los predios deben ser propiedad de distintas personas porque según –Rojina- no puede constituirse servidumbre sobre cosa de propiedad. Nadie puede tener gravámenes sobre cosa propia; o sea, que el usufructuario puede constituir hipoteca, prenda o usufructo sobre su propio derecho. En cambio el arrendatario no tiene capacidad para hacerlo. El cuarto elemento es el beneficio que uno de los predios llamado dominante obtiene de la limitación que se constituye sobre el otro llamado predio sirviente.

Nuestro Código Civil (Artículo 752), define a la servidumbre como: “el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal”.

### **1.7.7. Hipoteca**

El Código Civil (Artículo 822), establece que la hipoteca: “es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación”.

Tres han sido los sistemas hipotecarios existentes:



a) El sistema romano, en el cual la hipoteca podía establecerse por un simple convenio, situación que condujo a la clandestinidad, pero dice -Carral y de Theresa- “La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos”.<sup>40</sup>

b) El sistema germano, antagónico al anterior por el imperio de la publicidad que en el mismo se hizo prevalecer y que no permitió la existencia de hipotecas ocultas; y

c) El sistema francés o mixto, es el que prevalece en la actualidad.

Nuestro Código Civil, estipula cuales son los bienes que no pueden hipotecarse, siendo estos los siguientes:

- El inmueble destinado a patrimonio de familia.
- Los bienes adquiridos por herencia, legado o donación, cuando el causante haya puesto dicha condición, pero esta condición no podrá exceder el término de cinco años.

---

<sup>40</sup> Carral y Theresa, *Derecho civil español*, pág. 215.

### 1.7.8. Prenda

En el derecho romano hay tres formas de garantías, la hipoteca, la fiducia y el pignus. Este último consistía en la transmisión que de la posesión de una cosa efectuada por el deudor, a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación, naciendo así un derecho real sobre cosa ajena al que se le llamó “prenda” de “pignus”, puño, aunque también se le hace proceder del verbo latino “prenderé”, que significa agarrar. Hoy día la definición que precede ha perdido absolutividad en razón de que la distinción entre los derechos reales de garantía operan sobre la índole de la relación jurídica de esta, en la cual hay dos clases de prenda:

- La ordinaria o normal, en la que el desplazamiento es de suma trascendencia puesto que constituye su esencia.
- Una figura especial incorrectamente denominada prenda sin desplazamiento, que en rigor de la técnica debe llamarse hipoteca mobiliaria.

**Los caracteres de la prenda en el Código Civil son:**

- a) Es un derecho real.



- b) Es un derecho de garantía.
- c) Recae siempre sobre bienes muebles.
- d) Es indivisible.

Después de una breve explicación de los derechos reales, es de considerar que ciertas legislaciones, como la española, reconoce la calidad de derecho real a otros derechos, como el de tanteo (preferencia a una persona para adquirir la cosa cuando el dueño decida enajenarla) y el de la opción (facultad que se da a una persona para adquirir determinado bien bajo las condiciones estipuladas).

En materia de discusión doctrinaria se determina la conveniencia o inconveniencia de que la legislación civil fije o no taxativamente el número de los derechos que la misma reconoce como reales. Ciertas legislaciones, además de los que enumeran como derechos reales, permite la voluntad de los contratantes, dar esa naturaleza a ciertos actos

Otras por el contrario, dan la calidad de derechos reales a los que con esa denominación enumeran. Este criterio, seguido por el Código Civil de Guatemala, es el que ahora tiene mayor aceptación, por evitar que la voluntad de las partes pueda erróneamente crear con carácter de real un derecho que no lo es.



## 1.8. Derecho de propiedad

### 1.8.1. Definición

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los códigos de países latinos. La teoría clásica define a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta.

La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de la facultad que lo caracteriza, pero enmarcándolo en su totalidad. De lo anterior se extraen las siguientes definiciones: “es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”.<sup>41</sup>

El Código Civil en el Artículo 464 define el derecho de propiedad como “el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. Considero acertada la definición anterior de la legislación guatemalteca porque la persona tiene obligaciones y derechos que cumplir y exigir, según las circunstancias para disfrutar de este derecho.

---

<sup>41</sup> Puig Peña, Federico. *Tratado de derecho civil*, tomo II, págs. 283 y 284.



### 1.8.2. Características

La doctrina civilista tradicional asignaba al derecho de propiedad los siguientes caracteres:

- Ser un derecho absoluto. Aquí se confiere un poder ilimitado sobre la cosa, es decir, el propietario ejercía su derecho de manera arbitraria. Esto constituía el “ius abutendi” de los romanos.
- Ser un derecho exclusivo. En el sentido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a tal derecho. Impide el uso y disfrute del bien por terceras personas.
- Ser un derecho perpetuo. Al no estar sujeto a limitación temporal. No conlleva una razón de caducidad.

*Estos caracteres enunciados por la doctrina antigua o tradicional, fueron objeto de críticas por parte de la doctrina moderna, la cual establece que la propiedad no puede ser un derecho absoluto, en virtud de que se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público, por que tal afirmación, como señala Puig Peña, sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho. En relación a la exclusividad, no es nota esencial por cuanto que “nada impide que puedan coexistir*

sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado”.

En lo que se refiere a la perpetuidad, ésta no es una característica fundamental, por cuanto cabe señalar una propiedad temporal como la intelectual.

### **1.8.3. Elementos**

El autor Castán Tobeñas explica y expone su criterio clasificatorio en la siguiente forma:

- Sujeto activo o titular del dominio, ha de ser una persona o pluralidad de personas determinadas.
- Sujeto pasivo. Que es indeterminado, es toda la colectividad en general. Estos sujetos constituyen, para Puig Peña, los elementos personales de la relación dominical.
- Objeto del dominio. La concepción clásica del derecho de propiedad circunscribe éste al círculo de las cosas corporales. Sin embargo, en la doctrina moderna hay una tendencia a ampliarlo a toda clase de cosas, en virtud de que hay que comprender que pueden ser objeto de la relación dominical, no sólo las cosas visiblemente corporales, sino también las fuerzas o energías naturales susceptibles de utilización económica. El

objeto del dominio, para Puig Peña, es el elemento real del dominio privado y señala que “no todo objeto del mundo exterior puede ser elemento real del dominio privado; se precisa en efecto, que las cosas sean apropiables y además, susceptibles de valor”.

- Contenido del derecho. Constituido por el poder o conjunto de poderes que pertenecen al titular.

#### 1.8.4. Clasificación

Se clasifica el derecho de propiedad atendiendo al sujeto, objeto y a la relación dominical. En el orden siguiente:

- a) **Por el sujeto:** es de naturaleza pública, cuando corresponde al Estado o corporaciones públicas y se destina a satisfacer directamente necesidades colectivas; y es de naturaleza privada o patrimonial, cuando la propiedad privada puede ser de un solo sujeto (bien sea éste una persona individual o jurídica) o de varios al mismo tiempo (copropiedad).
- b) **Por el objeto:** es mobiliaria, cuando recae sobre un sujeto, que por sí mismo, afronta límites definidos en el espacio; y es inmobiliaria, cuando se caracteriza, principalmente, por la aplicación del principio de publicidad, facilitada por la institución del registro. Por razón de la especialidad que revisten ciertos objetos,



existen otras varias clases de propiedad como la de aguas, la de las minas, la forestal, la pecuaria, etc.

- c) **Por la relación:** es plena, si tiene lugar cuando todas las facultades normales de la propiedad se hayan consolidadas en el propietario; es menos plena, Cuando estas facultades están distribuidas entre diversas personas. Esta se subdivide en propiedad dividida, cuando la cosa pertenece íntegramente a varios dueños aunque para fines o provechos distintos; y en propiedad limitada o gravada, cuando el dueño está privado de alguna de las facultades de dominio. La propiedad gravada puede ser material o formal, según se afecte la limitación a las facultades de goce (como en el caso de la servidumbre) o a las de libre disposición (como la hipoteca).

#### **1.8.5. Teorías que justifican el derecho de propiedad**

*Dentro de las teorías clásicas que justifican la existencia del derecho de propiedad, se pueden citar las siguientes:*

- a) **Teoría de la ocupación.** Se basa en el supuesto de un estado de aislamiento entre los hombres y de un carácter nullius de las cosas y como la cosa que no es de nadie es del primero que la ocupa. Esta ocupación fue, al principio, transitoria,



pero que tendía a convertirse en definitiva bajo la garantía del respeto de todos. Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia.

- b) **Teoría del trabajo.** Esta teoría sirve de antecedente a la doctrina económica de Marx y del socialismo contemporáneo. De acuerdo con este sistema, el trabajo es el único fundamento de la propiedad, ya que es lo que únicamente impone la personalidad de las cosas; por esta labor se crea la riqueza y sólo al que impone su trabajo en una cosa se le debe considerar propietario de ella. Esta corriente afirma que la propiedad se justifica, exclusivamente por el trabajo, mediante el cual el hombre transforma la naturaleza.
- c) **Teoría de la ley.** Para los expositores de esta teoría, el origen de la propiedad está en la ley civil, dependiendo únicamente de la voluntad del legislador. Afirmaban que sin la ley no existe ningún derecho, por lo tanto, es la ley el verdadero fundamento de la propiedad y, que la propiedad es obra exclusiva de la ley.
- d) **Teoría de la convención.** Está teoría se fundamenta en la humana comprensión, en virtud de que el estado de aislamiento en que vivieron los hombres, por el que ocupaban las cosas que querían hasta que el contacto de las unas con las otras les hizo convenir en renunciar a las ocupadas o apropiadas por los demás, a trueque de obtener igual respeto para las que cada uno ocupó. Asimismo, señala que los actos aislados del hombre tales como la ocupación o el trabajo, no pueden constituir el derecho de propiedad porque éste



lleva consigo la obligación de respetarlo por parte de todos los miembros de la sociedad.

Dentro de las teorías modernas se puede señalar, que estas corrientes se caracterizan por buscar a la propiedad un principio de orden racional, o bien un principio de orden sociológico. Una de las teorías que buscan un principio de orden racional es la que establece que la personalidad humana es el fundamento de la propiedad, en virtud de que este derecho es una proyección del hombre, encaminada a la conservación de su existencia. Por otra parte, entre las teorías que buscan un principio de orden sociológico, está la establecida por economistas, quienes encuentran la justificación de la propiedad en la utilidad o servicio que brinden a la sociedad.

Puig Peña señala que la teoría mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitidos en la Encíclica de León XII, fundamenta la propiedad en la triple manifestación humana individual, familiar y social, que precisa “la apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros”.

La doctrina socialista tiende a sustituir el principio de la individualización de la riqueza por el principio de la colectividad y hace intervenir al Estado en un sentido igualitario.



### **1.8.6. El sentido social de la propiedad en Guatemala**

Al analizar la evolución del ordenamiento jurídico guatemalteco, se concluye que en él ha prevalecido, casi en forma absoluta, la concepción individualista del derecho de propiedad.

En 1825 se promulgó la primera Constitución del Estado de Guatemala, en la cual se encuadraba la propiedad dentro de la sección de derechos particulares de los habitantes, además garantizaba la individualidad de toda la propiedad. La ley constitutiva de la República de Guatemala en 1879 establecía que las “autoridades estaban instruidas para mantener a los habitantes en el goce de sus derechos que son: la libertad, igualdad, seguridad de la persona, de la honra y de los bienes.”

En 1921 se decretó la Constitución Política de la República de Centroamérica, la que persistió en esta línea de pensamiento, pues se garantizaba a los habitantes de la república la vida, la honra, la seguridad individual, la libertad, la propiedad, la igualdad ante la ley y el derecho de defensa.

Se establece que durante más de un siglo la legislación en materia de propiedad, ha mantenido su posición de defensores de los intereses de los grupos sociales



hegemónicos y de las clases dominantes, lo que denota, como rasgos distintivos del desarrollo histórico de la formación económica y social guatemalteca, la omnipresencia de un tipo de relación entre dominantes y dominados. Contra lo anterior, surgió la mejor expresión histórica que lo constituyó el movimiento revolucionario de octubre de 1944, el cual concluye abruptamente en 1954. Las leyes de contenido económico, político y social que pone en vigencia el primer gobierno revolucionario, surgen bajo la inspiración de un aire renovador y humanístico.

En la Constitución de 1945 quedó plasmado un nuevo pensamiento económico y social, en el cual la propiedad dejó de ser un derecho individual, incluyéndose su regulación dentro del título IV que comprendía el régimen económico y hacendario del Estado.

El Artículo 90 de esa Constitución estipulaba: "El Estado reconoce la existencia de la propiedad privada y la garantiza como función social sin más limitaciones que las determinadas en la ley, por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional". El Artículo 91 señalaba: "quedan prohibidos los latifundios. La ley los califica y consignará las medidas necesarias para su desaparición. Los latifundios existentes por ningún motivo podrán ensancharse y mientras se logran su redención en beneficio de la colectividad, serán objeto de gravámenes en la forma que determina la ley.



El Estado procurará que la tierra se reincorpore al patrimonio nacional...”. Lo anterior constituye una clara manifestación del trasfondo del movimiento renovador que se había iniciado en aquella época.

En 1954, la oligarquía y el imperialismo recuperaron el control del Estado y del poder político, aunque no lograron echar por tierra todos los avances logrados en los 10 años de revolución. Sin embargo, con el rompimiento de la vía revolucionaria de desarrollo y la reimplantación de la vía terrateniente en el agro, también se dio lugar a una penetración más acelerada del capital extranjero y al aumento de la dependencia hacia los Estados Unidos de América.

La Ley de Transformación Agraria, Decreto 1551 del Congreso de la República que entró en vigor a partir del 3 de noviembre de 1962 y, en su parte considerativa, forma la crítica acerca de la ineficacia del estatuto agrario, si establece, la creación de más propietarios de tierra, no usufructuarios por lo que es conveniente dotar a la república de una ley que norme la garantía constitucional a la propiedad privada, las condiciones indispensables para que el propietario alcance en el más alto índice el desarrollo y utilización de sus bienes, y que regule al mismo tiempo las obligaciones y limitaciones a la propiedad que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección del patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la nación.



La Constitución de 1985, en el Artículo 39, 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. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el Artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular.

Ello en armonía con el principio de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual, éste puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines con la amplitud que le permite la Ley fundamental del país. Tales principios se conforman con el contenido del Artículo 40 constitucional, que faculta al Estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.



**1.9. Facultades que integran el dominio, extensión y limitación del derecho de propiedad y en particular del bien inmueble**

De Buen afirma, “que las facultades del dominio equivalen al pleno aprovechamiento de una cosa, sin otras limitaciones que las que resultan del orden jurídico y del poder de disposición del propietario”.<sup>42</sup>

La doctrina divide en dos categorías las facultades que integran el dominio:

**1.9.1. Facultades de disposición**

Esta categoría, la doctrina la subdivide en clases:

- a) Facultades de disposición strictu sensu: Hace referencia a la posibilidad del propietario de transmitir el bien de acuerdo con su voluntad. El propietario transfiere su derecho a otra persona.

---

<sup>42</sup> Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**, pág. 76



b) Facultad de gravar: Es imponer una limitación sobre un bien, a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación. A título de ejemplo, se puede señalar la hipoteca o la prenda.

### **1.9.2. Facultades de uso y aprovechamiento**

Estas facultades abarcan el uso que consiste en la utilización de los bienes para la satisfacción de las necesidades humanas, y el aprovechamiento que es la facultad de disfrutar los beneficios y productos de un bien y lo que en él encuentre.

El derecho de propiedad en la concepción romanista era considerado con facultades ilimitadas. Sin embargo, en el derecho moderno dicha concepción ha dejado de tener validez en virtud de que en los diferentes ordenamientos jurídicos, se regulan limitaciones y obligaciones para los propietarios.

Las limitaciones de la propiedad pueden ser legales, o sea las que están establecidas en las leyes. En nuestro Código Civil están contenidas en los Artículos 473 al 484, y el 465 que regulan el abuso de derecho. Las limitaciones legales obedecen al interés social, ya que la convivencia social exige la necesidad de la subordinación de los intereses privados a los intereses colectivos.



Las limitaciones también pueden ser voluntarias, cuando son establecidas por la voluntad del propietario. Por ejemplo, la servidumbre.

### **1.9.3. Acciones que nacen del derecho de propiedad**

A partir del surgimiento del Estado, creado y reconocido por los habitantes de la nación, se acepta a éste como el único encargado de aplicar justicia, a través de los órganos jurisdiccionales; y a la persona o personas legitimadas para hacer valer sus derechos.

El doctor Aguirre Godoy, afirma que el término doctrinario de acción procesal significa: “la pretensión de que es titular uno o más sujetos de un derecho legítimo, activando al órgano jurisdiccional competente, es un poder jurídico que compete al individuo, como un atributo de su personalidad”.

De lo anterior, se establece, en el Código Civil que la persona que sufre o está amenazada con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido. Además que el propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser



perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.



## CAPÍTULO II

### 2. Acceso a la tierra

#### 2.1. Antecedentes históricos

Uno de los principales elementos de la situación agraria en el país, se ha enmarcado en el desarrollo histórico al acceso a la tierra, debido a que desde tiempos de la conquista la corona española se apropió de territorios Indígenas Maya Quiché, en procesos de invasión y despojo.<sup>43</sup>

En principio se conforma la audiencia de Guatemala, dando paso a constituir la capitania general de Guatemala con jurisdicción y competencia a lo que hoy que conoce como Centroamérica. En ese contexto se emprende el repartimiento de tierras y la encomienda de indios como mecanismo de compensación por los servicios prestados a la corona española, otorgando desde ese momento la propiedad del suelo a manos privadas.

---

<sup>43</sup> Carrera, Jaime Arturo. *El estudio del mercado de tierras*, pág. 7.



La legislación agraria, desde su concepción ha reconocido que la sociedad en general interpreta que:

- a) El Estado es propietario de la tierra y el responsable de impulsar el sistema agrario en el país;
- b) La presunción que el reparto de tierras en el país debe de ser de forma gratuita;
- c) Que la adjudicación en propiedad esta condicionada a la posesión del bien inmueble por parte del beneficiario.

La conflictividad agraria que a imperado en Guatemala y como parte de la regularización del territorio nacional, podemos partir de las "denuncias y venta de terrenos baldíos, que se ejecutaban de conformidad con el "Decreto 261, promulgado el diecisiete de junio de mil ochocientos ochenta y uno durante la época de Justo Rufino Barrios", procedimiento en el que se ejecutaban gestiones legales, técnicas administrativas y topográficas.

En ese sentido el Código Fiscal Decreto 261, en su Artículo 623 en forma clara estableció quienes podrían ser beneficiarios en la adjudicación, siendo este el resultado en la actualidad el obtenido a través de la regularización de tierras del Estado por intermedio del Fondo de Tierras.

La reforma agraria en Guatemala da inicio con la promulgación del Decreto 900 en el año 1950, con los que se posibilita otorgar tierras a campesinos sobre todo en la boca costa sur, otorgándose en principio tierras del Estado y aquellas propiedades privadas que estuvieran en condiciones de osociedad, disponiéndose que los bienes inmuebles que se entregaran, su extensión fuera suficiente para mantener y albergar a las familias campesinas que fueran beneficiadas.<sup>44</sup>

Cuatro años después, en 1954, la reforma fue detenida por un golpe de Estado y las medidas fueron derogadas rápidamente. El nuevo gobierno decretó la suspensión del Decreto 900, se terminó con las expropiaciones y quedó sin efecto la ley de arrendamiento forzoso, entre otras.

Con el derrocamiento del Gobierno de Jacobo Arbenz las tierras entregadas a las familias campesinas beneficiadas en su momento, se procedió a su devolución a sus dueños originales.

El nuevo gobierno optó por la colonización de tierras potencialmente cultivables y deshabitadas, las que se entregaron en forma parcelada con título individual sobre la tierra.

---

<sup>44</sup> Carrera, Jaime Arturo, *El estudio del mercado de tierras*, pág. 7.



A finales de los años cincuenta y década de los sesenta, se procede a parcelar tierras y fincas nacionales en la boca costa sur, dando origen a lo que en su momento se denominó parcelamientos agrarios cuya extensión oscilaba en 20 hectáreas (equivalente a un 40% de una caballería), algunos ejemplos de esta actividad pueden ser ubicados en Nueva Concepción, La Maquina, Caballo Blanco, etc.

Se emitió para tal efecto el Decreto 559, Estatuto Agrario, con el que se sustituía o suspendía al Decreto 900 y se creaban las zonas de desarrollo agrario en tierras nacionales ociosas, fincas de explotación deficiente y adquisiciones gubernamentales.

En noviembre de 1962 el gobierno guatemalteco promulgó un nuevo Decreto de reforma agraria: la Ley de Transformación Agraria (Decreto 1151 del Congreso de la República) con algunas modificaciones en lo que respecta a las formas de adjudicación de la tierra.<sup>45</sup>

Entre las décadas comprendidas entre los años sesenta y ochenta se desarrollan los procesos de colonización en la región del Petén, Norte bajo y en la franja transversal del norte, así como la creación de las empresas campesinas asociativas a efecto de adjudicar en este último caso las propiedades confiscadas a propietarios alemanes

---

<sup>45</sup> CEPAL. *La estructura agraria y el campesino en el Salvador, Honduras y Guatemala*, pág. 20.



expulsados durante la segunda guerra mundial, dando como resultado de esta situación el beneficiar individualmente a personas o a personas agrupadas en cooperativas.

Esta asignación o adjudicación como actualmente se conoce se encuadro dentro dos ordenamientos definidos a través de la Empresa Nacional de Fomento y Desarrollo de el Petén (FYDEP) y con el Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria generando la Institucionalidad a través del Instituto Nacional de Transformación Agraria.

Con ambas estructuras legales el reparto de las tierras se centra especialmente en el Norte del país como parte de las estrategias de colonización que era el trasfondo original de tales políticas, aunque esta finalidad no es del todo clara debido a que los instrumentos generados a raíz de estas estructuras su objetivo como fuese manejado en su momento, fue el de reconocer la tierra como principal medio de producción, procurando la distribución de las tierras estatales dirigidas al sector campesino con una visión de controlar y normatizar la situación improductiva de las tierras.

Seguido al enfrentamiento interno con el desenlace de la firma de la paz firme y duradera se crea el Fondo de Tierras de conformidad con el Decreto 24-99 del Congreso de la República, de fecha 13 de mayo de 1999, como parte de compromisos



contenidos en los acuerdos de paz, específicamente el acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria.

La política de desarrollo rural del Estado, le corresponde al Fondo de Tierras definir y ejecutar la política pública relacionada con el acceso a la tierra, orientada a facilitar el acceso a tierras productivas, por la vía del crédito para la compra o arrendamiento de tierras, o bien, a través del proceso de regularización.

En ese sentido y de conformidad en el Artículo 15 del Decreto 24-99 del Congreso de la República, Ley del Fondo de Tierras, en el año 2002 se conforma la subgerencia de regularización, como un paso acertado, porque permite atender un problema histórico convulsionado con una visión de saldar una deuda social que tenía el Estado con la población campesina desprovista de tierra o con muy poca.

Conforme lo prescribe el Artículo 52 del Decreto 24-99 del Congreso de la República, las funciones, derechos y obligaciones del Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA- se trasladan al Fondo de Tierras, para su regularización; en tal virtud, de conformidad con el Acuerdo Ministerial 1611-2000 emitido por el Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación por sus siglas -MAGA- y resolución administrativa SG-0064-2001, en el período del 22 al 30 de marzo de 2001, se concreta el traslado de funciones, archivos técnicos, administrativos y jurídico-catastrales, estimándose en un



inicio 89,000 expedientes administrativos recibidos, mismos que luego de un minucioso y cuidadoso proceso de depuración se reducen a 55,000, los que se distribuyeron en su oportunidad en 17 delegaciones departamentales de regularización y la otra parte del archivo se instala en el kilómetro 22 de la ruta al pacífico, en un inmueble propiedad del Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación.

Por otro lado, cabe resaltar que pese haberse emitido la Ley del Fondo de Tierras y su Reglamento (Decreto 24-99 del Congreso de la República y Acuerdo Gubernativo 199-2000), así como el Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras.

Entregadas por Estado (Acuerdo Gubernativo 386-2001), se carecía de un instrumento técnico que permitiera operativizar en forma eficiente y eficaz el proceso de regularización, con el objeto de resolver oportunamente los casos de adjudicación de la tenencia de la tierra, lo que dio origen a una serie de dificultades por la operativización del proceso de regularización; por consiguiente, el Honorable Consejo Directivo del Fondo de Tierras, mediante punto resolutivo 31-2002 aprueba el Manual Operativo del Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado, con el objetivo que se mecanizaran de forma eficiente los procesos que se ejecutaban a favor de los beneficiarios. Este manual hace un aporte que cuyo objetivo en esencia era trascender en el desarrollo de las familias campesinas y del país en general, garantizando la certeza jurídica sobre la posesión y tenencia de la tierra, contribuyendo

a establecer un mercado de tierras y coadyuvando a que en su momento redujera la conflictividad en el agro entre los sectores antagónicos históricos.

Originado de esto en el presente siglo la ocupación de la tierras que se ha extendido a los lugares más distantes incluyendo los centros urbanos más distantes, en donde el conocimiento e interpretación de este proceso se centra a entender la situación de la tenencia de la tierra en Guatemala, en la ubicación de las poblaciones humanas en territorios en donde el mecanismo utilizado por el Estado en las últimas cuatro décadas ha estado orientado a dotar de tierra a los campesinos, mitigando la presión sobre el recurso tierra y como válvula de escape a la conflictividad social.<sup>46</sup>

## **2.2. Definición de regularización de las tierras**

Dentro de las definiciones a las que se hacen referencia destaca la que contempla los Artículos 42 del Decreto 24-99 del Congreso de la República y 46 del Acuerdo Gubernativo 199-2000 la que a la luz de tales normas se define de la siguiente forma:

La regularización de las tierras del Estado es un proceso de análisis, revisión y actualización de los expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de las tierras entregadas o en proceso de entrega por parte del estado, para determinar el

---

<sup>46</sup> Fondo de Tierras sede central Guatemala fuente de información

cumplimiento de los Decretos números 1151- 60-70 y 38-71 y sus reformas, todos del Congreso de la República.

O bien las definiciones aportadas por el Centro de Estudios e Investigación Para el Desarrollo y la Paz, vertidas en el conversatorio celebrado el día veintinueve de septiembre de dos mil cinco en el salón Jade del hotel Conquistar Ramada de la siguiente manera:

#### **2.2.1. En sentido amplio**

Es un proceso institucional y normativo que tiene por finalidad alcanzar condiciones básicas de seguridad jurídica y paz social en la tenencia de la tierra, fundamentado en la equidad de género el respeto y reconocimiento de los derechos indígenas y el desarrollo integral sostenible.

#### **2.2.2. En sentido estricto**

Es un proceso que tiene por objetivo someter la tenencia de la tierra a la imperatividad de la ley, para garantizar de una manera ordenada y adecuada los derechos que se tengan o se adquieran sobre la misma.

### 2.2.3. Definición emanada del conversatorio la regularización se entiende como

Un proceso público, participativo, promovido y dirigido por el Estado, desarrollado con la finalidad de poner en orden y sujetar el derecho de la propiedad, la posesión tenencia y uso de la tierra privada, estatal, municipal sujeta o no a programas agrarios y aquellas vinculadas a la conservación y aprovechamiento de los recursos naturales.

### 2.3. Características

Dada la Naturaleza la regularización se compone de las siguientes características:

- a) **Es de Naturaleza pública:** Debido a que debe de cumplirse y hacer que se cumpla la política pública relacionada con el acceso a la tierra, de cara a reducir la conflictividad agraria superar la pobreza, facilitar a los campesinos la tierra con seguridad jurídica que permita elevar el potencial agrícola, comercial e industrial.
- b) **Es de interés social:** En el sentido la regularización de tierras del Estado, de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículos 2, 39 y 68 establece el desarrollo integral de la persona, garantizando el derecho de propiedad como un derecho inherente a esta, de manera que pueda alcanzar el progreso individual y el desarrollo a nivel nacional en beneficio propio

y de los demás guatemaltecos, por lo que el Estado de Guatemala a través de programas especiales que en este caso es la regularización proveyendo de tierras estatales a las comunidades indígenas que las necesiten para su desarrollo.

- c) **Observancia General:** Conforme lo que establece el Decreto 24-99 del Congreso de la república la regularización como tal, debe de acatarse, promoverse y desarrollarse rigurosamente con la mayor celeridad posible, estableciéndose responsabilidades para los funcionarios o empleados que por negligencia incurran en retardar las acciones pertinentes para regularizar las tierras nacionales (Artículo 47 del Acuerdo Gubernativo 199-2000).
- d) **Es único:** En tal sentido al referirnos que la regularización es único se hace referencia que esta figura es desarrollada de acuerdo a las normas establecida en el Decreto 24-99 del Congreso de la República su reglamento, manuales y procedimientos establecidos por el Fondo de Tierras, por lo que las instituciones diversas del Estado o privadas que tengan relación con este proceso deberán de sujetarse a tales disposiciones, así como a las regulaciones que emita dentro del marco de la legalidad el Consejo Directivo del Fondo de Tierras (Artículo 48 del Acuerdo Gubernativo 199-2000.)



## 2.4. Regulación constitucional del acceso a las tierras

Como ley fundamental regula en algunos de sus artículos lo relacionado a la propiedad y al agro, concretamente:

“Artículo 39. Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley.

Es el Estado el que garantiza el derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de manera que se alcancen el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

“Artículo 40. 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...”



El texto constitucional sin incluir literalmente la función social de la propiedad, obliga al Estado a crear las condiciones para el desarrollo de las personas individuales pero en conjunto, en función del desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos afecta las finalidades establecidas en la constitución.

Este Artículo se relaciona con la regularización en el sentido de que resolviendo la conflictividad y generando certeza jurídica, se logra cierto grado de igualdad para alcanzar el desarrollo nacional que beneficie a todos o a la mayoría de guatemaltecos.

Este Artículo debe entenderse como la parte de la función social de la propiedad además como un límite entre el beneficio individual y benéfico colectivo. En este sentido, la expropiación es una figura con una doble connotación en el ámbito de la doctrina jurídica y la legislación nacional.

“Artículo 67. Protección a las tierras y las cooperativas agrícolas indígenas. Las tierras de las cooperativas, comunidades indígenas o cualquiera otra forma de tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria gozarán de protección especial del Estado, de asistencia crediticia y técnica preferencial, que garanticen su posesión y desarrollo, a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida.

“Artículo 68. Tierras para comunidades indígenas. Mediante programas especiales y legislación adecuada, el Estado proveerá de tierras estatales a las comunidades indígenas que las necesitan para su desarrollo”.

Por otra parte, el Artículo 68 al establecer que el Estado proveerá de tierras a las comunidades indígenas que las necesitan se convierten en la practica en algo que aun no se ha alcanzado, dado que las políticas agrarias de los últimos gobiernos no han sido lo suficientemente eficientes y el problema de falta de tierras y otorgamiento a quienes la necesitan, continua.

“Artículo 119. Obligación del Estado. Obligaciones fundamentales del Estado:  
a) promover el desarrollo económico de la Nación, estimulando la iniciativa en actividades agrícolas, pecuniarias, industriales, turísticas y de otra naturaleza; b)...;  
c) Adoptar las medidas que sean necesarias para la conservación, desarrollo y aprovechamiento de los recursos naturales en forma eficiente...”

En los Artículos anteriores se hace mención de una de las obligaciones principales del Estado que es velar por el desarrollo económico y social de las personas individuales y es por ello que el Estado debe promover leyes que permitan el desarrollo de la población y así mismo el cuidado de los recursos naturales.



## **2.5. Leyes ordinarias que regulan el acceso a la tierra**

Uno de los primeros y más importantes momentos en que se reguló el acceso a la tierra fue en primer término por los Decretos emitidos por la Junta Revolucionaria de Gobierno (1944-1945) y en segundo lugar, en una etapa de mayor desarrollo por la Constitución Política de 1945, por la Ley de Arrendamiento Forzoso, el Código de Trabajo, Decreto 529 Ley de Expropiación y el Decreto 900 Ley de Reforma Agraria.

Esta legislación surgió a partir de la necesidad de paliar la problemática agraria, política y social y el auge de los movimientos revolucionarios de los años 60, en el marco de la denominada "alianza para el progreso". Mucha de esta legislación está vigente en la actualidad. Esta etapa la ubicamos históricamente a partir de 1962 y culmina en Diciembre de 1996.

Actualmente la legislación agraria guatemalteca, se ubica desde que se vislumbraba la firma de los Acuerdos de Paz a la fecha, es decir, a partir de la firma de los acuerdos de Oslo (1990) y de Querétaro (1992).

En 1994 se inició el proceso de firma de Acuerdos Sustantivos que fueron creando las condiciones para dar fin a más de 36 años de enfrentamiento armado, hasta que en



Diciembre de 1996 se firmó el Acuerdo de Paz Firme y Duradera, durante el gobierno del Presidente Álvaro Arzú.

La legislación agraria de la etapa de la paz consta de dos momentos, el primero que se refiere a las leyes puestas en vigencia por el Gobierno en cumplimiento unilateral de los Acuerdos de paz, y el segundo, que se refiere a las leyes promulgadas en el marco de las negociaciones bilaterales Estado – Sociedad Civil, movimiento indígena y campesino para darle cumplimiento a los Acuerdos de Paz.

### **2.5.1. Ley de Transformación Agraria**

Creada mediante el Decreto Legislativo número 1551, aprobada por el Congreso de la República, el once de octubre de 1962 y publicada el 3 de noviembre del mismo año durante el gobierno del General Miguel Idígoras Fuentes. Esta ley deroga al Estatuto Agrario del gobierno de Carlos Castillo Armas, en ella se establecen como causas de su creación en la parte considerativa “Que el Estatuto Agrario no ha rendido los resultados deseados de los cambios sociales y económicos del agro...” Que la evaluación de los tiempos modernos exige la creación de más propietarios de tierras, con el objeto que él prospere en los órdenes económicos, sanidad ambiental, previsión social...”



Esta ley ha sido reformada por los Decretos 27-80 y 54-92 ambos del Congreso de la República, asimismo el Decreto 122-97 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, derogo el régimen de tierras ociosas contenida en los Artículos 12 al 39 y, la Ley del Fondo de Tierras, Decreto 24-99, derogo los Artículos 1, del 3 al 6, del 83 al 92 y del 118.

### **2.5.2. Ley de Reforma Agraria**

La Ley de Reforma Agraria, Decreto 900, fue promulgada en 1952, cuyas medidas fundamentales eran: a) Podían ser expropiadas las tierras particulares que no estuvieran cultivadas o que hubieran sido arrendadas en cualquier forma durante los tres años anteriores; b) No eran expropiables las fincas hasta 90 Hectáreas, así como las de 200 Hectáreas pero que estuvieran cultivadas en sus  $\frac{3}{4}$  partes; c) No eran expropiables los terrenos de las comunidades indígenas.

La Ley de Reforma Agraria es sustituida por el “Estatuto Agrario”, conocido como decreto 559, dirigido a crear zonas de desarrollo en aquellas áreas donde la necesidad lo demandara, a través de la Micro parcela, parcela, lotificaciones y comunidades agrarias (éstas últimas colectivas).



### 2.5.3. Ley de Fondo de Tierras

Como ya lo mencionamos anteriormente esta ley está contenida en el Decreto número 24-99 creada por el Congreso de la República con fecha 13 de mayo de 1999 en el Diario Oficial el 16 de junio de ese mismo año, durante el gobierno de Álvaro Arzú.

Esta ley está conformada por cinco títulos y estos en capítulos, dentro de los seis objetivos que se mencionan consideraremos podemos mencionar los siguientes: “a) Definir y ejecutar la política pública relacionada con el acceso a la tierra... c) facilitar el acceso a la tierra en propiedad a campesinos y campesinas en forma individual u organizada a través de mecanismos financieros adecuados”.

El título II regula en los Artículos 7 y 8 todo lo relacionado con el régimen económico del Fondo de Tierras, estableciendo los recursos financieros y lo referente a bienes inmuebles y otros recursos disponibles.

El título III del Artículo 9 al 19 regula lo relacionado a la Organización del Fondo de Tierras contenida en cinco capítulos así: capítulo I, estructura organizativa; capítulo II, consejo directivo; capítulo III, gerencia general; capítulo IV, asesoría y capítulo V, calidades y régimen de personal.



El título IV regula lo relativo a las operaciones del Fondo de Tierra y cabe mencionar el Artículo 21 que establece los criterios de elegibilidad para ser beneficiario de sus programas.





## CAPÍTULO III

### 3. Procedimientos para el acceso a la tierra

En el devenir histórico de nuestro país se han ejecutado procesos de adjudicación de las tierras nacionales en beneficio de los diferentes sectores que conforman el Estado de Guatemala dentro de estos procesos se encuentran enmarcados dentro de la legislación los siguientes:

- a) Adjudicaciones de tierras nacionales:
- b) Adjudicaciones con pacto de reserva de dominio:
- c) Creación de fincas nuevas para ser adjudicadas
- d) Regularizar a través del proceso establecido en el Decreto 27-80 del Congreso de la República

#### 3.1. Adjudicación de tierras nacionales

Este tipo de procedimiento administrativo es de los que se enmarcan dentro de la figura

de la regularización propiamente dicha, tendiendo fundamento en la definición que aporta la ley del Fondo de Tierras y el Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras (Decreto 24-99 del Congreso de la República Artículos 42 y Acuerdo Gubernativo 199-2000 Artículo 46).

Contenida en el capítulo numeral romanos II y numeral romanos III Artículos 8 y 9 del reglamento de la regularización de la tenencia de las tierras entregadas por el Estado, esta modalidad en el procedimiento de adjudicación e las tierras nacionales se enmarca dentro de los casos de las adjudicaciones no resueltas en definitiva y en el que los beneficiarios no adeudan saldo alguno a favor de el Estado por la adjudicación efectuada oportunamente, y su procedimiento es el siguiente:

**a) Solicitud por escrito**

- Se presenta en las sedes del Fondo de Tierras de acuerdo al área geográfica donde se encuentre ubicado el bien inmueble.
- Previo a la formación del expediente de calidades del o los solicitantes, para tal efecto se llevarán a cabo los estudios técnicos y de campo para determinar si no existe ocupación del inmueble o solicitud anterior de adjudicación, así como los linderos, mojones, área y la situación legal de la finca.

## b) Estudios e investigaciones

- Se notificará los resultados de los estudios realizados al o los interesados, y si fuere el caso mandará llenar y presentar el expediente de calidades, que contendrá los documentos siguientes:
- Certificación de matrimonio, unión de hecho, divorcio y/o defunción, o en su caso declaración jurada de convivencia mutua prestada ante notario, el Alcalde municipal o Gobernador departamental la que sólo surtirá efectos para la aplicación de este reglamento.
- Certificación de partida de nacimiento del solicitante, de los hijos si los hubiere, y del cónyuge o conviviente.
- Carencia de bienes inmuebles tanto del solicitante como del cónyuge o conviviente, si fuera el caso, otorgada mediante declaración jurada prestada ante Notario, el Alcalde municipal o Gobernador departamental que corresponda.
- Fotocopia de la cédula de vecindad del solicitante y del cónyuge o Conviviente.
- Constancia de residencia permanente extendida por el Alcalde Municipal o Gobernador departamental que corresponda.
- Conformación del expediente de calidades



**c) Se conformará el expediente de calidades y se ejecutaran los estudios**

**siguientes:**

- Actualización de censo: Es la verificación mediante documentos de identificación personal, la cual persigue establecer si la familia que solicita ser beneficiaria de tierras del Estado, cumple con los requisitos estipulados en la Ley.
- Dicha actividad se realiza en los lugares donde habitan los interesados.
- Estudio socioeconómico individual y comunitario general: Estudio técnico de campo individual o colectivo que se realiza a los interesados en legalizar las tierras del Estado, con el objeto de establecer social y económicamente si priva la necesidad de trabajar la tierra y si existe la capacidad para obtenerla por medio de una adjudicación del Estado a través del Fondo de Tierras.
- Estudio de capacidad de uso de la tierra (ECUT): Tiende a establecer la máxima capacidad de uso a que puede ser sometido un suelo, sin detrimento del mismo.
- Este es un paso indispensable para la adjudicación de la tierra en el caso de comunidades, según Artículo 44 del Decreto 101-96 del Congreso de la República, Ley Forestal.

**d) Evaluación del expediente**

El Fondo de Tierras realizará una evaluación del expediente de solicitud para verificar



La elegibilidad del o los solicitantes, de conformidad con los Artículos 20 y 21 de la Ley del Fondo de Tierras; y, las razones para que proceda la adjudicación.

**e) Informe**

Evaluable el expediente la unidad técnica que corresponda, rendirá un informe de los estudios realizados en un plazo no mayor de sesenta días a partir de la fecha de la solicitud. Este informe contendrá los resultados de la evaluación a que se refiere la evaluación del expediente con la recomendación que corresponda.

**f) Dictamen y resolución**

Luego del análisis jurídico de la solicitud y el expediente de calidades se procede a emitir dictamen administrativo y luego se emite la resolución por parte de la Dirección de Regularización del Fondo de Tierras. Seguido de haber resuelto, notificará al o a los interesados en un plazo no mayor de treinta días, a partir de la fecha de la resolución respectiva

**g) Escrituración y registro**

Cuando la resolución de adjudicación sea favorable, se otorgará la escritura traslativa a favor del o los interesados, en atención a la forma de lo resuelto en su oportunidad por el Instituto Nacional de Transformación Agraria, otorgándose a favor de los cónyuges o



convivientes, jefes de la familia beneficiaria, con excepción de los casos en que la familia beneficiaria esté encabezada por padres o madres solteros, ya sea en forma individual o a todos los miembros que conforman una comunidad de beneficiarios.

#### **h) Inscripción registral**

Acto seguido se presentará el testimonio con su duplicado respectivo al Registro General de la Propiedad para la inscripción correspondiente a favor de los beneficiarios.

#### **i) Entrega de testimonios**

El Fondo de Tierras entregará el testimonio de la escritura de adjudicación con la razón de inscripción del Registro de la Propiedad, donde conste que el mismo ha sido operado a favor del o los beneficiarios que fueran incluidos dentro de la resolución emitida por el Fondo de Tierras.

#### **j) Gestión de recursos para asistencia técnica**

El Fondo de Tierras, a través de la gerencia general, gestionará recursos extraordinarios y específicos para apoyar con asistencia técnica a los beneficiarios del proceso de regularización.



### **3.2. Adjudicación con pacto de reserva de dominio**

Este tipo de procedimiento administrativo al igual que el de adjudicación de tierras nacionales, y de la misma forma es de los que se enmarcan dentro de la regularización de las tierras de la Nación, tendiendo fundamento en la definición que aporta la ley del Fondo de Tierras y el reglamento de la ley del Fondo de Tierras (Decreto 24-99 del Congreso de la República Artículos 42 y el Acuerdo Gubernativo 199-2000 Artículo 46).

### **3.3. Creación de fincas nuevas para ser adjudicadas**

Este tipo de procedimiento administrativo, es de los que se encuentran contenido en el Decreto 1551 del Congreso de la República del Congreso de la República, en donde el Instituto de Transformación Agraria, dentro de sus atribuciones tenía el contemplado el de ejecutar procesos de medidas legales de bienes inmuebles de la Nación, cuya característica es la de ser bienes baldíos y los cuales pertenecen a la Nación.

El Instituto Nacional de Transformación Agraria, en su momento fue el responsable de ejecutar ese tipo de procedimientos, al finalizar el periodo de esta entidad del Estado se deja el vacío de quien será el responsable de darle la continuidad necesaria para que se efectúen este tipo de procesos, en función de esta situación dentro del Fondo de

Tierras en su estructura organizacional se encuentran las unidades que son las responsables de ejecutar esta actividad siendo estas las siguientes:

- **Unidad de catastro:** Es la encargada de realizar estudios registrales, catastrales y de geo-posicionamiento, emitir dictámenes sobre posible baldíos, y aprobar planos de medidas legales (fincas nuevas) y desmembración de lotes, parcelas y micro parcelas.
- **Unidad de fincas nuevas:** Es la encargada de supervisar, revisar, verificar y aprobar las medidas legales de terrenos baldíos y los replanteos topográficos de fincas nacionales.
- **Asesoría jurídica:** Unidad responsable de elaborar los anteproyectos de acuerdos gubernativos de las medidas legales aprobadas por la unidad de fincas nuevas.

El procedimiento da inicio con una petición formulada al Gerente General del Fondo de Tierras.

- Se procede a realizar una investigación general en la que se deberá de determinar si no existe ocupación del inmueble o solicitud anterior de adjudicación, así como los linderos, mojones, área y la situación legal de la finca.



- Seguidamente el expediente es trasladado a la unidad de catastro quien ejecutará una investigación registral, catastral y de geo-posición, estudio real y físico y si el bien inmueble carece de inscripción registral se emite dictamen de posible baldío y remite el expediente a la unidad de fincas nuevas para que se proceda a ejecutar la medida legal.
- Se programa la medida legal para su ejecución y se propone a la dirección administrativa financiera las medidas legales a ejecutarse.
- Esta dirección externaliza la contratación de servicios profesionales de un experto medidor (ingeniero civil o agrónomo), quien se hará cargo de realizar la medida legal del baldío en campo.
- Se procede a contratar al profesional, de conformidad con los procedimientos establecidos en la Ley de Contrataciones del Estado y discerniéndole el cargo como tal y nombrándole el supervisor de la medida de la unidad de fincas nuevas.
- Contratado el profesional mediante contrato administrativo este procederá a efectuar la medida legal, iniciando de la siguiente forma:
  - Investigación registral y catastral.
  - Cronograma de sus actividades.
  - Primer informe.

- Citación de los colindantes o los representantes legales, en donde se expondrá *los resultados de la investigación registral y catastral y donde indicara que* efectuará la medida legal con el amojonamiento del baldío respectivo, tal citación los colindantes deberán de comparecer con la documentación pertinente que los acredite como propietarios y siendo este el momento para oponerse, tal exposición deberá de efectuarse el la jurisdicción municipal donde se encuentra el bien inmueble a medir legalmente.
- Se inician la ejecución de la medida legal y los levantamientos topográficos en campo así como el amojonamiento, apertura de brechas y atendido a la capacidad del Ingeniero medidor nombrado, la fundición de puntos geodésicos para la ubicación posteriormente el bien inmueble vía satelital.
- Finalizada la medida legal en campo el Ingeniero medidor, rendirá su informe de la medida legal a la unidad técnica de fincas nuevas.
- Si la medida se encuentra ajustada a la ley y a cumplidos con todos los requisitos técnicos y topográficos se aprueba la medida legal técnicamente.
- Aprobada la medida legal se traslada el expediente a la asesoría jurídica, quien evalúa el expediente y si cumple con los requisitos legales, se procederá a elaborar el anteproyecto del acuerdo gubernativo para que se apruebe la medida legal.
- Elaborado el anteproyecto se remite el expediente donde consta la ejecución de la medida legal, al Ministerio de Gobernación para su aprobación.



- Si la medida legal se encuentra ajustada conforme a la ley y a cumplido con los procedimientos topográficos y de campo, se le pide opinión a la Procuraduría General de la Nación.
- Con la opinión de la Procuraduría General de la Nación, se regresa el expediente al Ministerio de Gobernación, dictándose el debiendo signarse por el Ministro de Gobernación.
- Se remite el expediente a El Presidente de la República por intermedio de la Secretaria General de la Presidencia para aprobación del acuerdo y firma del Señor Presidente de la República.
- Firmado el acuerdo gubernativo el expediente es devuelto al Ministerio de Gobernación, quien le extiende certificación del mismo al Fondo de Tierras para que se proceda a su publicación Diario Oficial.
- Hecha la publicación en el diario oficial, se procede a librar despacho por el Fondo de Tierras, a efecto de inscribir e bien inmueble a favor de la Nación, y pase a disponibilidad de poder adjudicar el bien inmueble a los beneficiarios.
- Este proceso de medida legal, parece fácil pero lleva un grado alto de dificultad, atendiendo al entorno social como en lo económico.





## CAPÍTULO IV

### **4. Acceso a la tierra mediante el proceso establecido en el Decreto 27-80 del Congreso de la República Guatemala**

Dentro de las atribuciones que por mandato de ley tuvo en su oportunidad el Instituto Nacional de Transformación Agraria, era la de inscribir bienes raíces tal y como se le denomina, que estuvieren inscritos en el Registro General de la Propiedad a nombre de persona individual o jurídica, cuya existencia legal o la de sus herederos sea imposible de demostrar.

Para que proceda dicho procedimiento debe demostrarse legítimamente que se encuentra poseído y explotado en forma comunitaria, y que de esa misma forma se podrá inscribir a favor de las personas que lo posean.

El Decreto 27-80 del Congreso de la República que modifica partes de Ley de Transformación Agraria en su parte considerativa establece: "Que se hace necesario agilizar en lo posible los procedimientos contemplados en la actual Ley de Transformación Agraria, afinando los instrumentos que dispone la autoridad administrativa agraria, para que ésta desempeñe efectivamente su papel de



impulsadora de una transformación del medio agro-social, en armonía con las disposiciones constitucionales y en la búsqueda de una mayor seguridad jurídica”. Así también el Artículo 28 indica que:

ARTÍCULO 28. “Los bienes raíces inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de persona individual o jurídica, cuya existencia o la de sus herederos legales sean imposibles demostrar y legitimar, que actualmente estén poseídos y explotados en forma comunitaria, podrán inscribirse en la misma forma comunitaria a favor de las personas individuales que la posean.”

#### **4.1. Requisitos**

Según el Artículo 29 del Decreto 27-80 de El Congreso de La Republica de Guatemala se requerirá:

- a) Solicitud escrita de los interesados a la que acompañarán los documentos y pruebas que son sujetos de adjudicación de un proceso de transformación agraria;
- b) El Instituto Nacional de Transformación Agraria oirá a la Municipalidad de la jurisdicción en que se encuentre el inmueble; y



c) El Instituto Nacional de Transformación Agraria dará audiencia al Ministerio Público.

Cumplidos los requisitos anteriores y con opinión favorable dictará resolución aprobando las diligencias y para los efectos de la inscripción registral deberá elevarse a escritura pública a través del Escribano de Cámara.

El Registro de la Propiedad operará la inscripción de dominio con base en el testimonio de la escritura pública que le envíe el Instituto y a favor de las personas que indique.

El Artículo 30 de dicho decreto nos indica lo relativo a la inscripción, el cual estipula: “Las inscripciones registrales que se operen con base en la escritura pública a que se refiere el Artículo anterior, se harán sin perjuicio de terceros de igual o mejor derecho, el plazo de impugnación será de cinco años, que se contará a partir de la fecha en que se inscriba en el Registro de la Propiedad, para lo cual previamente se publicará edicto en el Diario Oficial.”

#### **4.2. Procedimiento**

El procedimiento administrativo en la actualidad se ejecuta por El Fondo de Tierras, su procedimiento es el siguiente:



- **Solicitud por escrito de los interesados**

- Se dirige solicitud por escrito al Gerente General del Fondo de Tierras al que deberán acompañar los documentos y pruebas que son sujetos de adjudicación dentro de los procesos de transformación agraria.

- **Estudios técnicos y de campo**

- Estos se ejecutan para determinar si no existe ocupación del inmueble o solicitud anterior de adjudicación, así como los linderos, mojones, área y la situación legal de la finca.

- **Notificación**

- Se notificará los resultados de los estudios realizados al o los interesados, y si fuere el caso mandará llenar y presentar el expediente de calidades, que contendrá los documentos siguientes:
  - a. Certificación de matrimonio, unión de hecho, divorcio y/o defunción, o en su caso declaración jurada de convivencia mutua prestada ante Notario, el Alcalde municipal o Gobernador departamental la que sólo surtirá efectos para la aplicación de del reglamento.
  - b. Certificación de partida de nacimiento de los solicitantes, de los hijos si los hubiere, y del cónyuge o conviviente.



- c. Carencia de bienes inmuebles tanto del solicitante como del cónyuge o conviviente, si fuera el caso, otorgada mediante declaración jurada prestada ante Notario, el Alcalde municipal o Gobernador departamental que corresponda.
- d. Fotocopia de la cédula de vecindad del solicitante y del cónyuge o conviviente.
- e. Constancia de residencia permanente extendida por el Alcalde municipal o Gobernador departamental que corresponda.

- **Publicación**

- Se publicará en el diario oficial edicto que contendrá la descripción de las diligencias que se están ejecutando, y que se pretende adjudicar bien inmueble inscrito a nombre de persona individual o jurídica cuya existencia legal se ignora o la de sus herederos, con el objetivo que quien tenga interés sobre el proceso de adjudicación, pueda impugnarlo dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro General de la Propiedad.

- **Audiencia a la Municipalidad**



- Se mandará a escuchar a la municipalidad donde se encuentra situado el bien inmueble a adjudicar.

- **Audiencia a la Procuraduría General de la Nación**

- Se le da audiencia a la Procuraduría General de la Nación, a efecto que se pronuncie.

- **Resolución**

- Cumplidas las diligencias dentro de este proceso administrativo y con opinión favorable el Fondo de Tierras, dictara la resolución sin perjuicio de tercero con igual o mejor derecho.

- **Escrituración**

- Resuelta la tramitación del expediente que le hadado origen a la solicitud dirigida al Fondo de Tierras se elevará para los efectos de la inscripción registral correspondiente, el expediente al Escribano de Gobierno para la escrituración.



- **Inscripción registral**

- Se procederá a la inscripción registral de conformidad con el testimonio de la escritura con el número de personas que este indique.

#### **4.3. Reflexiones sobre la aplicación del proceso establecido en el Decreto**

##### **27- 80 de El Congreso de la República de Guatemala**

Como lo mencionamos anteriormente el procedimiento contenido en las Disposiciones Transitorias del Decreto 27-80 del Congreso de la República que modifica la Ley de Transformación Agraria consiste en inscribir en el Registro de la propiedad, los inmuebles de propietarios cuya existencia o la de sus herederos no sea posible demostrar y legitimar, a favor de personas que estén en posesión de los mismos.

El Decreto 27-80 del Congreso de la Republica que introdujo reformas al Decreto 1551 del congreso de la Republica (Ley de Transformación Agraria), dispuso también legislar sobre los bienes inmuebles que perteneciendo a personas individuales o jurídicas, no es posible demostrar y legitimar su existencia o la de sus herederos; y para el efecto dispuso:

Artículo 28: “Los bienes raíces inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de personas individuales o jurídicas, cuya existencia o la de sus herederos legales sean imposibles demostrar y legitimar, que actualmente estén poseídos y explotados en forma comunitaria podrán inscribirse en la misma forma comunitaria a favor de las personas individuales que la posean.”

Artículo 29: “Para los efectos del artículo anterior, se requerirá: a) Solicitud escrita de los interesados a la que acompañarán los documentos y pruebas que son sujetos de adjudicación de un proceso de transformación agraria; b) El Instituto Nacional de Transformación Agraria oirá a la municipalidad de la jurisdicción en que se encuentre el inmueble; y c) El Instituto Nacional de Transformación Agraria dará audiencia al Ministerio Público. Cumplidos los requisitos anteriores y con opinión favorable dictara resolución aprobando las diligencias y para los efectos de la inscripción registral deberá elevarse a escritura pública a través del Escribano de Cámara. El Registro de la Propiedad operará la inscripción de dominio con base en el testimonio de la escritura pública que le envíe el Instituto y a favor de las personas que indique.”

Artículo 30: “Las inscripciones registrales que se operan con base en la escritura pública a que se refiere el artículo anterior, se harán sin perjuicios de terceros de igual o mejor derecho, el plazo de impugnación será de cinco años, que se contara a partir de la fecha en que se inscriba en el Registro de la Propiedad, para la cual previamente se publicara edicto en el Diario Oficial.”

En lo dispuesto en los tres artículos citados se puede observar que los bienes inmuebles de ajena pertenencia, pasan a poder de personas que no han adquirido la tierra de conformidad con la ley; pues, el solo hecho de que las diligencias instituidas en el Fondo de Tierra, no se haya podido localizar al propietario del inmueble o de sus legítimos herederos, no es motivo suficiente para que se resuelva adjudicar, el inmueble de ajena pertenencia.

Las normas legales que se ponen, para que el Fondo de Tierras proceda a adjudicar a terceras personas bienes raíces de ajena pertenencia, sin embargo mencionaremos normas que se contraponen a esa normativa:

Artículo 21 Numeral 2, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ratificada por Guatemala el 25 de mayo de 1978, y aprobada por el Congreso de la Republica por Decreto 6-78 del 14 de abril de 1978. Dicha norma legal dice: "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." La disposición legal anterior, de conformidad con lo establecido en el Artículo 46 de la Constitución Política de la Republica de Guatemala, tiene, no solo vigencia en el territorio nacional, sino que preeminencia sobre el derecho interno.

Artículo 39 de la Constitución Política de la Republica de Guatemala indica que: "Se garantiza la propiedad privada como un Derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos."

Por lo que cualquier ley que se le oponga o contradiga, es nula de pleno derecho de conformidad con lo que establece el Artículo 44 de la Constitución Política de la Republica de Guatemala el cual indica: "Derechos inherentes a la persona humana. Los derechos y garantías que otorga la Constitución no excluyen otros que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana."

El interés social prevalece sobre el interés particular.

Serán nulas ipso jure las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza."

"...Uno de los principios fundamentales que informa al Derecho guatemalteco, es el de supremacía constitucional, que implica que en la cúspide del ordenamiento jurídico está la Constitución y ésta, como ley suprema, es vinculante para gobernantes y gobernados a efecto de lograr la consolidación del Estado Constitucional de Derecho. La



supremacía constitucional se reconoce, con absoluta precisión, en tres artículos de la Constitución Política de la República...”

La expropiación solo la permite por causas de utilidad colectiva, beneficio social o de interés público, ó por causas de utilidad pública o de interés social, previo pago de la indemnización correspondiente según lo indica el Artículo 40: “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 convenga en otra forma de compensación. Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las *normas a seguirse con la propiedad enemiga. La forma de pago de las indemnizaciones* por expropiación de tierras ociosas será fijado por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años.”



"...Nuestro ordenamiento jurídico no hace una enumeración casuística de lo que significa utilidad colectiva, beneficio social o interés público, la Ley de Expropiación se limita a establecer en su artículo lo que se entiende por utilidad o necesidades públicas o interés social, para los efectos de esta ley, todo lo que tienda a satisfacer una necesidad colectiva. Sin embargo, como no queda a criterio de la autoridad expropiante esa interpretación, se encomienda tal función al Organismo que le es propio legislar por mandato constitucional y que se integra con los representantes del pueblo, al cual corresponde, siguiendo el proceso de formación y sanción de la ley, emitir la declaración de que en un caso concreto procede expropiar por las razones indicadas, creando así el marco legal necesario para el desarrollo de la subsiguiente actividad administrativa. Es por ello que al emitir tal declaratoria, es el Estado de Guatemala el que actúa en ejercicio de la soberanía, por medio del Organismo Legislativo. En tal virtud, la facultad del Estado de expropiar es legalmente incuestionable, pero su ejercicio se sujeta al cumplimiento de los requisitos que el mismo pueblo se ha impuesto, en orden de no invadir las libertades y derechos individuales, sino en la medida que resulte necesaria para el beneficio de la colectividad..." Constitución Política de la República de Guatemala (Aplicada en fallos de la Corte de Constitucionalidad)

De llegarse a consumir la expropiación contempla en los Artículos 28, 29 y 30 del Decreto 27-80 del Congreso de la República, el Estado de Guatemala no estaría respetando el derecho de propiedad que se menciona en las disposición legal



últimamente citada y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos que se transcribió anteriormente; y, estaría haciendo aplicación de normas que son nulas ipso jure de acuerdo con el Artículo 44 de la misma constitución, ya que lo legislado en los Artículos 8, 29 y 30 del Decreto 27-80 del congreso de la republica restringe el derecho de propiedad, al permitir la expropiación por el simple hecho de que no se puede demostrar en un expediente administrativo, la existencia del propietario de un bien raíz o la de sus herederos legales.

La única forma que la constitución Política de la Republica de Guatemala y la Convención Americana sobre Derechos Humanos permite la expropiación de un bien raíz, es mediante el pago previo de una indemnización y esto si ocurren razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés publico.

Solo en caso de guerra, calamidad publica 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 emergencia.

Los Artículos 28, 29 y 30 de Decreto 27-80 del Congreso de la Republica, permite la expropiación de un bien inmueble por el simple hecho de ser imposible demostrar en un expediente administrativo, la existencia del propietario o de los herederos legales.

Como la Constitución Política de la República de Guatemala y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, solo contempla la expropiación de la propiedad privada en casos de utilidad colectiva, beneficio social o interés público y previo pago de la indemnización correspondiente, debe arribarse a la conclusión que, la expropiación a que se refieren los Artículos citados es ilegal y por consiguiente, dichas normas son nulas ipso jure por restringir el derecho de propiedad privada.

El Artículo 28 del Decreto 27-80 del Congreso de la Republica, también establece como requisito para que un bien de ajena pertenencia se inscriba en el Registro de la Propiedad a favor de los comuneros que el mismo indica, que dichas personas individuales estén en posesión del inmueble. Con este requisito jamás podría cumplirse legalmente como lo establece el Artículo 615 del código civil dice que: Tampoco es poseedor el que tiene la cosa o la disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedida o permitidos por el propietario, lo cual quiere decir, que la ley jamás considera como poseedores a personas que estén ocupantes con el derecho alguno, puesto que el Artículo 590 del Código Civil preceptúa que: los inmuebles no pueden adquirirse por ocupación.

En el caso de las personas a quienes el Artículo 28 del Decreto 27-80 del Congreso de la Republica, trata de favorecer con inscribirles un derecho de propiedad que jamás han adquirido, y podría incluso incurrir en lo que establece el Artículo 256 del código penal: "Comete usurpación quien, mediante violencia, engaño, abuso de confianza o



clandestinamente con fines de apoderamiento o de aprovechamiento ilícito, despojare o pretendiere despojar a otro de la posesión de tenencia de un bien inmueble o de un derecho real constituido sobre el mismo, ya sea invadiendo el inmueble, manteniéndose en el o expulsando a sus ocupantes.”

El Artículo 468 del Código Civil también dice lo siguiente: “El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.”

La disposición legal anterior, se encuentra en completa concordancia con el Artículo 12 de la Constitución Política de la Republica de Guatemala que norma: “Nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin saber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente y preestablecido. Ninguna persona puede ser juzgada por tribunales especiales o secretos, ni por procedimientos que no estén preestablecidos legalmente.”

En consecuencia la Constitución Política de la Republica de Guatemala y la Convención Americana sobre los Derechos Humanos, no permite la expropiación solo la permite por causas de utilidad colectiva, beneficio social o de interés público, ó por causas de utilidad pública o de interés social, previo pago de la indemnización correspondiente.





## CONCLUSIONES

1. En la actualidad, no existen en la República de Guatemala políticas públicas efectivas que den solución a la problemática de acceso a tierras a las comunidades campesinas; teniendo en consecuencia un constante conflicto entre diferentes comunidades y entre comunidades campesinas y propietarios legítimos de bienes inmuebles.
2. Al aplicarse el Decreto 27-80 del Congreso de la República de Guatemala se da la expropiación, sin darse en los casos concretos en los que procede, como el de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobado, previo justiprecio e indemnización en moneda efectiva de curso legal, a excepción de casos de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz.
3. El Artículo 28 del Decreto 27-80 del Congreso de la República de Guatemala viola el derecho inherente a la persona humana, de propiedad privada; privándolo en consecuencia del derecho de disponer libremente de sus bienes, derecho, cuyo ejercicio está garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala y la Convención Americana sobre Derechos Humanos.



4. Al aplicarse el procedimiento contenido en los Artículos 29 y 30 del Decreto 27-80 del Congreso de la República de Guatemala, se viola el derecho de defensa garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala; ya que ninguna persona puede ser privada de sus derechos sin haber sido citada, oída y vencida en proceso legal ante juez o tribunal competente y preestablecido.
  
5. Las adjudicaciones realizadas bajo el amparo del Decreto 27-80 del Congreso de la República de Guatemala, han sido violando el derecho de propiedad privada y el de defensa; que son inherentes a la persona humana, cuyo ejercicio está garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala y por la Convención Americana sobre Derechos Humanos.



## RECOMENDACIONES

1. Es importante, que el Estado de Guatemala, cree políticas públicas efectivas que den solución a la problemática de acceso a tierras a las comunidades campesinas, evitando así el constante conflicto entre las comunidades campesinas entre sí y entre las mencionadas comunidades y los legítimos propietarios de los bienes inmuebles.
2. Se debe dar la expropiación de la propiedad privada sólo en los casos concretos en los que procede, como el de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobado; previo justiprecio e indemnización en moneda efectiva de curso legal, a excepción de casos de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz.
3. Es esencial, que los Diputados del Congreso de la República de Guatemala, deroguen el Artículo 28 del Decreto 27-80 del Congreso de la República de Guatemala, por violar el derecho de propiedad privada, cuyo ejercicio está garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala y reconocido por la Convención Americana Sobre Derechos Humanos.



4. Que los Diputados del Congreso de la República de Guatemala, reformen los Artículos 29 y 30 del Decreto 27-80 del Congreso de la República de Guatemala, para establecer un proceso administrativo que no viole el derecho de defensa que garantiza la Constitución Política de la República de Guatemala, y así dar solución a la problemática de adquisición de tierras.
  
5. Es necesario que la Corte de Constitucionalidad, declare nulas las adjudicaciones realizadas al amparo del Decreto 27-80 del Congreso de la República de Guatemala, por contravenir y disminuir derechos y garantías contenidas en la Constitución Política de la República de Guatemala y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos.



## BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA ROMERO, Miguel. **Teoría general del derecho administrativo**. 4ª. ed.; México: Ed. Universidad autónoma de México, 1964.

ARCE Y CERVANTES, José. **De los bienes**. 1ª. ed.; México: Ed. Porrúa S.A., 1990.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 4ª. ed.; Ed. estudiantil Fénix, 2006.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 4 vol.; 12da. Ed., revisada, actualizada y ampliada por Luis Alcalá. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta RSL, 1979.

CARAL Y TERESA. **Derecho civil español**. 5a. ed.; Madrid España: Ed. Reus, 1965.

CARRERA, Jaime Arturo. **El estudio del mercado de tierras**. Santiago de Chile, Chile: julio de 2000.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español**. 4 vol.; 13ra ed.; Madrid, España: Ed. Madrid, 1982.

ENGELS, Federico. **El origen de la familia, la propiedad privada y el Estado**. Alemania: (s.e.), 1884.

ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. 2 vol.; 4ª. ed.; Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1968.

FERRAJOLI, Luis. **La propiedad**. 6ª. ed.; Génova, Italia: Ed. Italiana, 1968.



FLORES JUÁREZ, Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca.** Guatemala, Guatemala: (s.e.), 1978.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** 20ª. ed., actualizada y aumentada, por Guillermo Cabanellas de las de las Cuevas, Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1992.

PLANIOL MARCEL Y RIPERT, Jorge. **Tratado de derecho civil español.** 14ª. ed.; la Habana, Cuba: Ed. Cultural S.A., 1946.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil.** 2t.; España: Ed. Aranzadi Pamplona, 1957.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano.** 4t.; 5ª. ed.; México: Ed. Porrúa, 1975.

ROUSSEAU, Jean Jacques. **Contrato social.** 10ma. ed.; Distrito Federal, México: Ed. Porrúa, S.A., 1977.

SÁNCHEZ ROMÁN, Felipe. **Derecho civil español.** 8va. ed.; Madrid, España: Ed. Instituto Reus, 1962.

USUGA, VARELA, Ocaris. **La representación, la compra y la nulidad sustancial en la función notarial.** 1ª. ed.; Medellín, Colombia: Ed. Librería jurídica Sánchez R.Ltda., 1992.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español.** 2t.; Valladolid, España: Talleres Tipográficos Cuestas, 1936.

Centro de investigaciones económicas nacionales –CIEN–**Lineamientos de política económica y social para Guatemala 2004-2007.**



CEPAL. **La estructura agraria y el campesino en el Salvador, Honduras y Guatemala.** Distr. Ltda. LC/MEX/L. 492, 7 de septiembre de 2001.

CERIGUA. **La situación del agro I y II.** Guatemala: (s.e.), 1996.

CNP-TIERRA, CONGECOOP. **Propuesta de reforma agraria integral.** Guatemala: Ed. Magna Terra Editores, 2005.

COINDE. **El problema agrario de Guatemala. Diagnóstico General instrumento básico para el debate y consenso.** Guatemala, noviembre de 1997.

ENCARTA Enciclopedia Microsoft 2003. © 1993-2002 Microsoft.

ESPIN CANOBAS, Diego Manuel. **Manual de derecho civil español.** Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, (s.f.).

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil.** Madrid, España: Ed. revista derecho privado, 1957.

Resumen de la respuesta gubernamental. **La tierra en los acuerdos de paz.** Cuadernos de investigación interactiva, No. 1, 1988.

RIPERT, George. **Tratado de derecho civil.** 6t.; Buenos Aires, Argentina: (s.e.), 1964.

REVISTA. **Por nuestro derecho a la tierra.** Año I, No. 5, junio y agosto de 2005.

SANDOVAL de AQUECHE, María Elisa. **Material de estudio derecho civil II.** Guatemala: (s.e.), 1995.



VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. España: Ed. Talleres tipográficos Cuesta Valladolid, 1932.

**Legislación:**

**Constitución Política de la República de Guatemala**. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

**Código Civil**. Decreto Ley 106. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

**Código Fiscal**. Decreto 261. Justo Rufino Barrios, 1881.

**Decreto 60-70** del Congreso de la República de Guatemala, 1970.

**Ley de Catastro**. Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, 2005.

**Ley Forestal**. Decreto 101-96 del Congreso de la República de Guatemala, 1996.

**Ley del Fondo de Tierras**. Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala, 1999.

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

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

**Ley de Transformación Agraria**. Decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala, 1962.



**Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras.** Acuerdo Gubernativo 199-2000.  
Presidente de la República de Guatemala, Alfonso Portillo, 2000.

**Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras entregadas por el Estado.** Acuerdo Gubernativo 386-2001. Presidente de la República de Guatemala, Alfonso Portillo, 2001.