

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

**LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA DENUNCIA DE  
EXCEDENTES DE TERRENOS EN SAN JUAN  
SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.**

**FÁTIMA NOLBERTA CHAJÓN PERALTA**

**GUATEMALA, FEBRERO DE 2014**

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

**LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA DENUNCIA DE  
EXCEDENTES DE TERRENOS EN SAN JUAN  
SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva  
De la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
De la  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**FÁTIMA NOLBERTA CHAJÓN PERALTA.**

Previo a conferírsele el Grado Académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Y los Títulos Profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA.**

Guatemala, febrero de 2014

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

DECANO: MSc. Avidán Ortiz Orellana.  
VOCAL I: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi.  
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez.  
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz.  
VOCAL IV: Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos.  
VOCAL V: Br. Rocael López González.  
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez.

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Emma Graciela Salazar Castillo.  
Vocal: José Luis de León Melgar.  
Secretario: José Eduardo Cojulún Santos.

**Segunda Fase:**

Presidente: Patricia Leonor Salazar Genovéz.  
Vocal: Marvin Vinicio Hernández Hernández.  
Secretario: Héctor David España Pinetta.

**RAZÓN:** "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de las tesis". (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



MELGAR & MELGAR ASOCIADOS  
ABOGADOS Y NOTARIOS  
BUFETE CORPORATIVO



Guatemala, 12 de Junio del año 2007.

**Licenciado.**

**Marco Tulio Castillo Lufrán.**

**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**Universidad de San Carlos de Guatemala.**

**Su Despacho.**



**Respetable Licenciado Castillo Lufrán.**

Me place saludarte deseándole los correspondientes éxitos en ese Despacho y demás labores profesionales.

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, en mi calidad de Asesor del Trabajo de tesis de la Bachiller **FÁTIMA NOLBERTA CHAJÓN PERALTA**, intitulado "**LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA DENUNCIA DE EXCEDENTES DE TERRENOS EN SAN JUAN SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**", procedente resulta dictaminar respecto a la Asesoría del mismo debido a las siguientes justificaciones.

- i.- Por el contenido objeto de desarrollo, análisis, aportaciones y teorías sustentadas por la autora, ello meritoriamente se calificó de sustento importante y valedero dentro de la asesoría efectuada; circunstancias académicas que desde todo punto de vista deben concurrir y son atinentes a un trabajo de investigación de tesis de grado.
- ii.- Aunado a lo expuesto, se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría prestada, habiéndose apreciado el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo exigidos por el Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala; por ende el presente dictamen determina expresamente que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el artículo treinta y dos (32) de dicho Normativo.
- iii.- Por lo expuesto concluyo que el trabajo de tesis de la bachiller **FÁTIMA NOLBERTA CHAJÓN PERALTA**, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación en teorías, análisis y aportes tanto de orden legal como de academia, ello en atención a los preceptos del normativo en mención regulados para el efecto, resultando como relevante el contenido analítico inserto en todo el trabajo de investigación.
- iv.- En consecuencia en mi calidad de **ASESOR** de tesis me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado de la autora amerita seguir su trámite hasta su total aprobación para discutido en su examen público de graduación y poder optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales y a los títulos profesionales de Abogada y Notaria.

**Sin otro particular me suscribo como su atento y seguro servidor.**

**Deferentemente;**

**Lic. Byron Vinicio Melgar García.**

**Asesor.**

**Colegiado 6,030.**

**Lic. Byron Vinicio Melgar García**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, veintidós de agosto de dos mil siete.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) CARLOS GIOVANNI MELGAR GARCÍA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante FÁTIMA NOLBERTA CHAJÓN PERALTA, Intitulado: "LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA DENUNCIA DE EXCEDENTES DE TERRENOS EN SAN JUAN SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, *asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para el Examen General Público, el cual dice: "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"*.

  
**LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**

cc. Unidad de Tesis  
MTCL/silh





MELGAR & MELGAR ASOCIADOS  
ABOGADOS Y NOTARIOS  
BUFETE CORPORATIVO



**Licenciado.**  
**Marco Tulio Castillo Luñin.**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala.**  
**Su Despacho.**

**Respetable Licenciado Castillo Luñin.**

Me es grato saludarle deseándole los correspondientes éxitos en ese Despacho y demás labores profesionales.

En cumplimiento al nombramiento de fecha veintidós de agosto del año dos mil siete, emanado de ese Despacho en mi calidad de **REVISOR** del trabajo de tesis de la bachiller **FÁTIMA NOLBERTA CHAJÓN PERALTA**, intitulado **"LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA DENUNCIA DE EXCEDENTES DE TERRENOS EN SAN JUAN SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA"**, procedente resulta dictaminar respecto a la revisión del mismo.

- 1.- Se pudo apreciar que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la inmediata dirección y sugerencias del revisor de tesis, habiéndose establecido el cumplimiento de los presupuestos de forma y fondo exigidos por el normativo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de nuestra Universidad Rectora de la Educación Superior, en el presente dictamen se determina expresamente que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el artículo treinta y dos (32) de dicho normativo.
- 2.- Por lo expuesto y argumentado concluyo que el trabajo de tesis de la bachiller Chajón Peralta, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación de teorías, análisis y aportes tanto de orden legal y de academia.
- 3.- En consecuencia me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado de la autora, amerita ser discutido en su examen público de graduación a fin de optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales y a los títulos de Abogada y Notaria.

Sin otro particular me suscribo,

Deferentemente;

**Lic. Carlos Giovanni Melgar García.**  
**Revisor.**  
**Colegiado 5,912.**

Lic. Carlos Giovanni Melgar García.  
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, quince de mayo del año dos mil ocho.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante FÁTIMA NOLBERTA CHAJÓN PERALTA, Titulado LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA DENUNCIA DE EXCEDENTES DE TERRENOS EN SAN JUAN SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL/sllh



## DEDICATORIA



- A DIOS: Mi Eterno Padre, su hijo Jesucristo y el Espíritu Santo iluminar mi camino y darme fe, fortaleza y sabiduría necesaria para llegar a este momento
- A MIS PADRES: Máximo Chajón Car y Hortencia Peralta Grijalva, por su amor, sacrificio y esfuerzo. Que mi triunfo sea muestra de mi agradecimiento y les llene de satisfacción y orgullo.
- A MIS HERMANOS: Marco Vinicio, Aaron Sammy Moroni y Kennete Raeelen Peralta; por su gran cariño y compartir conmigo tristezas y alegrías en diversas etapas de mi vida.
- A MIS ABUELOS: Evaristo Chajón, por enseñarme que con amor, dedicación y trabajo, es posible salir adelante. Nolberta Car (Q.E.P.D.) y Zoila Grijalva (Q.E.P.D.), flores sobre su tumba.
- A MI ESPOSO: Hoover Abel Escobar Gómez, por el amor, paciencia y apoyo incondicional, durante estos maravillosos años.
- A MIS AMIGOS: Yoly Cuyún, José Eduardo Molina, Lic. Guillermo Cuyún, Lic. Carlos Chacach y Familia Zepeda Morales. Gracias por su incondicional cariño y apoyo.
- A MI PATRIA: Guatemala. Tierra linda que me vio nacer, que mi triunfo sirva para poner en alto su nombre.
- A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por darme la oportunidad de hacerme una profesional del Derecho.

# ÍNDICE



## Introducción

i

## CAPÍTULO I

1.	Monografía de la villa de San Juan Sacatepéquez, departamento de Guatemala.....	1
1.1.	Datos generales.....	1
1.1.1.	Nombre.....	1
1.1.2.	Extensión territorial.....	1
1.1.3.	Ubicación.....	1
1.1.4.	Altura sobre el nivel del mar.....	2
1.1.5.	Distancia de la capital.....	2
1.1.6.	Límites.....	2
1.1.7.	Población actual.....	2
1.1.8.	Etnias.....	2
1.1.9.	Fiesta titular.....	3
1.1.10.	Comida típica.....	3
1.1.11.	Idioma.....	3
1.1.12.	Zonas.....	3
1.1.13.	Población estudiantil.....	3
1.1.14.	Analfabetismo.....	4
1.2.	Datos históricos.....	4
1.3.	Clima.....	7
1.4.	Carreteras principales.....	7
1.5.	Accidentes geográficos.....	8
1.6.	Accidente hidrográficos.....	9
1.7.	Lugares de atracción turística.....	9
1.8.	Organización social.....	10
1.8.1.	Educación.....	10



1.8.2. Deporte.....	11
1.8.3. Cultura.....	11
1.9. Actividad económica.....	12
1.9.1. Agricultura.....	12
1.9.2. Tejidos.....	13
1.9.3. Tapicería.....	13
1.9.4. Transporte.....	14
1.9.5. Mercado.....	15
1.9.6. Cohetería.....	16
1.9.7. Otros.....	16
1.10. Costumbres.....	16
1.10.1. Cofradía.....	16
1.10.2. Pedidas .....	17
1.10.3. Matrimonio.....	18
1.10.4. Tradición oral.....	18
1.10.5. Música.....	19
1.10.6. Danza.....	20
1.10.7. Poemas.....	20
1.10.8. Instituciones.....	20
1.10.8.1. Instituciones públicas.....	20
1.10.8.2. Instituciones privadas.....	21
1.10.9. Servicios municipales.....	21
1.10.9.1. Agua potable.....	21
1.10.9.2. Alumbrado público.....	22
1.10.9.3. Drenajes.....	22
1.10.9.4. Rastro.....	22
1.10.9.5. Extracción de basura.....	23
1.10.9.6. Caminos municipales.....	23
1.11. Aspectos de la municipalidad.....	23
1.12. División administrativa.....	24



## CAPÍTULO II

2.	Excesos de tierras.....	27
2.1.	Definición de exceso.....	27
2.2.	Definición legal.....	27
2.3.	Definición propia de excesos de tierras.....	36
2.4.	Titularidad de los excesos de tierras.....	36
2.5.	Rectificación de área.....	40
2.5.1.	Cuando el área real-física es menor a la registrada.....	40
2.5.1.1.	Rectificación de área urbana en sede notarial.....	40
2.5.1.2.	Rectificación de área urbana ante autoridad administrativa.....	42
2.6.	Establecimiento de excesos en terrenos urbanos y rústicos – rurales.....	43
2.6.1.	Cuando el área real-física es mayor a la registrada.....	43
2.6.1.1.	La rectificación de área.....	44
2.6.1.2.	Trámite de excesos.....	44
2.7.	Ampliaciones y modificaciones o enmiendas.....	44
2.7.1.	Errores materiales.....	45
2.7.2.	Errores de concepto.....	45
2.8.	Titulación supletoria de excesos.....	46

## CAPÍTULO III

3.	La acción administrativa.....	47
3.1.	Definición de acción.....	47
3.2.	Definición de acción administrativa.....	47
3.3.	Análisis de la acción administrativa de excesos de tierras.....	47
3.3.1.	De la solicitud y/o denuncia de excesos.....	47
3.3.2.	Presentación y su contenido.....	48
3.4.	Análisis del procedimiento.....	49
3.4.1.	Ratificación de la solicitud de la denuncia de excesos.....	50
3.4.2.	De la providencia de trámite.....	51



3.4.3.	Continuación del trámite administrativo del expediente...	51
3.4.4.	Diligencias municipales.....	52
3.4.5.	Inspección ocular municipal.....	52
3.4.6.	Del informe municipal.....	53
3.4.7.	Medida de los excesos denunciados.....	54
3.4.8.	Discernimiento del cargo.....	54
3.4.9.	Recepción del informe de la medida.....	58
3.4.10.	Revisiones.....	58
3.4.11.	Dictámenes.....	58
3.4.12.	Nombramiento del ingeniero revisor.....	59
3.4.13.	Del avalúo de los excesos.....	60
3.4.14.	Del acuerdo de aprobación y adjudicación.....	60

#### CAPÍTULO IV

4.	La Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno.....	61
4.1.	Funciones principales.....	61
4.2.	Trámite administrativo de los expedientes de denuncias de excesos.....	63
4.2.1.	Desarrollo de funciones principales y atribuciones específicas de la Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno.....	63
4.3.	Sujetos que intervienen.....	72
4.3.1.	Denunciantes.....	72
4.3.2.	Ingenieros medidores.....	72
4.3.3.	Ingenieros revisores.....	72
4.3.4.	Oponentes.....	73
4.4.	Abandono de denuncia y la oposición.....	73
4.4.1.	Abandono de la denuncia.....	73
4.4.2.	La oposición.....	74
4.5.	Procuraduría General de la Nación.....	77
4.6.	Inspecciones y registros.....	77
4.7.	Tesorería Nacional.....	78



4.8.	Registro General de la Propiedad.....	76
4.9.	Registro de Información Catastral.....	78
4.9.1.-	Tipología de predios catastrados irregulares.....	78

## CAPÍTULO V

5.	Adjudicación e instrumento público registrable.....	79
5.1.	Dictámenes.....	79
5.1.1.	Del Jefe de la Sección de Tierras .....	80
5.1.2.	De los Gobernadores Departamentales.....	80
5.1.3.	Del Procurador General de la Nación.....	80
5.2.	Acuerdo gubernativo de adjudicación.....	80
5.3.	Avalúos.....	81
5.4.	Escribanía de Gobierno.....	81
5.5.	Título inscribible en el Registro de la Propiedad.....	82
5.6.	Avisos.....	82
	CONCLUSIONES.....	83
	RECOMENDACIONES.....	85
	ANEXOS.....	87
	ANEXO A.....	89
	ANEXO B.....	92
	ANEXO C.....	95
	ANEXO D.....	105
	ANEXO E.....	109
	BIBLIOGRAFÍA.....	111

## INTRODUCCIÓN



Las razones para demostrar la necesidad existente a nivel nacional por resolver el problema de la legalización de excesos de tierras denunciados, su oposición, adjudicación, titulación y registro han permitido analizar la efectividad y congruencia del actual procedimiento administrativo, regulado por las leyes de la materia, con la intención de proponer soluciones prácticas a los distintos casos urbanos y rurales que se originan en la realidad objetiva guatemalteca.

En Guatemala el tema de la tierra está siendo tratado de manera prioritaria y, al suscribir los Acuerdos de Paz, el gobierno se comprometió a impulsar una estrategia integral que abarcara los múltiples elementos que conforman la estructura agraria y que incluyen la tenencia de la tierra.

Uno de los compromisos más importantes dentro de la Agenda de los Acuerdos de Paz, es el que está relacionado con la implementación del Catastro Nacional, el cual se orienta fundamentalmente hacia el fortalecimiento de la certeza jurídica sobre la propiedad privada, constituyendo un instrumento de planificación del desarrollo y en facilitador de los procesos de solución de conflictos de la propiedad y tenencia de la tierra.

La información catastral debiera garantizar la certeza jurídica del derecho de propiedad, en tanto que el elemento objetivo estaría perfectamente definido en el espacio y representado gráficamente; pero se necesita que la información del Registro de la Propiedad, sea actualizada con la información catastral mediante un proceso legal que garantice veracidad, tanto sobre el elemento físico, como sobre el elemento personal de los derechos que en él se inscriben, de manera que las actuaciones y aquellos sean coherentes con la realidad de la tenencia de la tierra.

Por esa razón se considera que la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad puede garantizarse sólo si a la par de la implementación del censo estadístico de las fincas urbanas y rústicas del país -(catastro)-, también se resuelven los problemas de naturaleza jurídica.



El espíritu que encierra el Acuerdo de Paz Sobre Aspectos Socioeconómicos y Agraria, en su numeral 38, atinente al Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro, nos muestra como el gobierno se comprometió a iniciar el proceso de levantamiento de información catastral y sanear la información registro-catastro. Para su verificación se apoya en el numeral 37 que hace referencia al marco legal y seguridad jurídica.

En Guatemala, es muy frecuente la existencia de fincas urbanas y fincas rústicas cuyas áreas inscritas o registradas difieren sustancialmente de las áreas físicas o reales, generándose así excesos de tierras, debido a que la segunda área casi siempre sobrepasa a la primera. Esta disparidad se da tanto en fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, como en aquellas que están en posesión.

Este problema fue detectado en el censo de fincas urbanas y rústicas del país, realizado por el Instituto Geográfico Nacional en 1972, evidenciando desde aquella época el desfase existente entre la información publicada por el Registro General de la Propiedad y la realidad extra-registral; pues se presenta como titular del derecho una persona distinta de la que posee la tierra, quien es reconocido como dueño. Tal situación evidenció desde entonces, que no había certeza jurídica en los derechos de propiedad.

Se adiciona a esta realidad extra-registral, una serie de leyes dispersas dentro del actual ordenamiento jurídico guatemalteco, que en conjunto regulan el procedimiento de agrimensura, empleado en la medición de áreas y en la determinación de la ubicación de puntos situados sobre la superficie terrestre ya sea plana o, que por su importancia deba considerarse la curvatura terrestre; lo que implica analizar la geodesia; con la finalidad de determinar la figura del globo terráqueo, o la curvatura de una parte del mismo, así como la elaboración de sus correspondientes mapas.

Sin embargo para el presente trabajo de tesis, se toma en cuenta únicamente la elaboración de planos, es decir dibujos o representaciones en papel, sumándose a estos la serie de trabajos y operaciones técnicas llevadas a cabo por ingenieros agrimensores y/o medidores.



A pesar de que siempre ha existido legislación en el campo de la titulación de bienes inmuebles, a través del tiempo los procedimientos se han venido deteriorando, posiblemente por el desconocimiento y dispersión de las leyes que regulan la materia; así como la escasa aplicación de la agrimensura, entendida como el arte para medir la tierra, conformada por fincas urbanas y fincas rústicas; para determinar o señalar sus límites; o bien porque en la actualidad las inscripciones registrales están sujetas a diversidad de disposiciones contenidas en las distintas leyes que regulan la propiedad inmueble.

La intención de este trabajo de tesis, es conocer desde el punto de vista del derecho administrativo, las deficiencias y aciertos que se originan a partir de la presentación de la solicitud o denuncia de excesos de tierras.

El presente trabajo, inicia con el capítulo uno, que contiene la monografía del municipio de San Juan Sacatepéquez, del departamento de Guatemala, en el que se establecen datos generales e históricos, clima, carreteras, accidentes geográficos e hidrográficos, lugares de atracción turística, organización social, actividad económica, costumbres, aspectos de la municipalidad y división administrativa; en el capítulo segundo se expone los excesos de tierras, su definición, titularidad y establecimiento en terrenos urbanos y rústicos, rectificación de área, ampliaciones y modificaciones y titulación supletoria de excesos; en el capítulo tercero, se analiza y define la acción administrativa, así como el procedimiento administrativo y sus efectos en materia de excesos; en el capítulo cuarto se desarrollan las funciones principales y atribuciones específicas de la Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno y se analiza el trámite administrativo de los expedientes de denuncias de excesos, los sujetos que intervienen, el abandono de denuncia y oposición, la Procuraduría General de la Nación, Inspecciones, Tesorería Nacional, Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral; por último, en el capítulo quinto se expone lo relativo a los dictámenes previo al Acuerdo gubernativo de adjudicación, los avalúos, Escribanía de Gobierno, el título inscribible en el Registro de la Propiedad y los avisos.



## CAPÍTULO I

### **1. Monografía de la villa de San Juan Sacatepéquez, departamento de Guatemala**

#### **1.1. Datos generales.**

El origen de este municipio es pre-colonial habiendo sido, uno de los pueblos más importantes que formaron el reino kaqchiquel. Se encuentra situado al norte del departamento de Guatemala, integrado por 13 aldeas en las que se distribuye su población, la cual desarrolla una actividad que se disgrega en medio de dos culturas, mestiza e indígena, constituyendo esta última la mayoría, quienes conservan aspectos culturales, religiosos y sociales propios.

Su topografía es irregular, montañosa y quebrada, con regiones fértiles que gradualmente van haciendo contacto con partes de terrenos secos.

##### **1.1.1. Nombre.**

Actualmente se llama Villa de San Juan Sacatepéquez. San Juan, en honor al patrono, San Juan Bautista; Sacatepéquez, derivado de dos voces del idioma kaqchiquel, sacat (hierba) y tepet (cerro), traducido es “cerro de hierba”. La categoría de villa fue otorgada por acuerdo gubernativo del ocho de marzo de 1923.

##### **1.1.2. Extensión territorial.**

Según datos suministrados por autoridades de la Oficina de Planificación Municipal, de la Municipalidad de San Juan Sacatepéquez, tiene una extensión de 242 kilómetros cuadrados.

##### **1.1.3. Ubicación.**

El municipio forma parte y se encuentra ubicado al norte del departamento de Guatemala, en una hondonada llamada Pajul.



#### **1.1.4. Altura sobre el nivel del mar.**

En el parque central de la cabecera municipal, se encuentra un monumento de nivelación o banco de marca, el cual señala una altura de 1,845 metros sobre el nivel del mar.

#### **1.1.5. Distancia de la ciudad capital.**

Todas las carreteras principales del país parten del kilómetro cero, localizado frente al Palacio Nacional de la Cultura, de la ciudad capital. Desde ese punto el municipio se encuentra a una distancia de 32 kilómetros.

#### **1.1.6. Límites.**

Colinda al norte, con el municipio de Granados, del departamento de Baja Verapaz; al este, con el municipio de San Raymundo y San Pedro Sacatepéquez, del departamento de Guatemala; al sur, con el municipio de San Pedro Sacatepéquez, del departamento de Guatemala; y al oeste, con los municipios de San Martín Jilotepeque, del departamento de Chimaltenango y Xenacoj, del departamento de Sacatepéquez.

#### **1.1.7. Población actual.**

La población asciende a la cantidad de 180,000 habitantes, la cual se encuentra distribuida en el área urbana -que se constituye por la cabecera municipal, sectorizada en cinco zonas-, y el área rural -la que se encuentra dividida en trece aldeas y estas se sub dividen en caseríos-.

#### **1.1.8. Etnias.**

La población del municipio en su mayoría, es indígena maya; específicamente de la etnia kaqchiquel y un número considerable de la población es mestiza, a quienes algunas personas, les denomina ladinos.



### **1.1.9. Fiesta titular**

Se celebra el 24 de junio, en honor al patrono San Juan Bautista, motivo por el cual se realizan diversas actividades culturales, sociales, religiosas y deportivas.

### **1.1.10. Comida típica.**

Es generalizado como plato principal, en la celebración de fiestas y fechas conmemorativas, el pinol (sopa a base caldo de pollo o gallina al que le agregan maíz molido, tostado en comal).

### **1.1.11. Idioma.**

En este municipio se habla el Kaqchiquel, siendo uno de los cinco idiomas más utilizados para comunicarse, por la población guatemalteca -aproximadamente 1,032,128 personas-, según el censo proyectado por Leopoldo Tizán. Cuya región lingüística incluye los departamentos de Chimaltenango, Sacatepéquez, Guatemala, Escuintla, Sololá, Totonicapán y parte de los departamentos de Suchitepéquez y Baja Verapaz. Y el español, como idioma oficial del país.

### **1.1.12. Zonas.**

La cabecera municipal, originariamente fue sectorizada en parajes, luego por barrios y modernamente constituyen la zona uno, (antiguamente Barrio San Bernardino); zona dos, (inicialmente Barrio Alegre); zona tres (llamada Barrio El Gallito o El Calvario); zona cuatro (conocida como el Cielito); zona cinco (denominada Parque Juyú). Siendo anexos, los sectores del Jocoteco, Cerro Candelaria (antiguamente Jolon Bajj), La Viña, el Campo y Las Dalias.

### **1.1.13. Población estudiantil.**

Según información suministrada por autoridades de la Supervisión Educativa, con sede en el municipio, se pudo determinar que al año 2006; existían 27,000 estudiantes en niveles de pre-primaria, primaria, básicos y diversificado.



Proporcionalmente, el 10.35 por ciento, corresponde al nivel pre primario lo que reúne una cantidad de 2,797 alumnos; el 73.40 por ciento, pertenece al nivel primario lo que asciende a una cantidad de 19,820 estudiantes.

Resulta entonces, que el nivel de básico y diversificado, alcanza un 16.25 por ciento, lo que corresponde a 4,383 estudiantes. Cantidad que sufre una baja, debido a las opciones que ofrecen los establecimientos educativos de la ciudad de Guatemala y el municipio de San Pedro Sacatepéquez; muy cercanos a este municipio.

#### **1.1.14. Analfabetismo.**

El 16.66 por ciento de la población es analfabeta, un aproximado de 30,000 habitantes.

### **1.2.-Datos históricos.**

#### **1.2.1.- Etimología.**

El nombre del municipio se define así: San Juan, en honor al patrono, San Juan Bautista; y Sacatepéquez: derivado de dos voces del idioma kaqchiquel, sacat = hierba y tepet = cerro, traducido es "cerro de hierba".

Su origen es pre-colonial, fue conquistado por los españoles en el año 1525; al mando de Antonio de Salazar, cuya corte se estableció en tierra de Yampuc, habiendo sido, uno de los pueblos más importantes que formaron el reino kaqchiquel.

Según documentos existentes, sobre el título de las tierras de San Juan Sacatepéquez, se adquirieron los derechos el tres de febrero de 1752; en el cual consta que los indígenas de la región compraron al rey de España, 480 caballerías y 38 manzanas, siendo repartidas entre todos los ejidos, pagando 1,200 pesos en monedas de la época; habiéndose segregado posteriormente, parte de las tierras para los municipios vecinos.



### **1.2.2.- Villa de San Juan Sacatepéquez.**

El municipio, debido a su población, nivel educativo, número de casas, existencia de servicios públicos, crecimiento y desarrollo agrícola, comercial y cultural; fue elevado a categoría de villa, por acuerdo gubernativo del ocho de marzo de 1923.

### **1.2.3.- Kiosco.**

Fue construido en el año 1911.

### **1.2.4.- El parque central.**

Esta obra, cuya construcción inició a comienzos del año 1927, período en que se desempeñaba como alcalde el señor Gustavo Ortíz; fue inaugurado el 15 de septiembre del mismo año.

Según ficha de registro del patrimonio cultural, que se encuentra en la sección hispánica y republicana, del Instituto de Antropología e Historia, del Ministerio de Cultura y Deporte; el parque es un bien de propiedad municipal de uso público con valor artístico, de la época republicana del siglo XX, en su traza es de construcción reciente, con caminamientos de ladrillo, de cemento y bancas del mismo material.

En él, se encuentran los monumentos siguientes: dos fuentes, busto del general Justo Rufino Barrios y del general Miguel García Granados, monumento a Tecún Umán y uno al compositor Belarmino Molina García (kiosco).

### **1.2.5.- El reloj.**

En la fachada de la municipalidad se instaló un reloj que se mantiene en funcionamiento, desde que se inauguró dicho edificio en el año de 1821; aun después de los estragos ocasionados por dos terremotos y la consecuente reconstrucción del edificio municipal.



### **1.2.6.- El cementerio.**

En un principio los cementerios estaban alrededor del templo, situación característica de la época colonial, por tal situación, los registros de defunciones de la población, estaban a cargo de la iglesia. Circunstancia evidenciada, por ejemplo, cuando se inició la construcción del templo de San Juan Sacatepéquez, ya que se encontraron huesos, ropa y tumbas; las que, según cuentan los ancianos, se volvieron a enterrar en un gran agujero excavado en el centro del templo.

Fue durante la época liberal en Guatemala, iniciada con el entonces, Presidente de la República General Justo Rufino Barrios, cuando los cementerios fueron trasladados bajo la responsabilidad municipal; siendo en el año 1883, la fundación del cementerio, en el barrio Chitún, de la cabecera municipal.

Sin embargo, el primer registro que se conserva es un “acta del 22 de abril de 1919; y en la que consta el nombre de la persona, la causa de muerte, sello de la municipalidad así como firma y sello del secretario municipal.”<sup>1</sup>

### **1.2.7.- El portal del comercio.**

Este portal fue destruido por el terremoto de 1917; se reconstruyó en 1933 y 1934; cuando ejercía el cargo de alcalde, el señor José Miguel García Chet.

Habiendo sido destruido nuevamente por el terremoto de 1976; lográndose su “reconstrucción entre los años 1982 - 1986; alrededor del parque al igual que el Edificio Municipal, con el mismo diseño. Todo ello con el apoyo de la ciudad de Cataluña, España; por ello actualmente el conjunto arquitectónico donde se encuentra los principales edificios, iglesia, portal del comercio y edificio municipal; se le denomina Plaza Cataluña, la que fue bendecida e inaugurada el 25 de noviembre de 1984”.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Libro I. Acta número 353, en poder del custodio del cementerio.

<sup>2</sup> Instituto Geográfico Nacional. *Diccionario de geografía nacional*. Pág. 375



### **1.2.8.- Biblioteca “Buenaventura Castellanos Pineda”.**

Se habilitó en el año de 1900, en nuestros días se encuentra en funcionamiento y conforme las competencias propias del municipio, establecidas en el Código Municipal, actualmente es administrada por la municipalidad.

### **1.2.9.- Primer proyecto de energía eléctrica.**

Este proyecto se logró el tres de febrero de 1949. Con un sistema muy parecido al de las hidroeléctricas, para ello fue utilizado el río Paxotyá.

### **1.3.- El clima.**

Es muy variado, en sus lugares altos es frío, la meseta central se conserva templada y la parte baja es cálida; mientras más se acerca al municipio de San Raymundo, del departamento de Guatemala.

### **1.4. Carreteras principales.**

Las carreteras constituyen el medio de comunicación más común, por lo que es revestido de suma importancia. Es oportuno resaltar que la carretera que conduce de la capital de Guatemala, hacia la cabecera municipal de este municipio es de 32 kilómetros. Misma que fue “ampliada a 14 kilómetros de longitud, uniendo a este municipio, con el de San Raymundo, departamento de Guatemala, inaugurada el nueve de abril de mil novecientos sesenta”.<sup>3</sup>

Actualmente forma parte de la denominada carretera nacional número cinco, y en el kilómetro número 40 de dicha carretera, se forma una intersección por dos carreteras municipales, una que conduce a la aldea Montúfar, y la otra que se dirige a las Aldeas Sacsuy, Cerro Alto, Estancia Grande, y Suacité.

<sup>3</sup> Instituto Geográfico Nacional. Ob. Cit. Pág. 372, parte final.



### **1.5. Accidentes geográficos.**

La topografía de este municipio es irregular, montañoso y quebrado; presenta pocas planicies, tiene muchas pendientes y hondonadas, cubiertas de verde y exuberante vegetación.

Tiene regiones fértiles que gradualmente van haciendo contacto con partes de terrenos secos, así como de barrancos arenosos y otros barrocos.

Dentro de su orografía cuenta con cerros dignos de mencionarse como:

- Cerro Candelaria: Situado a norte de la cabecera municipal, se extiende desde el Río Raxtunyá, hasta las afueras de la misma y posee vetas de calcio en sus entrañas.
- Cerro Carnaval: Ubicado en la aldea Sajcavillá, que por su altura y formación tiene las características de un volcán y cuenta con minas de mármol, explotadas durante el gobierno del general José María Reina Barrios.
- Cerro Mala Paga: Se encuentra enclavado en la Aldea lo de Mejía.
- Cerro Colorado: En la aldea Camino San Pedro.
- Cerro Chuisec, La Camplana, Santa Ana: En la aldea Montúfar.
- Cerro Curub, El Salvador, Ayapán, Chitay, de Los Castellanos, de Los Pajoc: Todos ubicados en la aldea Loma Alta.

Además existen otros, que quizás no se les da mayor importancia pero contribuyen enormemente a darle un aspecto de belleza original al municipio, muy apreciados por los nativos y los visitantes. Entre éstos podemos mencionar los siguientes: Cerro Ajec, El Ruso, Las Canteras, San Ignacio, El Ciego, El Portal, y Nimajuyú. También se encuentran minas de cuarzo que son Buena Vista y Los Yupes.



### **1.6. Accidentes hidrográficos.**

Sus ríos son pequeños, que facilitan la agricultura, siendo los principales el río San Juan, el Manzanillo, Jocoteco, y Jordán, cuyo recorrido es alrededor de la cabecera municipal; siendo el Paxotyá, uno de los principales. Existen pequeños ríos, que no dejan de ser importantes, pues proveen de agua para riegos a las regiones pobladas cercanas a ellos, siendo los siguientes: Boca Toma, Cenizo, Cotzibal, Cuxuyá, El Potosí, El Zapote, Guapinol, Ixacac, Ixcopín, Jesús, La Ciénega, La Chume, Paraxaj, Patajzalaj, Pixcayá, Rajoní, Raxtunyá, Realmá, Rayalguit, Ruyalaj, Sactzí, Sajcavilla, San Miguel, San Pedro, Santiago, Seco, Severino, Simujuí, Tapahuá, Tapanal, Veracruz.

También es muy característico la existencia de riachuelos entre los que destacan: Agua Zarca, Los Sineyes, Mixcal, Nahuarón, Noxpil, Pachuj, Patanil, Patzanes, Ruyalguen.

Las quebradas son: La Soledad, El Achiote, El Chol, Las Minas, Las Palmas, Los Chayes, Los Chiques, Los Mecate, Los Pescaditos, Los Prado, Parqui, Paxot, Puluc, Raspas, Realsiguán, San Isidro, Seca, Sunuj y Tocay.

### **1.7. Lugares de atracción turística.**

Por ser un pueblo de belleza natural, cuenta con lugares de atracción turística, entre los que se pueden mencionar: Villa Lourdes, La Concepción, Centro recreativo y balneario Vista Bella (administrado por la municipalidad), El Bucarito, El Pilar, La Viña, Bosque de Los Chompipes, en el caserío Santa Fe Ocaña, La Laguneta de San Miguel, Río Grande o Motagua y otros.

También podemos mencionar a la cabecera municipal, durante su feria titular, a la cual convergen personas de distintos municipios, ya que por tratarse de fiesta patronal, se realizan actividades religiosas, entre las que se distinguen, la elaboración de alfombras y la solemnidad de sus procesiones. Sin restar valor a las actividades socio-culturales, que por el mismo motivo se desarrollan. Resalta además la típica y vistosa indumentaria de sus mujeres, hombres y niños, conservándose como autóctono, admirable en cualquier época por el turista.



## **1.8. Organización social.**

### **1.8.1. Educación.**

El mayor número de las aldeas y caseríos, cuenta con escuelas nacionales de educación primaria; la única aldea que es sede de un instituto de educación básica pública es Montúfar y las aldeas de Sacsuy, Sajcavilla, caserío Joya de las Flores, de la aldea Cruz Blanca y colonia Villa Verde, aldea lo de Mejía, cuentan cada una, con instituto de educación básica por cooperativa.

En la cabecera municipal se encuentran concentradas las mayores oportunidades de educación por los colegios de educación pre-primaria, primaria, básico, diversificado, academias de mecanografía y academias de computación existentes. Los establecimientos educativos nacionales que imparten educación primaria se divide en masculina y femenina; el instituto de educación básica es mixto; al igual que el establecimiento de diversificado - Escuela de Ciencias Comerciales-, una biblioteca que administra la municipalidad y una escuela de Música.

No está demás indicar que, en el San Juan Sacatepéquez de hoy, es muy agradable observar que gradualmente algunas cosas han cambiado, cada día son más los maestros de escuela ladinos como indígenas; siendo estos últimos originarios de éste como de otros municipios, principalmente de Chimaltenango, quienes ocupan plazas que el Ministerio de Educación, denomina "bilingües", con el fin de enseñar a los niños de nivel pre primario en su idioma materno (que en este caso es el kaqchiquel) y en español, con sede en las diferentes aldeas y caseríos del municipio, entre ellas Sacsuy (caserío Pachalí), Cruz Blanca (San Antonio Las Trojes), Loma Alta, Cerro Alto, Lo de Ramos (Concepción el Pilar I y La Unión el Pilar II).

Situación que, lamentablemente, no es generalizada en el nivel primario y secundario; de los cuales únicamente se pudo establecer que en la Escuela Oficial de Educación Primaria, establecida en el caserío Los Pajoquez, aldea Loma Alta, se imparte educación primaria bilingüe.

Destaca el hecho de que según registros de la oficina de la Supervisión Educativa de este municipio, en el sector sur, responsable de la aldea Lo de Mejía, no se cuenta con escuelas

bilingües; esto se debe —según lo establecido durante la investigación- a que el área en mención, se ha caracterizado por la colonización, siendo únicamente en el caserío Sanjuaneros y sectores dispersos de la aldea donde existe población nativa del municipio.

### **1.8.2. Deporte.**

El deporte se organiza con asociaciones comunales quienes realizan campeonatos de fútbol, básquetbol, competencias de atletismo, ciclismo para niños y adultos.

### **1.8.3. Cultura.**

La población de este municipio, vive cotidianamente actividades que disgregan en medio de dos culturas: ladina e indígena constituyendo esta ultima la mayoría, consecuentemente destaca el hecho que las actividades culturales se realizan en diferentes puntos de vista por ejemplo, durante la feria titular de la población, cada año se elige una representativa de la mujer sanjuanera para los ladinos conocida como Flor Sanjuanera, -promovida por la asociación Casa de la Cultura- y una para los indígenas Reina Indígena, -organizada por la Asociación Indígena Sanjuanera-.

Se fomentan además otras actividades de esta índole, con el apoyo de agrupaciones como Asociación de Tapiceros, Espíritu Joven, entre otras. Asimismo en las aldeas se forman comités, quienes impulsan actividades en días festivos propios de su comunidad.

Entre los nombres ilustres sobresalen los señores Buenaventura Castellanos, Filadelfo Ortiz García, Belarmino Molina, Elías García y la señora Piedad García.

Se conserva la indumentaria típica, con distintos significados que se explican así:

➤ **Güipil sanjuanero:**

✓ **Colores:**

Amarillo = el sol



Rojo = la sangre  
Morado = tristeza  
Azul = cielo  
Verde = naturaleza  
Café = madre tierra.

✓ Dibujo Comatzín:

Serpiente y animales de la naturaleza.

➤ Corte Sanjuanero:

✓ Colores:

Negro = oscuridad

Blanco = la paz

✓ La Cruz:

Los cuatro puntos cardinales, importante en la cosmovisión maya.

➤ Traje de matrimonio:

✓ Colores

Blanco: pureza

## 1.9. Actividad económica.

### 1.9.1. Agricultura.

A San Juan Sacatepéquez, se le denomina tierra de las flores, por la alta producción de éstas, cultivo que es favorecido por el tipo de tierra y el clima templado característicos del lugar; dichas flores son vendidas en la cabecera municipal, la ciudad capital, el interior de la República así como la exportación a distintos países.



Es importante destacar que la disparidad social indígena-ladino en Guatemala, es lo que provoca que la condición étnica sea relacionada con los oficios que desempeñaban y desempeñan los habitantes del lugar, siendo fácil entender por qué, han sido únicamente los indígenas quienes se dedican al cultivo de flores ornamentales, para su posterior distribución y comercialización en Guatemala, que actualmente son exportadas especialmente a El Salvador y Honduras.

Recientemente se agruparon en la Asociación de Floricultores Sanjuaneros –ASEFLORSA- y otros floricultores, quienes individualmente desarrollan su actividad, a pequeña y gran escala. Aunque también es común la venta en el municipio, puesto que en el mercado a cualquier hora del día, se encuentra todo tipo de flores entre ellas crisantemo, shasta, clavel, rosas y otras; cada una en variedad de tamaños y colores.

Entre los lugares cuya población se dedica a este cultivo, destacan Camino San Pedro, Chitol, Cruz Verde, Comunidad de Zet, Cruz Blanca, Santa Fe Ocaña, el Pilar, los Pajoquez, Loma Alta, etcétera. Cuyos jardines con sus invernaderos, poseen una belleza impresionante.

### **1.9.2. Tejidos.**

Son manufacturados en su mayoría por la mujer adulta, elaborados en casa y por lo general se distribuyen en el mismo pueblo. Existen varios telares de estilo antiguo y pequeños telares manuales; los que utilizan en su mayoría las mujeres para elaborar las telas de los elementos de sus trajes típicos, como güipiles, fajas y tapados; o bien para hacer piezas útiles en su vida cotidiana como cargadores, gorros para niños, servilletas y otros.

### **1.9.3. Tapicería.**

Es una actividad que distingue al pueblo, puesto que se producen muebles de finos acabados para sala, comedor y cocina. Cabe recalcar que el fenómeno de la disparidad social, ha tenido lugar con los tapiceros -como se conoce a las personas indígenas que se dedican a la fabricación de muebles-.



Se sabe que de la empresa pionera en el ramo, derivaron los operarios que después convertirían en empresarios dedicados a la misma actividad, la que posteriormente se extendería de la cabecera municipal a aldeas y caseríos. Recientemente se manifestó el fenómeno de instalar salas de venta, a lo largo de los 32 kilómetros de la carretera que conducen, de la ciudad capital hacia la cabecera municipal de San Juan Sacatepéquez, y un poco más allá pudiéndose constatar la existencia de más de 30 diferentes establecimientos, que ofrecen amueblados de sala y algunos agregaron la venta de complementos para el hogar.

En la cabecera, se calcula que hay aproximadamente 200 fábricas de muebles, que van desde aquella donde trabajan el propietario y un ayudante, hasta aquellas que tienen poco más de 30 operarios trabajando en talleres industriales. De los que surten a tiendas que venden a segmentos del comercio popular, hasta tiendas que ofrecen muebles de diseño exclusivo y de exportación, ubicados en zonas que atienden mercados sofisticados y de alto valor económico; vendidos en el municipio, la ciudad capital, el interior de la República, Centro y Sur América, así como Estados Unidos.

Se pudo establecer además, que existen dos asociaciones de fabricantes de muebles, los que dirige el representante de una sociedad anónima y la agrupación "Utz Che", expresiones en idioma kaqchiquel, que traducidas al español significa maderas excelentes; cuyos dirigentes, a través de embajadas y del gobierno central -Ministerio de Economía-, han buscado y realizado los contactos a su alcance para lograr ingresar a otros mercados especialmente del extranjero. Quienes desde hace más de cinco años, promueven la Feria del Mueble, en el mes de noviembre de cada año.

#### **1.9.4. Transporte.**

Anteriormente era insólito pensar que un indígena llegara a ser propietario de un bus de transporte extraurbano, pues la historia demuestra que sólo los ladinos habían tenido esa posibilidad. Aspecto que aún hoy, es una realidad, obviamente con una leve mejoría para la población indígena.



En ese contexto, es muy notoria la proliferación e inclusión del indígena en la actividad económica consistente en la prestación del servicio público de transporte pasajeros. Por ello es significativo incluir datos del departamento de tránsito municipal, en cuyos registros contiene un listado de aproximadamente 150 buses extra-urbanos, cifra que aumenta si se suman los provenientes de aldeas del municipio o bien de municipios aledaños. Situación que vale la pena mencionar debido a la ingerencia que tiene el transporte en el comercio -actividad que caracteriza a este municipio- ya que favorece la locomoción de vendedores y compradores así como el traslado de mercaderías.

Dicho transporte presta su servicio todos los días a partir de las cuatro de la mañana, que parten los de la cabecera y los de las aldeas a partir de las dos de la mañana. Culminando la jornada con el ingreso de buses a las 10 de la noche, inclusive.

Asimismo ha aumentado el transporte público de pasajeros en vehículos tipo pick up, cuyos propietarios se autodenominan fleteros y se dirigen a diferentes aldeas; los cuales están autorizados por la Ley de Tránsito, susceptible de concesión por parte de la municipalidad a los particulares, conforme a las facultades que la ley otorga al municipio en goce de su autonomía. Lo que ha permitido que el nativo sanjuanero, a fin de progresar tenga nuevas fuentes de empleo.

#### **1.9.5. Mercado.**

Se encuentra ubicado en el costado occidental del parque, fue construido durante la administración como Alcalde Municipal, del señor Javier García, e inaugurado el tres de julio de 1957; aunque con algunas deficiencias. Actualmente es moderno y funcional, éste cuenta con cinco niveles haciendo un total de 469 locales. Con el crecimiento de la población, la oferta ha crecido, por tal situación el mercado gradualmente ha sido insuficiente, generando el uso de la vía pública -aceras alrededor del mercado y quinta avenida zona cuatro- lugares donde se estiman colocados por lo menos 200 vendedores informales.

Es abierto todos los días a partir de las seis de la mañana y se cierra a las siete de la noche. Con un alto índice de oferta y demanda, siendo los días de mayor afluencia, sábados y domingos.



### **1.9.6. Cohetería.**

En el municipio existen varias fábricas de juegos pirotécnicos, en la que se elaboran principalmente cohetes (en ametralladoras o paquetes), y algunas producen castillos, toritos, bombas voladoras y cohetes de luz, entre otros.

Las aldeas donde se encuentra la concentración del mayor número de coheterías son Sacsuy y Cerro Alto

### **1.9.7. Otros.**

En este pueblo de grandes dimensiones no hacen falta los talleres de mecánica, hojalatería, bordados a máquina, abarroterías, despensa, establecimientos de comida rápida, elaboración de cestas de caña de castilla, enceres de barro (como comales, ollas, batidores, y otros), jarcia (elaboración de artículos utilizando la pita, material que se extrae del maguey, y que sirve para hacer bolsas, redes, mecapal, lazos, cebaderas de caballo y otros), lavanderías, misceláneas, panaderías, tortillerías y otros.

## **1.10. Costumbres.**

### **1.10.1. La cofradía.**

El concepto viene de la palabra cofrade y este deriva de las voces latinas “cum” y “frade” que significa hermano, es decir, con hermano. Se entiende entonces como una institución que, según el derecho eclesiástico es una reunión de fieles con aprobaciones, que erige en las iglesias para auxiliar al clero en su sostenimiento y contribuir a la suntuosidad del culto.

Surgieron como una necesidad dentro de la comunidad para velar por la veneración de determinadas imágenes y por el cuidado del templo. En algunas parroquias se multiplicaron y se entremezclaron elementos como trajes típicos, costumbres, oraciones, signos, etcétera.



“En el año de 1781; se menciona por primera vez los grupos existentes en la parroquia de San Juan, en la siguiente manera:

- Cofradía de San Rosa, de ladinos.
- Cofradía de Ánimas, de ladinos.
- Cofradía de Santísimo Sacramento, indígena.
- Cofradía de la Santa Cruz, indígena.
- Cofradía de San Juan Bautista, indígena.
- Cofradía de Jesús Nazareno, indígena.
- Cofradía de la Virgen del Rosario, indígena.”<sup>4</sup>

Estas cofradías compartieron junto con grupos familiares que veneraban imágenes, pero que por el transcurso del tiempo algunas desaparecieron; siendo en 1923, año en el que se reconstruyó el templo, cuando se supo de la desaparición tanto de las imágenes, como de la cofradía de Santa Rosa y la del Santísimo Sacramento –de ladinos- .

En el templo están las figuras de las Ánimas, entregada a las autoridades eclesiásticas, por la última familia en la que había quedado y se le venera en las afueras del templo. Actualmente sólo existen las últimas cuatro cofradías de la lista anterior, cuyos integrantes son hombres, -a los que se denominan cofrades- y mujeres -a las que se denominan texeles-, de la etnia indígena predominante en el municipio.

### **1.10.2. Pedidas.**

Son actos de acercamiento familiar de los contrayentes. La familia del varón lleva presentes a casa de la novia, en distintas fechas con antelación al matrimonio. El “pedir la mano” de la novia lo hace el varón a los padres de la misma, con anticipación a las pedidas y con el consentimiento de éstos, lo comunica a sus padres para realizar los preparativos, de los presentes unos y del recibimiento los otros.

---

<sup>4</sup> Libro 13 de Bautismos de la comunidad parroquial de San Juan Sacatepéquez. Folio 18.



En la antigüedad las visitas se repetían siete veces, sin embargo, por razones económicas por el paso del tiempo, que propicia la pérdida de costumbres, se ha modificado tanto, que en esta época, es práctica generalizada repetir las visitas dos veces y si la familia del novio es pudiente –como se le nombra a las familias con mejor nivel económico–, hasta cuatro pedidas.

### **1.10.3. Matrimonios.**

Luego de efectuar las pedidas de la novia y previo a la realización de la boda, tiene lugar la confirmación, en la que se ratifica la fecha que se llevará a cabo la celebración del matrimonio. Realizada la confirmación y en común acuerdo se procede a dar la información en la municipalidad, previo al matrimonio civil, el cual por costumbre lo realiza el Alcalde Municipal. Durante el mismo día en la tarde o al día siguiente se desarrolla el matrimonio religioso.

Dichas actividades finalizan con una fiesta en casa de cada uno de los contrayentes, preparada por sus respectivas familias.

### **1.10.4. Tradición oral.**

Existen algunas historias, creencias y leyendas de los antepasados, conservadas hasta nuestros días; gracias a la tradición oral.

Es común escuchar de la mujer que le aparece a los caballeros enamorados llamándolos hacia parajes solitarios para luego ganárselos. Cuentan los abuelos que algunos regresaban arañados, sin saber explicar lo que les había ocurrido, otros nunca volvieron a ser vistos, ente al que llamaron “la llorona”; algunas personas aseguran que enfrente del cementerio general, sobre la cuarta calle del empedrado, se le aparece a los ebrios y a los miedosos; a veces cuando suena la campana del cementerio es para hacer caer a sus víctimas.

Asimismo se escucha del “cadejo”, eterno compañero de los ebrios; del “tronchador”, como se le conoce al hombre que andaba a caballo ganándose a las jovencitas, esperándolas en el güisquilar o bajo el árbol de aguacate.



Se dice además, que el primero de noviembre se adorna la entrada de la casa debido a la visitas de los vivos y difuntos, de ese modo estar preparados por si se lo llevan a uno. Se debe hacer el altar de muertos y colocar en él comida caliente, porque los difuntos vienen a visitar a sus familiares, si no se hace, por la noche del mismo día vienen a halar los pies. Que se tiene que acudir a las tumbas por la mañana, para adornarlas y en la noche se lleva comida tradicional - elote y güisquil cocido, ayote y jocote en dulce-; lo que se come estando reunida la familia.

Las peregrinaciones a Esquipulas, eran de gran fiesta, los devotos siempre debían llevar una candela o veladora por cada uno de sus familiares, si no la llevaban no les iría bien en el camino. Cuando se llegaba a la cruz del milagro, había que dar pequeños golpes con una rama de árbol a los niños para que sean buenos. Los adultos que no se portaran bien se iban a convertir en piedras como la piedra de los compadres. De regreso al hogar, los recuerdos del lugar santo se colocan frente al altar y son utilizados, consumidos o repartidos al día siguiente.

Entre otras cosas los ancianos también cuentan que antes, en su época, cuando sonaba la gloria de vigilia pascual –durante la semana santa-, había que halarles la cabeza a los niños para que crezcan; que durante el noviazgo si la dama le daba la mano al muchacho, prácticamente se estaba comprometiendo en matrimonio, por eso las mujeres sanjuaneras no dan la mano; y que para poder pedir una novia a sus padres, era necesario pasar algunas pruebas como tomar un trago, comer chile o tener don de palabra con el futuro suegro.

#### **1.10.5.- Música.**

La principal en el pueblo son los sones interpretados por grupos de arpa y marimba, siendo tradicionales, “La Sanjuanerita”, “El Chuj”, “El Maíz” y el de matrimonios.

Así como el gusto por la música instrumental, para interpretar música sacra que acompaña actividades religiosas y servicios funerarios o bien ritmos populares para alegrar diversas festividades. Es conocida en éste y otros municipios desde 1932, la banda de música “El Abuelo”, en honor a su fundador Evaristo Chajón Ajín, y cuya peculiaridad es que actualmente se integra por hijos y nietos del mismo.



### **1.10.6.- Danza.**

En celebraciones especiales es tradicional ver los bailes de: “los moros”, “los toritos”, “el venado”, “los gigantes”, “los convites”. Los cuales son ejecutados en el atrio de la iglesia o a un costado del parque, por vecinos del mismo municipio. Siendo tradicional además que acompañen a las procesiones durante los festejos de la feria en honor al patrono o a la Reina Indígena Sanjuanera, en actividades previas a entregar su investidura.

Es valioso en este trabajo mencionar, la danza de los “mayores”, es decir abuelos, padres y principales –ancianos de la comunidad-, que al ritmo del son y formando un círculo danzan solemnemente, en casa de la novia para despedirla cuando se va a su nuevo hogar o bien durante las celebraciones de las cofradías, cuando se despide o se recibe una imagen.

### **1.10.7.- Poemas.**

Existen varios poemas dedicados a San Juan, entre los cuales figuran:

- “La Niña de San Juan”, del señor Higinio Patzán.
- “A San Juan Sacatepéquez”, del señor Luciano Morales.
- “Meditación”, del señor Miguel Solís.
- “A San Juan Sacatepéquez”, del señor Guadalupe Rosales Búcaro.
- “A mi tierra que hoy dejo”, del padre Juan Manuel Larios.

### **1.10.8.- Instituciones.**

#### **1.10.8.1. Públicas.**

Escuelas, Bomberos Voluntarios, Sub Estación de la Policía Nacional Civil, Centro de Salud, clínica periférica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, Juzgado de Paz, Ministerio Público, Iglesia Católica, Iglesias Evangélicas, Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, Delegación del Tribunal Supremo Electoral, sede del Bufete Popular de la



Universidad de San Carlos, Oficina del Consejo Nacional de Alfabetización, Supervisión Educativa.

### **1.10.8.2. Privadas.**

Empresas financieras (siete bancos y una cooperativa), correos y telégrafos, empresa de telefonía, transportes, bienes raíces, unidad asistencial.

### **1.10.9.- Servicios municipales.**

#### **1.10.9.1. Agua potable.**

“El 19 de marzo de 1898, por acuerdo gubernativo de esa fecha, se auxilió a la municipalidad para introducción del agua potable.”<sup>5</sup> El 25 de julio de 1916, se autorizó el uso las aguas del río Pixcayá para mejorar el servicio.

Según información suministrada por el encargado de la Sección de Agua Municipal, la cabecera del municipio es abastecida del vital líquido, por medio de tres pozos mecánicos, los cuales cuentan con equipo de cloración; ubicados en: décima avenida de la zona dos, séptima calle -camino que conduce al cementerio- zona tres y Barrio Chitún, zona tres; todos ubicados en la cabecera municipal. Además de un nacimiento de agua localizado en aldea Loma Alta.

Por lo menos un 80 por ciento del total de las aldeas de este municipio, cuenta con pozos de agua, los cuales son administrados por los Consejos Comunitarios de Desarrollo.

La municipalidad, administra dos pozos de la colonia Llanos de San Juan, ubicado en ruta a la aldea Sacsuy y el de la colonia Cañadas de San Juan, localizada en aldea Comunidad de Zet. Dichos pozos cuentan con mecanismos para clorar. Se estableció la existencia de un pozo privado ubicado en la colonia Bosques del Ensueño.

<sup>5</sup> Instituto Geográfico Nacional. Ob. Cit. Pág. 374.



Según la interventora administrativa de Aguas Puras Carranza; de este municipio, se cuenta con un pozo mecánico localizado en calle real, lote 52 y 53, de la colonia La Hermosa, caserío Lo de Carranza, aldea Lo de Mejía, de este municipio. Además existe un pozo mecánico privado en cada una de las colonias Bendición de Dios, Villas de Carranza y Monte Carmelo I.

En cuanto a la aldea Lo de Mejía, el interventor de agua de las colonias de Ciudad Quetzal, indica que los pozos de agua potable están a su cargo, debido a que el Concejo Municipal, decretó la intervención administrativa sobre el servicio de agua potable, en las colonias El Edén, Las Fuentes, Linda Vista I, II, III y IV; Trinidad, Azaleas, Los Encinos, Jardines del Quetzal, Colinas I, II y III; que al principio contaba con cuatro pozos, de ellos actualmente funciona uno.

#### **1.10.9.2. Alumbrado público.**

Este servicio existe en gran parte del municipio, todas las zonas que forman el casco urbano gozan de él y respecto a las aldeas, se pudo establecer su funcionamiento. Incluso un concejal se encuentra comisionado para verificar que el servicio se mantenga y, tanto población organizada como autoridades locales representadas en Alcaldes Auxiliares, se encargan de dar a conocer en la municipalidad la falta o deficiencia del mismo en sus respectivas comunidades. En aldea Lo de Mejía, se encuentra establecido en cada colonia como obligación del lotificador.

#### **1.10.9.3. Drenajes.**

Implementado en la cabecera municipal y en algunos sectores de las aldeas Comunidad de Zet, Loma Alta, Pachalí, Cruz Blanca, recientemente se inauguró en Sajcavillá. En aldea Lo de Mejía, se encuentra establecido en los proyectos urbanísticos, que allí se desarrollan.

#### **1.10.9.4. Rastro.**

Su construcción se inició el 28 de agosto de 1957; con la finalidad de ponerlo al servicio de la comunidad, cuyo establecimiento hasta la fecha es de gran utilidad, puesto que el crecimiento demográfico, genera el aumento de la demanda de carne de res.



La instalación cuenta con los servicios de equipo puramente del matadero, focos de 100 WATTS, suficiente agua para aseo, un corral con un espacio aproximado de 40 metros cuadrados; únicamente el techo del mismo tiene daños ya que, según se puede observar a través de pequeñas bodegas contiguas, el agua de la lluvia se filtra. Asimismo cuenta con los servicios de un guardián.

#### **1.10.9.5. Extracción de basura.**

No existe un programa específicamente de la municipalidad, debido a que no hay un lugar a donde llevarla. Sin embargo se encuentra prestando el servicio, un recolector autorizado por la municipalidad, el cual se lleva la basura al relleno sanitario de la ciudad capital.

#### **1.10.9.6. Caminos municipales.**

Las calles de la cabecera municipal se encuentran pavimentadas en un 90 por ciento; no así en las aldeas y caseríos, donde la mayoría son de terracería; se destacan únicamente los caminos principales que conducen a la aldea Comunidad de Ruiz, Sajcavillá, Montúfar, Lo de Mejía –específicamente la que conduce de esa aldea al municipio de San Raymundo- , que se encuentran asfaltados. La carretera que conduce de la cabecera municipal a la aldea Loma Alta, recientemente fue pavimentada, así como algunos sectores aislados de diversas aldeas.

#### **1.11. Aspectos de la municipalidad.**

La institución municipal se estableció en el año de 1882. Siendo importante mencionar que, dentro de su historia política durante los años de 1936 a 1946 no gobernaron alcaldes, pero si intendentes.

Actualmente, la corporación municipal está integrada por el alcalde, tres síndicos y diez concejales, quienes gobiernan para el desarrollo del municipio, y cuyas funciones son establecidas por el Código Municipal.



### **1.12. División administrativa municipal.**

Se divide en aldeas y estas a su vez en caseríos, de la siguiente forma:

#### 1.- Aldea Comunidad de Zet.

Caserío Cruz Verde.

#### 2.- Aldea Camino San Pedro. (Por su ubicación, camino que conduce al municipio de ese mismo nombre).

Caserío Chitol.

#### 3.- Aldea Montúfar.

Caserío Candelaria.

Caserío Estancia el Rosario.

Caserío Los Noj.

Caserío Los Patzanes.

Caserío Los Sequenes.

Caserío Los Quelex.

Caserío Los Sabanes.

Caserío Los Pirires.

Caserío San Jerónimo Chuaxán.

Caserío Pachún.

Caserío Los Chajones.

#### 4.- Aldea Cruz Blanca.

Caserío San Antonio las Trojes.

Finca Los Quelex.



Caserío Santa Fe Ocaña.  
Caserío Joya de las Flores.  
Caserío Pacajay.

5.- Aldea Sajcavillá. (Lugar de aguas cristalinas, en idioma kaqchiquel se decía Sux´Vil´Ya)

Caserío Lo de Gómez.  
Caserío San Isidro.  
Caserío Los Encuentros.  
Caserío San José Buena Vista.

6.- Aldea Cerro Alto.

Caserío Los Patzanes I y II.  
Caserío Los Curúp.  
Caserío Los Pasajoc.  
Caserío Realhuit.  
Caserío Los Chajones.  
Caserío Los Ajvix.  
Caserío Los Caneles.

7.- Aldea Sacsuy. (Originalmente, en idioma kaqchiquel, se llamaba SAC TZUIJ, es decir lugar de tocomate blanco).

Caserío Realguit.  
Caserío Los Sineyes.  
Caserío Pachalí.

8.- Aldea Lo de Ramos.

Caserío Unión el Pilar I.



Caserío Concepción Pilar II.

9.- Aldea Lo de Mejía.

Caserío Lo de Ortega.

Caserío Lo de Carranza.

Caserío Sanjuaneritos.

Finca Lo de Castillo.

10.- Aldea Comunidad de Ruiz.

Caserío Asunción Chivoc.

11.- Aldea Estancia Grande.

Caserío San Francisco las Lomas.

Caserío Santa Rosa.

Caserío La Soledad.

12.- Aldea Loma Alta.

Caserío Los Pajoquez.

Caserío Cruz de Ayapán.

Caserío Los Guamuch.

13.- Aldea Suacité. (Originalmente Suan Tzite, barranco donde esta el árbol. Tzite, es un árbol rojizo).

Caserío Los Guates.

Caserío San Matías.

Comunidad de las Palmas.



## CAPÍTULO II

### 2. Excesos de tierras

#### 2.1. Definición de exceso.

La palabra excedente se deriva de “el antiguo participio activo de exceder. Del adjetivo que excede.”<sup>6</sup> En ese contexto entonces se debe entender que es sinónimo de exceso, concepto que “se deriva del latín *excessus*. Masculino. Parte que excede y pasa más allá de la medida o regla. Cosa que sale en cualquier línea de los límites de lo ordinario o de lo lícito. Aquello en que algo excede a otra cosa”.<sup>7</sup>

Además el tratadista Manuel Ossorio y Florit, define el excedente como “sobrante, fuera de límites y según el diccionario de derecho civil español, se define como el que se origina en fincas urbanas y fincas rústicas cuyas áreas inscritas o registradas difieren sustancialmente de las áreas físicas o reales consecuentemente se dice que hay excesos en fincas rústicas y fincas urbanas”.<sup>8</sup>

#### 2.2. Definición legal.

El Artículo 164, de la Ley de Transformación Agraria, Decreto número 1551, del Congreso de la República de Guatemala, como legislación vigente, preceptúa:

“La parte del terreno comprendida dentro de los linderos de una propiedad privada, que exceda a la extensión inscrita, será considerada como exceso para los efectos de esta ley. Los excesos deberán localizarse siempre en el lugar menos gravoso para el propietario.”

De la exégesis de la definición contenida en la referida norma se infiere que, para que una fracción de terreno sea considerada exceso, debe presentar las siguientes características;

<sup>6</sup> Real Academia Española. *Diccionario de la lengua española*. Tomo 5. Pág. 686.

<sup>7</sup> *Ibid.* Pág. 688.

<sup>8</sup> *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 407.



- a.- Estar enmarcada dentro de los linderos de una propiedad privada;
- b.- Exceder a la extensión inscrita en el Registro General de la Propiedad.
- c.- Que la propiedad privada cuente con su respectiva inscripción de dominio.

La segunda parte de la definición legal refiere la presunción de que el exceso de tierra susceptible de ser denunciado, por estar dentro de los linderos del área inscrita; debe localizarse en el lugar menos costoso u oneroso o que genere cargas tributarias – (impuestos, tasas o contribuciones especiales) – a imponer al titular que ejerce el dominio.

Por otro lado, debe considerarse el exceso como el resultado directo de una obra de la naturaleza (accesión - accesión continua – aluvión) o hecho jurídico preexistente ajeno a la buena fe de quien tiene la facultad legítima de gozar y disponer libremente de lo suyo.

Es decir, que el Estado y las municipalidades no deben obligar al denunciante a incurrir en gastos impositivos, localizando arbitrariamente el exceso de terreno que pudiera serle adjudicado; y menos aún si sobre el área de la propiedad privada registrada con antelación al hecho se hubieren realizado inversiones monetarias en obras de infraestructura, ampliaciones y remodelaciones a la capacidad instalada, etc.

Por consiguiente en el remoto caso que no le fuera adjudicado como denunciante, por oponerse terceras personas, estaría también fuera de contexto que dicho reclamo se localizara en un área privilegiada de la propiedad registralmente inscrita.

La diferencia de terreno existente entre el área documental (teórica) y el área real (física), así como la determinación y localización del exceso, solo puede ser establecida si se toma como punto de partida la respectiva área inscrita, la cual debe aparecer en su correspondiente inscripción de dominio.



Previo a tratar el tema de la propiedad conforme nuestro ordenamiento jurídico, es importante destacar que doctrinariamente la propiedad, se divide en;

- 1) Plena: cuando su titular reúne todos los atributos que la integran (tenencia, uso, disfrute, disposición, etc.).
- 2) Menos plena o desmembrada: cuando algunos atributos como el uso, el disfrute y la disposición están en manos de terceras personas, o cuando sobre la propiedad gravita alguna servidumbre, o bien cuando está dada en garantía de otras obligaciones, como en los casos de prenda, hipoteca, retención o empeño de frutos.

Sabido lo anterior, es importante tener presente que la Constitución Política de la República de Guatemala, en vigencia, al referirse a la propiedad privada prescribe:

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 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.

En su parte conducente este precepto limita a quienes ejercen el dominio, con el fin de evitar abusos de derecho, en salvaguarda de los usos comunes y a las necesidades de la población.

En su segunda parte, determina las bases para la creación de instituciones de derecho público como el Registro General de la Propiedad, cuyas funciones están encaminadas a la protección de la propiedad privada. Su organización y funcionamiento se rige por las normas constitucionales, el Código Civil, guatemalteco y su propio reglamento.



Nuestra Constitución Política, en su Artículo 230, hace referencia al Registro General de la Propiedad; e indica el Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que cada departamento o región que la ley específica determine, establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal.

La ley civil sustantiva guatemalteca respecto de los bienes, la propiedad y demás derechos reales regula:

Artículo 464.- 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.

Artículo 460.- Bienes de propiedad privada. Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.

El contenido de los anteriores Artículos, le otorga a su titular las respectivas facultades de disposición, de goce y de aprovechamiento; quedando sujeto a los gravámenes que se le impongan en nombre de los intereses generales y sin más limitaciones que las establecidas en la misma ley.

Además entre otras, regula lo relativo a las inscripciones de bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad, definiendo a esta institución de la siguiente manera;

Artículo 1124. El Registro de la Propiedad: Es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Son públicos sus documentos, libros y actuaciones; lo que tiene fundamento en la propia Constitución Política de la República de Guatemala, según lo preceptuado por el Artículo 31.

En cuanto a los títulos sujetos a inscripción, su Artículo 1125 preceptúa: En el registro se inscribirán:



1°. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2°. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

3°. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;

4°. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

5°. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;

6°. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;

El Artículo 1126. Preceptúa además: Se inscribirán asimismo en el registro, los instrumentos o títulos expresados en el Artículo anterior, otorgados o pedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República, y afecten derechos reales.

Artículo 1127. La inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.



Artículo 1128. Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

Artículo 1129. En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador.

Forma y efectos de la inscripción:

Artículo 1130. La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos:

1º. En virtud de resolución judicial firme;

2º. A la presentación de testimonio de escritura pública;

a.- Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real; comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original; y

b.- Cuando el propietario solicite que se consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral.

3º. En los demás casos que expresamente autorice la ley.

El Artículo 1131 del mismo cuerpo legal, indica que toda inscripción expresará:



1°. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviera.

Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.

Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados; y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en las que no fuere posible localizar a alguno de ellos, extremo que el notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente.

Con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad, respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior.

2°. Naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;

3°. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;

4°. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;

5°. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;

6°. El juez, funcionario o notario que autorice el título;



7°. La fecha de entrega del documento al registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y

8°. Firma autógrafa y sello del registrador titular, registrador sustituto o registrador auxiliar que autorice la operación así como el sello del Registro. La firma autógrafa podrá ser sustituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio, que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que se cumpla con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el registro para garantizar su legitimidad. Los requisitos a que se refiere el inciso solo serán necesarios en la primera inscripción.

La inscripción de bienes muebles identificables se hará conforme el Artículo 1214; es decir en libro especial a la presentación de la escritura, documento legalizado o copia legalizada en que conste la transferencia de dominio y los requisitos que establezca el reglamento del Registro.

De esta forma las normas señaladas desarrollan los principios de prioridad o de prelación, seguridad y certeza jurídica y el de publicidad; revelando la situación jurídica de los bienes inmuebles, proporcionando los lineamientos a seguir conforme al procedimiento legal respecto a la inscripción del dominio y demás derechos reales registrables, y hacen expedito el acceso a la información específica, poniendo a la vista de los usuarios las inscripciones, anotaciones, modificaciones, ampliaciones o enmiendas que sean objeto de registro o asiento.

En contraposición a la propiedad, se encuentra la posesión (que origina la prescripción adquisitiva y/o usucapión), definida así:

“Del latín *possesio, onis*. Acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para si o para otro. Situación de poder de hecho sobre las cosas o los derechos, a la que se otorga una protección jurídica provisional que no prejuzga la titularidad de los mismos. La que se tiene sobre una cosa o un derecho con ánimo de dueño o de titular legítimo y que permite adquirir la propiedad o titularidad por su ejercicio prolongado en el tiempo mediante usucapión.”<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Real Academia Española. Ob. Cit. Tomo 8, Pág.1228.



De manera simplificada, se puede decir entonces que es la tenencia o goce de un bien el ánimo de conservarla para sí, y que doctrinariamente se clasifica en;

a) Posesión legítima o de buena fe: “La que resulta de una adquisición que el poseedor estima legítima, ignorando los vicios que la invalidan.”<sup>10</sup> Se refiere aquella que se ha adquirido a través de un título legítimo o modo de poseer válido, libre de vicio alguno y de quien se ha recibido el bien era dueño de este, por lo tanto podía transmitir su dominio.

Por otro lado, la adquisición del bien debe apoyarse en una posesión continua, pacífica y pública durante el término regulado por la ley;

b) Posesión ilegítima o de mala fe: “La que se tiene con conciencia de los vicios de su adquisición.”<sup>11</sup> Se considera ilegítima cuando el bien se adquiere al margen de la ley o de mala fe, o por clandestinidad, cuando se obtiene ocultándola al anterior poseedor o se adquiere por la fuerza o por coacción moral o material contra el poseedor, la persona que lo represente o quien tiene el bien o cosa a nombre de aquel.

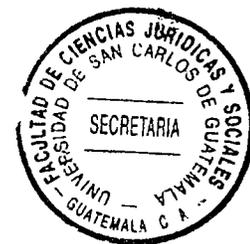
Figura jurídica que se supone en contra del requisito indispensable de la inscripción registral legal y obligatoria; si previamente los terrenos no han sido asentados a nombre de determinadas personas jurídicas individuales o jurídicas colectivas, debido a la inexistencia de documentos, contratos y/o títulos legales que avalen el dominio, la transmisión de bienes inmuebles, constitución de derechos reales o cancelación de los mismos. Aún cuando estos hubieren sido poseídos pacíficamente, de conformidad con los requisitos y condiciones que la ley de la materia y la doctrina señalan; por cuya virtud la persona tenga una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuera su titular.

Por lo descrito, no puede considerarse exceso ninguna diferencia en la superficie comprendida dentro de esos linderos, debido a que carece de inscripción que lo acredite como tal, en cuyo caso no existe una medida teórica o registral que discrepe con la física real.

---

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> *Ibid.*



### **2.3. Definición propia de exceso de tierra.**

Es el resultado que se obtiene al comparar dos áreas – sean de inmuebles urbanos o rústicos- que se reputan como propiedad privada consistentes en, un área estipulada en título legal y registralmente inscrita (teórica) respaldada por su primera inscripción de dominio, frente a otra área de existencia física (real) que generalmente sobrepasa a la primera en extensión territorial y que previamente a su adjudicación, debe ser denunciada y debidamente georeferenciada al sistema geodésico nacional.

### **2.4. Titularidad de los excesos de tierras.**

Dentro del marco jurídico guatemalteco, está plenamente establecido que el Estado es el titular de los excesos de tierras existentes en todos aquellos bienes inmuebles urbanos y rústicos afectados en sus respectivas áreas inscritas en el Registro General de la Propiedad; se hayan originado por el resultado directo de una obra de la naturaleza o un hecho jurídico.

Sin embargo, como ya expuse anteriormente, nuestra carta magna dentro de los derechos humanos individuales, norma la garantía constitucional a la propiedad privada como inherente a la persona humana, permitiéndole de ese modo disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley e incluye la garantía de que en el ejercicio de este derecho, deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes.

Dentro de ese contexto y respecto a los excesos, La Ley de Transformación Agraria, regula:

Artículo 165.- Los excesos en las fincas rústicas de propiedad particular pertenecen a la nación y se prohíbe titularlos supletoriamente o adquirirlos en forma distinta a la señalada en esta ley.

En ese sentido, nuestro Código Civil norma;

Artículo 457.- Bienes del dominio público. Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.



Artículo 459.- Establece que los bienes nacionales de uso no común, especialmente referidos a bienes inmuebles, son:

1º.- Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio;

2º.- Los de uso público cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de la ley;

5º.- Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada;

6º.- Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier título legal;

7º.- Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley.

Artículo 590.- Los inmuebles que no estén reducidos a propiedad particular pertenecen a la nación.

Como efectos de estas normativas, para que un exceso de tierra pueda ser adjudicado a determinada persona particular, es necesario que cumpla ciertos requisitos legales y promover un proceso administrativo de adjudicación o recuperación, establecidos para estos casos.

Para ello se requiere que la parte interesada verifique una remeida, para determinar con la mayor aproximación, la superficie total del –área real – terreno.

Realizada la remeida para confrontar el área inscrita contra el área real y, habiéndose establecido fehacientemente la extensión mayoritaria de la segunda, tal diferencia entre ambas da como resultado la existencia del exceso de tierra.

El cual debe ser objeto de la correspondiente denuncia ante la Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno, como autoridad administrativa y dependencia del Ministerio de



Gobernación, cuya adjudicación se hará en base a lo prescrito por la Ley de Transformación Agraria y sus reformas.

Los excedentes de tierras se pueden localizar en los dos tipos legales de fincas; urbanas o rústicas – rurales, considerando como tales desde el punto de vista físico, “toda superficie de terreno con límites suficientemente determinados y, desde el punto de vista jurídico, toda porción delimitada de la superficie terrestre perteneciente a un propietario o a varios en forma proindivisa, o a entidades inmobiliarias proclives a obtener folio en el registro”.<sup>12</sup>

Cabe destacar que la Ley de Transformación Agraria, decreto 1551; no establece lineamientos de lo que debe interpretarse como finca urbana o rústica-rural, sino que comienza de lleno a legislar sobre el concepto genérico de “fincas”, pasando por alto su naturaleza jurídica y sus características.

En cuanto a la forma y efectos de la inscripción, nuestro Código Civil, vigente señala:

Artículo 1131. Toda inscripción expresará:

1°. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; nombre y dirección si lo tuviere.

Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en registro de la propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.

Esta clasificación legal de las fincas en urbanas y rústicas, conlleva establecer cual es la diferencia entre ambas categorías, para lo cual seguimos los siguientes criterios;

---

<sup>12</sup> Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de derecho usual*. Tomo VII. Pág. 1598.



Desde el punto de vista de la ubicación se reputan;

- a.- Fincas urbanas, las que están localizadas dentro del perímetro de una población o ciudad.
- b.- Fincas rústicas, las situadas en las áreas suburbanas, rurales o propiamente en el campo.

Por su uso o destino se consideran;

- a.- Fincas urbanas, las destinadas exclusivamente para la construcción de viviendas.
- b.- Fincas rústicas, las destinadas para labranza o cultivo (agricultura).

En nuestro medio el criterio común que se sigue para clasificar una propiedad como urbana o rústica – rural, es según la Ley Preliminar de Urbanismo, el cual consiste en delegar a las autoridades ediles la potestad de fijar el perímetro urbano de sus comunidades.

Es decir que pueden por medio del Concejo Municipal, en ejercicio del gobierno municipal, la fijación de sus respectivas áreas de influencia urbana en su territorio, las cuales circunscriben la ciudad o población y los terrenos que la rodean susceptibles de incorporarse a su sector urbano; ejerciendo sobre dichas áreas control urbanístico, a través de revisiones y actualizaciones periódicas determinando así y de acuerdo a la evolución, desarrollo socioeconómico y las necesidades a satisfacer; las proyecciones de los cambios, como resultado de la influencia de los factores demográficos en este contexto.

De la consulta directa al Instituto Geográfico Nacional y por medio de su asesoría técnica, cada municipalidad establece por sí misma de y hasta que punto llega su zona urbana y donde principia su zona rural y viceversa, tomando como base las áreas municipales y tierras ejidales.

En la actualidad juega un papel muy importante también el Registro de Información Catastral, como autoridad competente cuya finalidad es establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, o sea el censo, padrón o listado estadístico de fincas urbanas y rústicas del país.



## **2.5.- Rectificación de área.**

La rectificación consiste en la “subsanción de los defectos de un documento.”<sup>13</sup> Cuyo trámite, en nuestro ordenamiento jurídico, se encuentra regulada en la Ley de Rectificación de Área, Decreto 125-83 del Congreso de la República de Guatemala. (Véase Anexo A)

### **2.5.1. Cuando el área real-física es menor a la registrada.**

Las diferencias que existan en bienes inmuebles de carácter urbano, que por diversas causas figuran inscritos en el Registro General de la Propiedad, con áreas mayores a las que real y físicamente comprenden, pueden corregirse mediante dos procedimientos legales y optativos.

Los interesados tendrán opción a acogerse al trámite notarial o al trámite administrativo del expediente según sus intereses. No obstante haber iniciado el trámite notarial, el interesado en cualquier momento puede disponer que el mismo se continúe en forma administrativa y viceversa. En caso de que el interesado en ejercicio de opción al trámite, decida proseguir el trámite en forma administrativa, el Notario, deberá enviar las actuaciones a la Sección de Tierras, para los efectos consiguientes.

La rectificación de área “urbana” – trámite notarial- y la rectificación de área “urbana” – trámite administrativo-, están reguladas en la ley de la materia en vigencia, la cual contiene preceptos que garantizan los derechos de terceros y los propios intereses del Estado.

#### **2.5.1.1. Rectificación de área “urbana” – en sede notarial.**

Los propietarios de bienes inmuebles urbanos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los Registros de la Propiedad Inmueble, podrán solicitar ante notario la rectificación del área de tales inmuebles en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha ley.

---

<sup>13</sup> Ossorio y Florit, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 834.



Cuando se requiere los servicios del notario para la iniciación del expediente, él o los interesados lo harán bajo juramento, aportando la información atinente y la documentación prescrita en dicha normativa:

- a.- Nombre exacto del o de los requirentes y sus datos de identificación personal;
- b.- Dirección del inmueble, cuya rectificación de área se solicita, con indicación de sus números registrales;
- c.- Relación del área que aparece inscrita en el Registro General de la Propiedad, y la afirmación de que la superficie real es inferior a la inscrita;
- d.- Nombre y dirección del ingeniero medidor que se proponga; y
- e.- Certificación extendida por el Registro General de la Propiedad, en la que conste las primeras y las últimas inscripciones de dominio del inmueble cuya rectificación de área se pretende.
- f.- Nombres y direcciones exactos de todos los colindantes del bien objeto de rectificación.

Todas las actuaciones se hacen constar en actas notariales, salvo las resoluciones que son de redacción discrecional, debiendo contener; la dirección de la oficina del notario, lugar y fecha, la disposición razonada que se dicte, la firma y el sello del notario, los avisos o publicaciones, etc.

Para que la rectificación de área de un bien inmueble urbano, pueda tramitarse en la vía notarial, se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados, teniendo estos las opciones, según sus intereses, de acogerse al trámite notarial o al trámite administrativo del expediente.

Caso en el cual, será obligatoria la audiencia a la Procuraduría General de la Nación, institución que deberá evacuarla dentro del término de tres días, antes de dictarse la resolución que ponga fin al expediente.

Cumplidos los requisitos de la solicitud ante autoridad u órgano competente, la notificación a los colindantes, el acta de iniciación del expediente, la medida del bien objeto de la rectificación, el informe y el plano del ingeniero civil medidor en que conste el área real del mismo dentro del plazo de ley -es decir los quince días siguientes al de la fecha en que se le notificó el discernimiento del cargo-, los edictos y/o publicaciones en el Diario Oficial y con la opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación; el notario dicta la correspondiente resolución, declarando con lugar la rectificación de área haciendo constar la extensión que efectivamente le corresponde al inmueble, así como las medidas lineales y los nombres de los colindantes.

El notario extenderá testimonio, con duplicado de las partes conducentes, - esto comprende la resolución, el informe del ingeniero medidor, la opinión de la Procuraduría General de la Nación y el plano respectivo-; así mismo debe cumplimentarse los requisitos que toda inscripción debe expresar: área, rumbos o azimuts, o coordenadas geográficas georeferenciadas al sistema geodésico nacional. (Código Civil Artículo 1131; inciso 1º).

Con base en el mencionado testimonio el Registro General de la Propiedad, deberá efectuar las operaciones correspondientes a la rectificación del área del inmueble urbano.

Luego de extender el testimonio, el notario pondrá razón en el expediente indicando esa circunstancia, y dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a esa fecha lo remitirá al Archivo General de Protocolos, para su archivo.

La omisión del envío de las diligencias, dentro del plazo indicado, hará incurrir al notario en una ínfima multa que le impondrá el Director del Archivo General de Protocolos, la cual no sobrepasa los veinticinco quetzales.

#### **2.5.1.2. Rectificación de área “urbana” – ante la autoridad administrativa-.**

Este trámite implica la excepción, a la regla de opción al trámite en asuntos de jurisdicción voluntaria; ya que en otros asuntos intervienen los órganos jurisdiccionales competentes.



No obstante haber iniciado el trámite notarial, en cualquier momento se puede disponer que el mismo continúe en forma administrativa; o si alguno de los interesados durante la tramitación manifestare oposición, el notario se abstendrá de seguir conociendo y, dejando constancia en el expediente, remitirá lo actuado a la Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno, como autoridad administrativa competente.

De las oposiciones:

- a.- Si la oposición se declarare sin lugar, dicha dependencia devolverá las actuaciones al notario para que continúe el trámite;
- b.- Si la oposición fuere declarada con lugar, se ordenará el archivar el expediente;
- c.- Si no se presentaren oposiciones dentro del plazo indicado, el notario lo hará constar en las diligencias.

En estos casos el notario tendrá derecho a percibir los honorarios que se hayan pactado o los que dispongan el respectivo arancel.

## **2.6.- Establecimiento de excesos en terrenos urbanos y rústico-rurales.**

### **2.6.1.- Cuando el área real-física es mayor a la registrada.**

Mediante el procedimiento de rectificación de área, establecido en la Ley de Transformación Agraria, pueden corregirse los excesos de terrenos urbanos como rústicos - rurales, con base a los procedimientos aplicables según lo regulado en dicho estatuto.

Explicué con anterioridad, que cuando el área física-real – (extensión de tierra) – de un bien inmueble es mayor al área-teórica registrada, estamos frente a un exceso (sea urbano o rústico), el cual puede ser inscrito a favor del solicitante-denunciante a través del trámite de las respectivas diligencias administrativas ante la autoridad competente.



El acto de la inscripción puede ser en un momento dado de carácter gratuito, sin embargo el exceso de terreno es adjudicado por el precio que se fije mediante avalúo, practicado por un experto valuador estatal.

En la ley de la materia a esta formalidad se le denomina “procedimiento en materia de excesos”, siendo éste de estricto carácter administrativo.

#### **2.6.1.1. La rectificación de área.**

Este procedimiento aplica específicamente para los inmuebles “urbanos” cuya área física según certificación registral, es menor al área que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad, e incluye la opción al trámite notarial o al trámite administrativo; y,

#### **2.6.1.2. El trámite de excesos.**

Este procedimiento aplica tanto para bienes inmuebles “urbanos” como “rústico –rurales”, cuya área física según certificación registral, es mayor al área que aparece inscrita, siendo el mismo estrictamente administrativo.

### **2.7.- Ampliaciones y modificaciones o enmiendas a primeras inscripciones de dominio.**

Obedecen a otras formas de corregir o subsanar errores, de que adolecen los datos o la ubicación de los bienes inmuebles, contenidos en las primeras inscripciones de dominio. Es relevante indicar que error, se define como “Falso conocimiento, concepción no acorde con la realidad. Suele equipararse a la ignorancia, que no es ya el conocimiento falso, sino ausencia de conocimiento. Uno y otro son vicios de la voluntad que pueden llegar a causar la nulidad del acto viciado.”<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Ibid., Pág. 389.



Tales enmiendas o rectificaciones, se llevan a cabo por medio de escritura pública obviando, por no ser necesario, cualquier procedimiento que finalice con declaración de rectificación de área o exceso de terreno.

Para efectos de corrección, rectificación o enmienda, el notario extenderá testimonio, el cual con su debido duplicado, se deberá presentar al Registro General de la Propiedad, que corresponda según sea el caso y debidamente inscrito se subsana el error en la inscripción anterior.

Ello en cumplimiento de la ley que prescribe, los errores u omisiones cometidos en los libros del Registro General de la Propiedad, no pueden corregirse con tachas o intercalando palabras entre líneas, después de firmados los asientos; procede a solicitud y con el consentimiento del interesado. Además, si los errores materiales o errores de concepto, anulan una inscripción, no habrá lugar a la rectificación, sino mediante declaración judicial.

El Código Civil guatemalteco, dentro de la sistemática jurídica atinente al Registro General de la Propiedad, regula los títulos sujetos a inscripción, la forma y efectos de las inscripciones, las certificaciones del registro así como la forma de rectificar las primeras inscripciones de dominio de bienes inmuebles -Libro IV-, por haberse cometido:

#### **2.7.1. Errores materiales.**

Cuando se han escrito unas palabras por otras, se omitió la expresión de alguna circunstancia cuya falta no causa nulidad, equivocado los nombres propios o cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni sus conceptos.

#### **2.7.2. Errores de concepto.**

Cuando alguna de las palabras expresadas en la inscripción alteren o varíen su verdadero sentido u omisiones en la escritura pública que le dio origen; lo que obliga al requirente a declarar bajo juramento sobre la exactitud de la ubicación o la dirección del inmueble afectado.



## **2.8.- Titulación supletoria de excesos.**

Si bien es cierto que la usucapión está reconocida por la legislación guatemalteca como el modo de adquirir el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales por haber transcurrido el tiempo que la ley señala para que pueda reclamarlo su anterior y legítimo dueño;

Que en la actualidad la usucapión, está comprendida dentro de nuestro Código Civil como medio a utilizar por los poseedores, fundados en justo título, que hayan adquirido de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el transcurso de diez años para obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes; lo que origina la prescripción adquisitiva;

Que sólo los guatemaltecos de origen pueden obtener la titulación supletoria de bienes inmuebles; tratándose de personas jurídicas colectivas, éstas deberán integrarse mayoritaria o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que deberá probarse al formular la solicitud;

Que la titulación supletoria se integra por diligencias voluntarias que deben seguirse únicamente en forma judicial, es decir ante el Juez de Primera Instancia jurisdiccional del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble;

También es cierto que, el que pretenda mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación está prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro General de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica, establecido en el Código Penal.

En igual delito incurrirá el que aporte a las diligencias de titulación supletoria elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error.

Por lo que la ley de la materia, expresamente prohíbe la titulación de los excesos de terrenos de las propiedades urbanas o rústicas. Proporcionando, a través del ordenamiento jurídico analizado, seguridad y certeza sobre la tenencia de tierra.



## CAPÍTULO III

### 3. La acción administrativa

#### 3.1. Definición de acción.

Acción, “del latín actio-onis. Es el ejercicio de la posibilidad de hacer. En sentido procesal, derecho a acudir a un juez o un tribunal recabando de él la tutela de un derecho o de un interés. Facultad de un derecho objetivo para hacer valer en juicio el contenido de aquel”.<sup>15</sup>

Igualmente la acción se define como “El poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho consistente en la facultad de acudir ante los órganos de la jurisdicción exponiendo sus pretensiones y formulando la petición que afirma como correspondiente derecho.”<sup>16</sup>

#### 3.2. Definición de acción administrativa.

“Es la que ejercitan los particulares frente a la administración pública, en su carácter de tal y no como persona jurídica del Derecho Civil, para reclamar los derechos de que se crean asistidos; bien porque el particular considere ilegal y lesivo para sus intereses el acto realizado o resolución dictada por la administración bien porque ésta trate de impedir que aquél lesione el interés público en materia reglada”.<sup>17</sup>

#### 3.3. Análisis de la acción administrativa de excesos de tierras.

##### 3.3.1. De la solicitud y/o denuncia de excesos.

Cuando se trata de excesos de tierras localizados en fincas rústicas, la denuncia –el aviso o la noticia– se hace por medio de solicitud dirigida al Jefe de la Sección de Tierras, de la

<sup>15</sup> Real Academia Española. *Ob. Cit.* Tomo 1. Pág. 14.

<sup>16</sup> Ossorio y Florit, Manuel. *Ob. Cit.*, Pág. 33.

<sup>17</sup> *Ibíd.*



Escritanía de Gobierno –(dependencia del Ministerio de Gobernación, que actualmente no se encuentra ubicada en el edificio del Registro General de la Propiedad, sino en el edificio Maya, zona cuatro capitalina) – como autoridad administrativa competente; y cuando se refiere a excesos de tierras localizados en fincas urbanas, se presentará al Gobernador, del departamento donde se encuentre localizada dicha finca.

**3.3.2.- Presentación y contenido.**

Las solicitudes de denuncia de excesos, además de contener los requisitos de todo escrito inicial, conforme la ley adjetiva Procesal Civil y Mercantil; deberán incluirse los que señala la Ley de Transformación Agraria, consistentes en:

- a.- Declaración, sobre si el inmueble a que corresponden los excesos pertenece al denunciante o a un tercero;
  
- b.- Descripción y ubicación, municipal y departamental del inmueble; linderos, extensión inscrita, medidas aproximadas de los excesos según el sistema métrico decimal –área, rumbo o azimut, coordenadas geográficas georeferenciadas, según el Artículo 1131 del Código Civil y 181 de la Ley de Transformación Agraria-, nombres de los colindantes, vías de comunicación, y los demás datos que lo identifiquen;
  
- c.- Nombre de dos testigos idóneos y vecinos del municipio en donde estuvieren situados los excesos;
  
- d.- Si el inmueble fuere rústico, declaración sobre la extensión cultivada, frutos que produce y cultivo a que puede destinarse y, en su caso, razones por las cuales permanece ocioso; y,
  
- e.- Si fuere urbano, deberá indicarse si está edificado y en que extensión.

Acompañando certificación del Registro General de la Propiedad, con las inscripciones de dominio vigentes y las que indiquen la extensión inscrita y linderos del inmueble.



### **3.4.- Análisis del procedimiento.**

Principalmente el derecho administrativo, derecho civil y derecho notarial, son los que proporcionan los medios legales a utilizar en la denuncia de excesos de tierras, entendiéndose el proceso administrativo, el proceso civil ordinario y la función notarial de hacer constar hechos a través de las actas notariales con sus correspondientes efectos ejecutivos, de valoración, materiales y procesales, para la consecución de los dictámenes del Jefe de la Sección de Tierras, del Gobernador Departamental, donde se localizan los excesos de tierras y del Procurador General de la Nación, como representante legal de la misma.

Los cuales se dan previo a que el Presidente de la República, por medio de un acuerdo gubernativo apruebe el expediente respectivo y emita la adjudicación a favor del denunciante.

Cabe mencionar que toda denuncia de excesos de tierras está susceptible de una eventual oposición, sea esta de preferencia y/o de terceros, o bien fundada en un derecho de posesión como consecuencia de la propiedad de la finca urbana o rústica; la cual se interpone en memorial que se dirige y presenta al funcionario de la dependencia administrativa que conoce de los excesos de tierras; teniendo como efecto inmediato la suspensión del trámite del expediente de denuncia.

Puede también una denuncia de excesos de tierras ser abandonada por el denunciante, y el objeto de promover el abandono es el de separar al denunciante de las diligencias, prosiguiendo el trámite hasta su fenecimiento quien acusa de abandono, a efecto de que le adjudiquen los excesos de tierras denunciados.

Para acusar el abandono de una denuncia de excesos de tierras, es necesario que el expediente presente la falta de gestión sin causa justificada durante un periodo de seis meses, consumándose el abandono a solicitud de parte; computándose el tiempo de inactividad sin promover el expediente, a partir de la última diligencia practicada. La ley concede a toda persona jurídica individual o colectiva el derecho para promover el incidente de abandono del expediente de denuncia.



Las solicitudes de denuncia de excesos, deberán inscribirse en un registro especial – (libro debidamente foliado y autorizado por el Ministerio de Gobernación) – debiendo las dependencias relacionadas, ya sea la Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno o la Gobernación Departamental, según sea el caso, extender al interesado un recibo conteniendo los datos de identificación del escrito y especificación del día y la hora de la entrega y recepción.

Los datos deberán asentarse en riguroso orden cronológico y numeración correlativa, sin errores, raspaduras, enmendaduras, testados o entrelíneos; debiendo acotarse los errores por medio de una razón que firmarán, el secretario de la dependencia respectiva y la persona interesada.

En la tramitación de la denuncia de excesos rige el principio de prioridad o de prelación, mismo que consiste en aquel principio que reza “el primero en el tiempo, es primero en derecho”; en tal sentido, esta prelación surte sus efectos en aquellas solicitudes que se presenten con anterioridad, y cuando el denunciante sea una persona distinta del poseedor de los excesos.

La ley de la materia regula además, que es poseedor de buena fe, aquel que considera legítimamente suyos los excesos en cualquier estado del expediente, y mientras no se haya dictado el acuerdo de adjudicación, podrá hacer valer sus derechos de preferencia. En este caso no se extenderá el título de propiedad, mientras no se acredite el pago de los gastos razonables y justificados en que hubiere incurrido el denunciante con motivo de su gestión.

#### **3.4.1.- Ratificación de la solicitud de denuncia de excesos.**

Previamente a darle trámite a la solicitud de denuncia deberá ratificarse. Para el efecto se levanta un acta en la dependencia administrativa que tenga competencia para conocer de los excesos rústicos (Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno), o urbanos (Gobernación Departamental); mediante la cual se deja constancia de lo tratado y resuelto en relación al hecho material y sus efectos administrativos.



### **3.4.2.- De la providencia de trámite.**

Ratificada la solicitud de denuncia la dependencia administrativa competente dicta providencia de trámite y ordenará:

- a.- Notificar a los colindantes y a la Procuraduría General de la Nación.
  
- b.- Si el denunciante fuere un tercero, se mandará oír al propietario del inmueble a que corresponda los excesos, por el término de ocho días.
  
- c.- Se mandará fijar carteles en la Municipalidad jurisdiccional, y Gobernación Departamental, respectiva.
  
- d.- La solicitud se publicará tres veces, por el término de treinta días, en el Diario Oficial y otro de mayor circulación, si se editaren periódicos en el departamento donde se ubica el inmueble.
  
- e.- La solicitud se publicará también por la radio nacional, no menos de cinco veces, dentro del término indicado.

### **3.4.3.- Continuación del trámite administrativo del expediente.**

Cumplidos los requisitos ordenados en la providencia que le da trámite a la solicitud de denuncia y a petición del interesado; se incorporan al expediente los avisos colocados en los estrados de la Municipalidad, y de la Gobernación Departamental respectivas; de igual manera los ejemplares de los periódicos en los cuales constan las publicaciones ordenadas, así como las constancias radiales que avalan las lecturas de la solicitud de denuncia en la forma y por el término señalado, de ese modo cumple el denunciante con publicitar la gestión del exceso en los medios de comunicación social señalados.

Recopilada la información y documentación propuesta por el interesado; la dependencia tramitadora, según el caso (Sección de Tierras o la Gobernación Departamental correspondiente), manda que se practiquen las demás diligencias que ordena la ley; así mismo mandará recibir la información que se proponga remitiendo el expediente y comisionando para el efecto al Alcalde Municipal, de la localidad donde el inmueble se encuentra ubicado.

#### **3.4.4.- Diligencias municipales.**

Luego de la recepción del expediente administrativo por la Municipalidad, la autoridad edil ordenará que se cumpla con la ejecución de las actuaciones consistentes en recabar de los testigos información testimonial, sobre los siguientes parámetros:

- a.- Si el solicitante ha poseído y posee a nombre propio, de manera legítima – (posesión fundada en justo título) –, haber adquirido de buena fe, de manera continua, pública y pacífica los excesos de terreno que pretende adquirir o, en su caso, el nombre de la persona que los posee;
- b.- Si les consta la existencia de reclamación anterior o litigio pendiente de resolución en relación a los excesos denunciados;
- c.- Tiempo que el denunciante y sus antecesores hubieren poseído los excesos; este extremo se limita a los últimos diez años; y
- d.- Extensión aproximada de los excesos y nombre de los colindantes.

#### **3.4.5.-Inspección ocular municipal.**

La comisión del Alcalde Municipal, del lugar donde el inmueble se encuentra ubicado, incluye además la práctica de una inspección ocular a fin de establecer la existencia real e identificación de los excesos.



En el procedimiento administrativo que nos ocupa la inspección ocular municipal es un medio de prueba, consistente en que el Alcalde, se constituye en el lugar donde se ubica el inmueble y los excesos reclamados que interesen a los fines de la solicitud de denuncia, y con el objetivo de que conozca directamente el sitio en que estos realmente existen y puedan ser identificados; estableciendo la forma como se han originado, las circunstancias o elementos que los rodean, etcétera. Lo anterior con el fin de poder apreciar mejor las cuestiones de hecho sometidas a su comisión. Debiéndose redactar un acta, en la que se hace constar:

- a.- El nombre del inmueble y de los excesos, si los hubieren;
- b.- Si uno y otros están cultivados y en que extensión;
- c.- Clase de cultivos, linderos y ubicación del inmueble y de los excesos.

#### **3.4.6.- Del informe municipal.**

La municipalidad, deberá rendir informe aprobado en sesión de Concejo Municipal, en haz de síndico (frente a esta persona que representa y defiende los intereses de una comunidad) sobre:

- a.- Si en la jurisdicción el solicitante es reputado como dueño de los excesos denunciados y el tiempo que tenga de poseerlos;
- b.- Si los testigos examinados son vecinos del municipio;
- c.- Nombres y apellidos de los colindantes de los excesos y del inmueble a que éstos correspondan; y
- d.- Cualesquiera otros datos de importancia relativos al inmueble y sus excesos.

Tanto la inspección ocular como la rendición del informe municipales, deberán practicarse de oficio, dentro del término de quince días y no causarán honorarios.



Si los datos suministrados por la municipalidad fueren contrarios a la información producida por el solicitante, la dependencia administrativa competente – (Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno o la Gobernación Departamental, correspondiente)–, concederá a éste, el término de quince días para que rinda prueba en contrario y desvanezca los previos.

#### **3.4.7.- Medida de los excesos denunciados.**

Cumplidas las formalidades de ley, resueltos los previos en su caso y, si el resultado de las diligencias fuere favorable al solicitante, la dependencia administrativa competente ordenará, que se practique por parte del ingeniero que proponga el denunciante, la medida de los excesos denunciados. Medida que deberá efectuarse dentro del término de tres meses, prorrogable a dos meses más, a solicitud del interesado.

La Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, en conjunto con la Ley de Transformación Agraria, constituyen la base y regulan la práctica de las medidas legales de propiedades particulares.

Es destacable el hecho que la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, se encuentra vigente desde febrero de 1936, fue creada en armonía con la materia agraria de aquella época y dirigida específicamente para ingenieros civiles.

Sin embargo, en la actualidad dicha ley es aplicada tanto por ingenieros civiles como por ingenieros agrónomos, debidamente colegiados e incorporados para el ejercicio de su profesión, siendo aceptada ésta amplitud por el Registro General de la Propiedad.

#### **3.4.8.- Discernimiento del cargo.**

Los términos (nótese la palabra “término” se utiliza en referencia a la palabra “plazo”) antes señalados, para la medida de los excesos denunciados y para su prorrogación son continuos y comienzan a contarse desde la fecha en que se discierne el cargo al ingeniero medidor.



Si el ingeniero propuesto no cumpliere con hacer la medida y entregar su informe dentro del plazo de tres meses indicado en la Ley de Transformación Agraria y su prórroga de dos meses más, se le impondrá una multa de cincuenta a doscientos quetzales, fijándosele un término no mayor de treinta días para que cumpla su cometido.

Si en este último plazo no rindiera el informe, estará obligado a pagar daños y perjuicios y a devolver los honorarios que hubiere recibido, pudiendo el denunciante de los excesos solicitar que se nombre a otro ingeniero que lleve a cabo la medida.

Discernido el cargo al ingeniero medidor se le entrega credencial o nombramiento en la cual se especifica la naturaleza y su extensión; el profesional designado asentará en dicha credencial razón haciendo constar la aceptación, y acto seguido señala día y hora para dar principio a la medida ordenada.

Para el efecto se procede a poner en conocimiento del Gobernador Departamental, jurisdiccional, quien acusa recibo del aviso el cual deberá quedar agregado al expediente en trámite; al Alcalde Municipal, de la jurisdicción por medio de una nota u oficio, identificando el inmueble con el número de registro catastral y la indicación del lugar de su ubicación y demás información relacionada; en la misma forma se comunicará al Procurador General de la Nación, cuando los excesos colinden con bienes que sean propiedad del Estado. Siendo de suma importancia la comunicación a los colindantes de la finca objeto de la medida.

El propósito de esos avisos, es para que los funcionarios y autoridades del Estado, le presten la debida colaboración al ingeniero medidor, para el correcto desempeño de la labor que se le ha encomendado.

Posteriormente el ingeniero responsable de la medida, por medio de acta que asentará en el propio expediente, procede a nombrar dos testigos de asistencia con los cuales actuará en el desempeño de su cargo; debiendo ser mayores de edad, de preferencia estudiantes de las facultades de ingeniería o de agronomía, y estar en el pleno goce de sus derechos civiles, de cuya aptitud legal y conocimiento deben dar fe.



De acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 4º, de la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, el ingeniero medidor no aceptará en ningún caso empleados o dependientes del interesado, aún cuando estos reúnan los requisitos que la ley exige.

El Artículo 5º, del mismo cuerpo legal establece que el ingeniero medidor, averiguará los nombres de los colindantes y posteriormente procederá a citarlos con tres días de anticipación más el de la distancia, por medio de notas que enviará por correo certificado con aviso de recepción y deberá indicar además la naturaleza de la operación a practicar y el terreno en que se practicará la medida, para que concurran el día señalado al punto que les fije ya sea por si o por medio de representante debidamente instruido de los linderos, con los títulos de propiedad respectivos y demás documentación justificativa necesaria, que deberá exhibir al ingeniero medidor.

De todas las actuaciones debe quedar constancia en el expediente de medida, por medio de razones que asienta el ingeniero medidor respaldadas por los testigos de asistencia. Dichas razones expresaran la fecha y el lugar en que se expiden las citaciones, las residencias de las personas a quienes se dirigen y el día y hora señalados para dar principio a las operaciones, a las cuales deben concurrir. En ningún caso podrá el ingeniero, principiar sus operaciones antes del día prefijado.

Artículo 12, del Decreto 1786, preceptúa que la inspección ocular tiene por objeto:

1º. Conocer cuales son los linderos;

2º. Cerciorarse si el terreno, colinda con baldíos o con posesiones particulares y si en este último caso, los interesados están de acuerdo con respecto al lindero, o tienen respecto a éste dudas o pretensiones encontradas;

3º. Procurar con empeño e imparcialidad que las cuestiones que ocurran, se arreglen amistosamente y equitativamente entre los interesados.

La inspección podrá hacerse de una sola vez, antes de empezar la medida, o por partes en el transcurso de ésta.

El Artículo 13 de la citada ley, estipula el contenido del acta que se redacte, incluyendo:

- a.- Todo lo que se observe al practicar la inspección ocular.
- b.- La nómina de los colindantes e interesados que concurran.
- c.- Descripción con la mayor claridad y en el mejor orden, los mojones y linderos, con todos sus detalles, y la configuración general del terreno, desde el punto de vista orográfico -“Parte de la geografía física que trata de la descripción de las montañas.”-<sup>18</sup>, e hidrográfico -“Parte de la geografía física que describe los mares y las corrientes de aguas.”-<sup>19</sup>
- d.- Firmando las actas correspondientes, el ingeniero, los interesados, los colindantes que presenciaron la operación y los testigos que actúen.

Asimismo en su Artículo 14, la multicitada ley indica, que en el acta también se pondrá constancia de:

- a.- La fecha en que fueron librados los títulos que presenten los interesados y los colindantes.
- b.- A favor de quienes fueron librados.
- c.- El número y la fecha de las inscripciones en el Registro de la Propiedad.
- d.- El nombre del medidor, el área titulada y la copia de lo conducente de la medida del lindero.

---

<sup>18</sup> Ediciones Larousse. **Diccionario Larousse de la lengua española.** Pág.283

<sup>19</sup> Ediciones Larousse. **Ob. Cit.** Pág.404



### **3.4.9.- Recepción del informe de medida.**

Recibido el expediente de medida, que deberá ajustarse a la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, la dependencia administrativa competente bien sea la Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno, o bien la Gobernación Departamental, correspondiente, debe ordenar la revisión de la medida en la forma que establece dicha normativa.

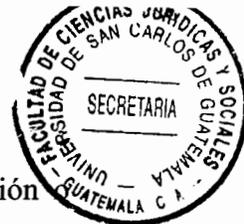
### **3.4.10.- Revisiones.**

La Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno –(cuando se trata de excesos de tierras localizados en fincas rústicas)–, y las Gobernaciones Departamentales –(cuando se refiere a excesos de tierras localizados en fincas urbanas)–, como autoridades administrativas competentes, nombrarán en cada caso ingeniero revisor, cuyos honorarios serán pagados por la parte interesada, de conformidad con el arancel respectivo; dicho ingeniero practicará la revisión de las operaciones de medida, remedida, deslinde, divisiones, amojonamientos y avivamientos de los linderos que consten en el expediente respectivo.

### **3.4.11.- Dictámenes.**

Los dictámenes que emita el ingeniero revisor deberán contener:

- a.- Examen de las operaciones practicadas por el ingeniero medidor y del procedimiento científico y técnico por él adoptados;
- b.- Anotación concreta de los errores cometidos por el ingeniero medidor, que sean subsanables o estén dentro de los límites de tolerancia;
- c.- Anotación de los errores no subsanables, fuera de los límites de tolerancia;
- d.- Determinación de los excesos que resulten de la medida o remedida; y,



e.- Razones que sirvan de fundamento para pedir, bajo su responsabilidad, la aprobación o desaprobación del expediente.

El ingeniero medidor dejará en su archivo copia literal de los estudios que realice, dictámenes que emita y planos de cada expediente, y los coleccionará cada mes, rotulándolos en debida forma. Cuando las actas respectivas no suministren los datos indispensables para hacer la revisión de las operaciones, el ingeniero medidor deberá rectificar en el campo los pormenores inexactos o faltantes.

Los planos formulados de conformidad con los datos del expediente, serán visados por el ingeniero revisor (examinados y ponerles el visto bueno para darles validez), debiendo rectificar previamente el ingeniero medidor, los que contengan alguna inexactitud o anomalía.

El ingeniero revisor, así como los agrimensores “persona experta en la medición de la superficie de la tierra”<sup>20</sup>; tendrán impedimento y deberán excusarse en los casos que determina la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, la que expresamente establece como impedimentos los casos en que el ingeniero revisor sea pariente del ingeniero medidor o del interesado, sea parte en el asunto o bien tenga en él interés directo o indirecto. Así mismo indica, que lo ejecutado en contravención a lo expuesto, además de ser nulo hará incurrir al infractor en las responsabilidades a que hubiere lugar.

Una vez determinado el impedimento entrará a conocer el suplente.

#### **3.4.12.- Nombramiento del ingeniero revisor.**

La dependencia administrativa competente nombrará en cada caso ingeniero revisor, cuyos honorarios serán pagados por la parte interesada, de conformidad con el arancel respectivo; quien practicará la revisión de las operaciones de medida, remeida, deslinde, divisiones, amojonamientos y avivamientos de los linderos que consten el expediente respectivo.

---

<sup>20</sup> Ediciones Larousse. Ob. Cit. Pág. 20



### **3.4.13.- Del avalúo de los excesos.**

Los excesos de fincas rústicas se adjudicarán, por el precio que se fije mediante avalúo practicado por un experto valuador de cualquier institución bancaria del Estado, quien deberá tomar en cuenta el valor actual y efectivo del inmueble.

Si el denunciante fuere persona distinta del poseedor del exceso, éste tendrá preferencia en la adjudicación, siempre que pague el precio y que abone al denunciante los gastos razonables y justificados que hubiere hecho con motivo de la denuncia.

Si el denunciante fuere persona distinta al poseedor, se valuarán separadamente las tierras, de las mejoras incorporadas; debiendo reconocerse al poseedor, el valor de las mejoras por quien fuera designado adjudicatario.

### **3.4.14.- Del acuerdo de aprobación y adjudicación.**

Cumplidas todas las formalidades prescritas y practicado el avalúo por cuenta del interesado, el expediente junto con el dictamen de la dependencia administrativa competente, respecto a la procedencia de la solicitud, pasará al Ministerio de Gobernación, para que se emita el acuerdo de aprobación y adjudicación que corresponda. (Ver Anexo B)



## CAPÍTULO IV

### 4. La Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno

#### 4.1. Funciones principales

Jerárquicamente la Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno, es una dependencia del Ministerio de Gobernación; y a partir del año 1996 - (año en el cual, como consecuencia de la firma del Acuerdo de Paz Firme y Duradera; adquirieron vigencia los acuerdos suscritos durante el proceso del mismo)- está en estrecha colaboración institucional con el Fondo de Tierras -(FONTIERRA)-, entidad que sustituyó al Instituto Nacional de Transformación Agraria -(INTA)-.

Tanto la Ley de Transformación Agraria, Decreto 1551; como la Ley de Rectificación de Área Decreto 125-83, ambos del Congreso de la República; establecen que, para los efectos de su aplicación en los asuntos relacionados con excesos de tierras rústicos o urbanos en bienes inmuebles de propiedad privada; la autoridad administrativa competente es la Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno, la cual desarrolla entre otras, las funciones y atribuciones específicas relacionadas al procedimiento administrativo analizado en el presente trabajo y se enumeran así:

- a.- El procedimiento administrativo de los expedientes de las denuncias de excesos de tierras;
- b.- Las oposiciones a las denuncias;
- c.- El registro de denuncias y/o solicitudes de excesos;
- d.- La aprobación de los expedientes e inscripción de excesos de fincas rústicas y urbanas y los acuerdos gubernativos relacionados;
- e.- Las medidas legales y remedidas;



- f.- El pago de los excesos;
- g.- Los requisitos y discernimiento de cargos de ingenieros medidores y revisores, encargados de llevar a cabo las operaciones topográficas de medidas legales, remedidas, apeos, deslindes, amojonamientos, avivamiento de linderos y divisiones de propiedades particulares y de terrenos baldíos propiedad del Estado;
- h.- Las responsabilidades de los ingenieros medidores y revisores, multas, suspensiones e inhabilitaciones;
- i.- Las protestas de vecinos o colindantes;
- j.- Los trámites incidentales y acumulaciones;
- k.- El abandono de las denuncias de excesos;
- l.- Los informes, dictámenes y acuerdos de adjudicación;
- m.- Los títulos inscribibles en el Registro General de la Propiedad;
- n.- La recepción de las actuaciones notariales de rectificación de área en jurisdicción voluntaria por existir oposiciones;
- ñ.- La resolución y declaración con o sin lugar de las oposiciones; que implican respectivamente el archivo o la devolución de las actuaciones al notario para que continúe el trámite.

Para exponer el desarrollo de las funciones principales y específicas de la Sección de Tierras, partimos del precepto normativo de que los excesos existentes en fincas rústicas de propiedad particular pertenecen a la nación y de la prohibición que existe de titularlos supletoriamente o adquirirlos en forma distinta a la señalada por la ley de la materia –Ley de Transformación Agraria-.



#### **4.2.- Trámite administrativo de los expedientes de denuncias de excesos.**

##### **4.2.1 Desarrollo de las funciones principales y atribuciones específicas de la Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno.**

1.- Inscripción gratuita de excesos, a favor de los propietarios de fincas rústicas debidamente cultivadas, que posean una extensión mayor que la registrada, siempre que se cumplan las condiciones señaladas por la ley;

a.- Que los colindantes y el Síndico Municipal conozcan y acepten como ciertos e incuestionables los linderos del inmueble;

b.- Que la posesión a título de dueño haya sido continua, pública, pacífica y de buena fe durante un período de diez años;

c.- Que la finca constituya la fuente de ingresos del poseedor.

2.- Admitir las oposiciones a las denuncias de excesos siempre que no se haya emitido el acuerdo de adjudicación que corresponda, pudiendo ser de dos clases;

a.- De preferencia, fundadas en denuncias hechas con anterioridad; y

b.- Las que se basen en derechos de propiedad o de posesión, sobre excesos denunciados.

3.- Ordenar previo a la adjudicación los avalúos de los excesos de fincas rústicas; practicado por experto valuador de cualquier institución bancaria del Estado, para fijar el precio y/o valor actual y efectivo del inmueble y el pago de los tributos correspondientes. En los precios de adjudicación de excesos no se incluyen los gastos originados por el expediente, medida, revisión y expedición de títulos, que serán por cuenta del adjudicatario.



4.- Verificar, previo a la adjudicación a favor del poseedor, que los excesos rústicos cualquiera que sea su extensión y características de la finca estén totalmente cultivados, guardando las salvedades establecidas en la ley. Limitar en caso contrario, al diez por ciento de la extensión titulada la cantidad de terreno que el interesado pretenda adquirir por concepto de excesos.

5.- Promover la inscripción de las fracciones de excesos mayores de quince hectáreas, que queden después de haberse adjudicado al poseedor el diez por ciento de la extensión titulada, debiendo acotarse y deslindarse debidamente como nueva finca a favor de la nación mediante acuerdo gubernativo.

6.- Atribuciones de la Sección de Tierras, asumidas por las gobernaciones departamentales en cuanto a la inscripción de excesos de bienes urbanos:

a.- Inscribir gratuitamente los excesos a favor de los propietarios de bienes urbanos que posean una extensión mayor que la registrada, cuando no pasare del cincuenta por ciento del área inscrita, siempre que el inmueble tenga edificación y además concurren las condiciones señaladas en el numeral 1o;

b.- Tramitar la adjudicación a favor del poseedor cuando las fincas y sus excesos tengan una extensión no mayor de veinte hectáreas, dándosele facilidades para su adquisición.

c.- Rechazar las denuncias de estos excesos promovidas por terceros.

Los excesos que sobrepasen del cincuenta por ciento o del diez por ciento en su caso, se presume, salvo prueba en contrario, que pertenecen al municipio de su ubicación, y mediante gestión de la municipalidad, podrán acotarse e inscribirse a su nombre en el Registro General de la Propiedad.

Sin embargo, el poseedor tendrá derecho a adquirirlos por el precio que se fije mediante avalúo practicado por experto valuador de cualquier institución bancaria del Estado. Si el



poseedor no ejercitare este derecho dentro del término de un año, a contar de la fecha en que los excesos se inscriban a favor de la municipalidad, ésta podrá pedir la posesión ante el Juez de Primera Instancia jurisdiccional.

La aprobación del expediente e inscripción de los excesos de fincas urbanas se hará en la misma forma establecida para los excesos de fincas rústicas, extendiéndose las certificaciones por la Gobernación, respectiva. La constancia de pago del impuesto único sobre inmuebles –IUSI-, conforme su ley especial (antes alcabala), se omitirá cuando los excesos no sean mayores del diez por ciento del área inscrita.

7.- Expedir en duplicado la certificación que corresponda para los efectos de inscripción de los excesos de fincas rústicas en el Registro General de la Propiedad, tomando en cuenta que el expediente respectivo debe ser aprobado por acuerdo gubernativo. En dicha certificación el Jefe de la Sección de Tierras insertará:

a.- La solicitud del interesado;

b.- Las operaciones de medida y revisión;

c.- La resolución gubernativa que apruebe la medida, decrete la adjudicación y expedición del título;

d.- Comprobante de pago del impuesto único sobre inmuebles (antes alcabala);

e.- La constancia de haber pagado el precio fijado en el acuerdo respectivo.

f.- El precio servirá de base para la declaración en la matrícula fiscal. En cada ejemplar se acompañará el plano respectivo.

8.- Recibir al trámite las solicitudes o denuncias de excesos de inmuebles rústicos y urbanos, escritos con firmas legalizadas, que deberán contener:



a.- Si el inmueble fuere rústico, hacer declaración sobre la extensión cultivada, frutos que produce y cultivo a que puede destinarse y, en su caso, razones por las cuales permanece ocioso; y,

b.- Si fuere urbano, deberá indicarse si está edificado y en que extensión.

Además se acompañará:

a.- Certificación del Registro General de la Propiedad, conteniendo las inscripciones de dominio vigentes y las que indiquen la extensión inscrita y linderos del inmueble;

b.- La matrícula fiscal y demás información catastral relativa.

La Sección de Tierras, exige además que las firmas de las personas interesadas en los excesos denunciados, sean previamente legalizadas ante notario hábil, con el fin de evitar la ratificación de la denuncia.

9.- Inscribir las denuncias de excesos de tierras en el registro especial, extendiendo al interesado recibo con los datos de identificación de la solicitud, especificando la fecha y la hora de entrega, para darle vigencia al principio de prioridad o de prelación.

10.- Recibir las ratificaciones de las solicitudes y/o denuncias, notificando a los colindantes y a la Procuraduría General de la Nación –PGN-. Oír a los terceros denunciados con citación al propietario del inmueble a que corresponden los excesos, por el término de ocho días.

11.- Ordenar la publicación de las solicitudes en el Diario Oficial y en otro de mayor circulación, inclusive en la radio nacional. Mandará fijar carteles en las municipalidades y gobernaciones jurisdiccionales para su divulgación.

12.- Comisionar al Alcalde Municipal, del lugar donde el inmueble se encuentre ubicado para la práctica de la inspección ocular del caso.



- 13.- Conceder plazos o términos para la evacuación de previos.
- 14.- Ordenar la práctica de la medida legal por el ingeniero civil, propuesto por el solicitante de los excesos denunciados
- 15.- Fijar el plazo continuo de tres meses para la realización de la medida, prorrogable a dos más a solicitud del interesado, los cuales comenzarán a contarse a partir de la fecha del discernimiento del cargo al ingeniero medidor.
- 16.- Fijar multas y apremios por la inobservancia o incumplimiento de los términos o plazos. Correr audiencias directamente o a solicitud de parte en el trámite de los expedientes, abrir a prueba por los términos prorrogables e improrrogables fijados en la ley.
- 17.- Recibir los expedientes de medida ajustados a la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura.
- 18.- Ordenar la revisión de las operaciones topográficas de medida, remedida, deslinde, divisiones, amojonamientos y avivamientos de linderos que consten en el expediente nombrando ingeniero revisor, cuyos honorarios pagará la parte interesada de conformidad con el arancel respectivo.
- 19.- Llevar libro debidamente foliado y autorizado por el Ministerio de Gobernación, en donde anotarán las denuncias de excesos que se presente y las solicitudes de medidas, remedidas, divisiones, deslindes y cualesquiera otras operaciones topográficas.
- 20.- Acreditar la prelación de las denuncias y solicitudes con base en el libro de control a cargo del secretario de la Sección de Tierras.
- 21.- Registrar en libro dual todos los escritos que los interesados presenten para su trámite, haciendo constar la hora y fecha de ingreso, razonando al pie de estos, igual constancia y extendiendo el recibo correspondiente.



- 22.- Recibir los escritos de protestas formuladas por vecinos o colindantes perjudicados por alguna operación topográfica practicada por un ingeniero, dentro del término de dos meses de efectuada.
- 23.- Analizar los motivos y fundamentos de las protestas, resolviéndolas en el fallo o resolución definitiva; salvo el caso en que deba fijarse un término al interesado para que recurra a los tribunales de justicia.
- 24.- Resolver incidentes que se interpongan durante el curso de las operaciones, con audiencia por cuarenta y ocho horas a la otra parte, o en su defecto, a la Procuraduría General de la Nación -PGN- como representante legal del Estado.
- 25.- Resolver acumulaciones. Cuando dos o más expedientes se refieran a un mismo inmueble o tengan íntima conexión, se acumularán con noticia de las partes, para su prosecución y fenecimiento en una sola cuerda.
- 26.- Declarar, a solicitud de parte interesada, los abandonos de denuncias de excesos por la falta de gestión sin causa justificada, durante el término de seis meses; tomando en cuenta la fecha de la última diligencia practicada en el expediente, sea o no notificada.
- 27.- Admitir al trámite los incidentes de abandono de denuncia de excesos, promovidos por cualquier persona natural o jurídica que tiene derecho, a efecto de seguir por su cuenta el curso del expediente y se le adjudique el terreno denunciado.
- 28.- Verificar que las solicitudes de abandono de denuncia de exceso se presenten con firma legalizada o ratificación personal del interesado o su representante legal, expresando:
- a.- Relación detallada del expediente a que se refiere, indicando fecha de la última diligencia practicada.



b.- Petición de que se le tenga como sustituto del denunciante y declarando de que asume derechos y obligaciones que a éste correspondan; y,

c.- Compromiso de rembolsar los gastos en que hubiere incurrido el denunciante con motivo de su gestión.

29.- Retener el dictar el acuerdo de adjudicación a favor de quien acuse el abandono, mientras no compruebe haber cumplido con la obligación de acreditar el pago de los gastos razonables y justificados en que hubiere incurrido el denunciante durante el trámite.

30.- Conferir audiencia por cuarenta y ocho horas a la otra parte, para los efectos de la solicitud de abandono, y abrir a prueba el incidente por el término improrrogable de diez días, si alguno de los interesados lo pidiere.

31.- Emitir informe previo, para que el incidente sea resuelto por el Ministerio de Gobernación.

En cuanto a los ingenieros agrimensores medidores y revisores, tiene las funciones de:

32.- Rechazar las denuncias de excesos interpuestas por ingenieros medidores o revisores que hubieren intervenido en las operaciones de agrimensura de medidas legales, remedidas o revisiones, por razón de sus funciones, o por sus parientes dentro de los grados de parentesco de ley, o por interpósita persona; e imponer a los contraventores multas de cien a quinientos quetzales, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en que hubieren incurrido.

33.- Imponer multas de cincuenta a doscientos quetzales a los ingenieros, si las operaciones de agrimensura no se practicaren dentro de los términos legales, sujetándolos al pago de daños y perjuicios y las demás responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

34.- Imponer multas a los ingenieros que incurran en las faltas antes señaladas, que a sabiendas o por impericia o en contradicción a lo que prevé el reglamento respectivo;



superpongan total o parcialmente las medidas en terrenos de propiedad particular o de legítima posesión.

35.- Velar por la observancia de las formalidades esenciales que determina para las operaciones de campo la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura; imponiendo multas (de diez a cien quetzales) a los ingenieros contraventores.

36.- Recibir de los ingenieros comisionados los informes respecto de aquellos excesos que pasen del límite fijado en el Artículo 169, de la Ley de Transformación Agraria, para los efectos legales, bajo pena de imponerle multa de veinte a doscientos quetzales.

37.- No conferir comisión alguna a ingenieros a quienes se haya impuesto multas u obligado a la restitución de honorarios, mientras no compruebe haber pagado las multas o hecho la restitución.

38.- Determinar la inhabilitación para prestar servicios profesionales por el término de seis meses, a los ingenieros a quienes halla impuesto tres multas consecutivas en un año, en asuntos que se ventilen ante esa Sección.

39.- Determinar las inhabilitaciones definitivas para aquellos ingenieros a quienes se halla suspendido temporalmente tres veces en un período de tres años consecutivos, para realizar trabajos de agrimensura; y en los casos de condena por los delitos de falsificación o falsedad.

40.- Comunicar las suspensiones o inhabilitaciones al colegio de ingenieros y publicarlas en el Diario Oficial, para los efectos consiguientes.

41.- Reclamar los expedientes que les fueran confiados a los ingenieros medidores, si dentro de los términos legales no los devolvieran.



42.- Utilizar la fuerza pública para extraer del poder de la persona que tenga los expedientes, responsabilizar al ingeniero medidor si no se logra la devolución, considerándolo como autor de delito. Remitiendo al Ministerio Público, copia certificada de la resolución que para el efecto dicte, a fin de que se entable la acción y se imponga al infractor la sanción correspondiente.

43.- Responsabilizar civilmente a los ingenieros medidores por los daños y perjuicios que por su culpa ocasionen a las personas que hayan solicitado sus servicios profesionales o a los vecinos colindantes, si ejecutaren los trabajos con violación de los requisitos que exige la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura y siempre que los informes que rinda fueren reprobados por el ingeniero revisor o declarados nulos o insubsistentes por autoridad administrativa o los tribunales de justicia.

#### ORGANIGRAMA<sup>21</sup>



<sup>21</sup> Oficina Nacional del Servicio Civil. Manual de organización de la administración pública. Pág.113



#### **4.3.- Sujetos que intervienen.**

##### **4.3.1.-Denunciantes.**

Son las personas jurídicas físicas o naturales y jurídicas colectivas, propietarias de fincas rústicas o urbanas que denuncian los excesos de tierras que tienen en posesión, a través de solicitud o escrito inicial, presentada ante la Gobernación Departamental o en la Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno, según corresponda; y que mediante la observancia del procedimiento administrativo, establecido en la ley de la materia, pretenden que se les adjudiquen.

También pueden ser denunciantes, las personas distintas del poseedor de los excesos; pero en este caso el poseedor tendrá derecho de preferencia en la adjudicación, siempre que pague el precio y abone al denunciante los gastos en que ha incurrido con motivo de la denuncia.

Además se valuarán separadamente las tierras de las mejoras incorporadas, debiendo reconocerse al poseedor el valor de las mejoras por quien fuera designado adjudicatario.

##### **4.3.2.-Ingenieros medidores.**

Son los ingenieros civiles propuestos por los denunciantes que llevan a cabo las operaciones topográficas relacionadas con la medida legal de los excesos de tierras denunciados. La práctica de la medida está susceptible de ser revisada.

##### **4.3.3.-Ingenieros revisores.**

Son los ingenieros civiles nombrados por la Sección de Tierras, para que practiquen la revisión de las operaciones topográficas de las medidas legales realizadas por los ingenieros medidores; de las remedidas, los deslindes, divisiones, amojonamientos y avivamientos de linderos que consten en el expediente de denuncia.



#### **4.3.4.-Oponentes.**

Son los vecinos o colindantes que se consideran perjudicados por alguna operación topográfica practicada por algún ingeniero, sea medidor o revisor. Quienes, para hacer valer sus derechos, deberán presentar su protesta por escrito ante el mismo profesional, antes de que terminen las operaciones de campo; o bien ante la Sección de Tierras, dentro del término de dos meses, contados desde el día en que se hubiere efectuado la operación. Después de ese término, no se admitirá ningún reclamo.

En la protesta deberán consignar los hechos o actos cometidos por los ingenieros, concretando el lugar y la extensión de terreno afectado, acompañará los documentos que sirvan de soporte, sin cuyo requisito no se le dará trámite.

El escrito que contenga la protesta se agregará al expediente de denuncia de excesos, con noticia de la otra parte para que exponga lo que crea pertinente. El Jefe de la Sección de Tierras deberá analizar los motivos y fundamentos de la protesta, y resolverá en el fallo salvo que fije plazo para que recurra a los tribunales de justicia.

#### **4.4. Abandono de la denuncia y la oposición.**

##### **4.4.1. El abandono de la denuncia.**

Abandono consiste en “el no ejercicio o un incumplimiento, que si se trata de un derecho que no tiene carácter de irrenunciable entonces no genera sanciones.”<sup>22</sup>

En cuanto al tema que nos ocupa, el abandono de una denuncia de excesos se consuma, por falta de gestión sin causa justificada, durante el término de seis meses; pero solo podrá declararse a solicitud de parte interesada. El tiempo para el abandono corre desde la fecha de la última diligencia practicada en el expediente, sea o no de la fecha de notificación.

---

<sup>22</sup>Ossorio y Florit, Manuel. **Ob. Cit.** Pág.17



Cualquier persona jurídica individual o colectiva tiene derecho a promover el incidente de abandono, a efecto de que se siga por cuenta suya el curso del expediente y se le adjudiquen los excesos de terreno denunciados.

La solicitud deberá presentarse con firma legalizada o ratificarla personalmente el interesado o su representante legal y su trámite supletoriamente será el preceptuado por la Ley del Organismo Judicial, para los incidentes.

Considerando que se trata de una situación accesorio, que sobreviene con ocasión del trámite de la denuncia de excesos que pudiese poner obstáculo a la sustanciación, deberá resolverse antes de continuar con el trámite, por ende una vez promovido se dará audiencia por el plazo de dos días a los interesados, el cual una vez vencido y si se tratará de cuestiones de hecho se ordenará la recepción de pruebas ofrecidas al promover incidente o evacuar audiencia en no más de dos audiencias dentro de los ocho días siguientes.

La resolución será dictada al tercer día de evacuada la audiencia o del plazo de prueba.

#### **4.4.2. La oposición.**

Debe mencionarse que toda denuncia de excesos de tierras se encuentra susceptible de una eventual oposición, sea esta de preferencia y/o de terceros, o bien fundada en un derecho de posesión; se interpone en memorial que se dirige y presenta al funcionario de la dependencia administrativa que conoce de los excesos de tierras; teniendo como efecto inmediato la suspensión del trámite del expediente de denuncia.

Existen dos clases de oposiciones a las denuncias de excesos:

- a.- Las de preferencia, fundadas en denuncias hechas con anterioridad; y
- b.- Las que se basan en derechos de propiedad o de posesión sobre los excesos denunciados.



En las primeras cobra vigencia el principio de prioridad o prelación, que reza “el primero en el registro es primero en derecho” y en las segundas las facultades inherentes al dominio.

Ambas oposiciones se presentarán a la Sección de Tierras, y serán admisibles mientras no se haya emitido el acuerdo de adjudicación que corresponda, acompañando en el caso de que se funde en un derecho de propiedad, la certificación del Registro de la Propiedad Inmueble, y si se basa en un derecho de posesión, se justifica por los medios de prueba que autoriza el Código Procesal Civil y Mercantil.

De acuerdo a la regla de la taxatividad, los recursos y remedios procesales solamente pueden ser concedidos en los casos previstos expresamente por la ley, sin embargo en el tema particular que nos ocupa respecto a los defectos, vicios, omisiones o errores de los actos procesales; ni la Ley de Transformación Agraria, ni la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura; regulan específicamente cuales son los medios de impugnación, que se interponen contra las resoluciones que se dicten durante el trámite de un expediente de denuncia de excesos de tierras, con el propósito de corregirlas o enmendarlas.

Tal situación nos obliga a remitirnos a la Ley de lo Contencioso Administrativo, la que nos permite utilizar supletoriamente la Ley del Organismo Judicial y el Código Procesal Civil y Mercantil, en tal caso y de conformidad con esta ley el ámbito de los recursos administrativos de revocatoria y reposición, serán los únicos medios de impugnación ordinarios en toda la administración pública centralizada y descentralizada o autónoma, exceptuándose aquellos casos en que la impugnación de una resolución sea en materia laboral y materia tributaria en la que debe conocerse y tramitarse según los procedimientos establecidos por el Código de Trabajo y Código Tributario, respectivamente.

La ley le otorga a cualquier persona que se considere afectada en sus intereses legítimos, por las resoluciones de la administración pública, el derecho a que las impugne para ser revisadas por la misma administración; aun así existe la posibilidad que no logre la protección o el reconocimiento de sus intereses, lo que puede ser causa de demanda en la vía judicial ordinaria a través de el proceso contencioso administrativo. El cual tiene lugar cuando una resolución



dictada por autoridad administrativa que tenga superior jerárquico dentro del mismo ministerio, entidad descentralizada o autónoma, o dictada por los ministerios de Estado, las autoridades administrativas superiores individuales o colegiadas de las entidades descentralizadas o autónomas; y no haya podido remediarse a través de los recursos puramente administrativos de revocatoria y reposición, lo que da origen al proceso contencioso administrativo. Preestablecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, integrado, en lo que fuere aplicable, con las normas de la Ley del Organismo Judicial y del Código Procesal Civil y Mercantil.

La Ley de lo Contencioso Administrativo, preceptúa que, salvo el recurso de apelación, en este proceso son admisibles los recursos que contemplen las normas que regulan el proceso civil; lo que incluye el de casación, contra las sentencias y autos definitivos que pongan fin al proceso, los cuales se substanciarán conforme tales normas.

Concluido el trámite de estos recursos, se tendrá por agotada la vía ordinaria administrativa, aspecto que presupone la ley, como requisito para acudir a la vía judicial extraordinaria para hacer la solicitud de amparo, cuando se considere que en las resoluciones de la administración y en las sentencias de los tribunales, se afectan derechos o garantías constitucionales. Teniendo como condición que se haya señalado esa violación en el momento en que se produjo, de lo contrario se tendrá como consentida.

En el caso particular cuando el acuerdo gubernativo de adjudicación de excesos de tierras denunciadas, lesiona los intereses del que promueve el expediente, el afectado podrá interponer el recurso de reposición ante el Ministerio de Gobernación, por ser una resolución originaria.

La oposición entonces, constituye una acción de suma importancia, principalmente porque el trámite para la adjudicación de excedentes de tierras se encuentra regulado en una ley sustantiva que no ha sido actualizada; las inscripciones en el registro de fincas se hacen con datos empíricos, narrados y consignados en instrumentos públicos, obviando el plano que regula la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, el cual es útil para la inscripción correcta de nuevas fincas en el Registro General de la Propiedad; y la dispersión y desactualización de nuestra legislación en materia agraria, hacen que el trámite sea susceptible de errores.



#### **4.5.- Procuraduría General de la Nación (PGN).**

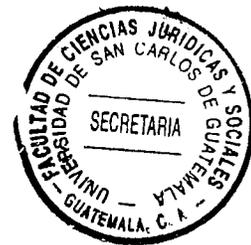
Tiene a su cargo la personería y/o representación legal de la nación, comprendiendo entre sus funciones:

- a.- Representar y sostener los derechos de la nación en todos los juicios en que fuere parte, de acuerdo con las instrucciones del Organismo Ejecutivo.
- b.- Promover la oportuna ejecución de las sentencias que se dicte en ellos.
- c.- Intervenir, si así lo dispusiere el Organismo Ejecutivo y conforme a las instrucciones de éste, en los negocios en que estuviere interesada la nación.
- d.- Formalizar los actos y suscribir los contratos que sean necesarios a tal fin.
- e.- Cumplirá además con los deberes que, en relación con esta materia, señalen otras leyes al Ministerio Público o al Procurador General de la Nación.

#### **4.6.- Inscripciones y registros.**

La Sección de Tierras, lleva un libro foliado y autorizado por el Ministerio de Gobernación, bajo la responsabilidad del secretario de la oficina; en el cual se anotarán las denuncias de excesos que se presenten, las solicitudes de medidas, remedidas, divisiones, deslindes y cualquier otra operación topográfica; y servirá para acreditar la prelación de las denuncias y solicitudes.

Las partidas serán asentadas por riguroso orden cronológico y numeración correlativa, sin borrones, raspaduras o enmiendas. Es importante resaltar que las constancias del libro que reúnan todos los requisitos de ley, harán plena prueba y solo podrán ser impugnados por los recibos que la oficina extienda a favor de los interesados. La entidad en mención, lleva otro libro en el que se hace constar la hora y fecha de presentación de todos los escritos, igual constancia pondrá al pie de estos y siempre que se pida, extenderá recibo a los interesados.



#### **4.7.- Tesorería Nacional.**

El precio de los excesos deberá ser pagado por el solicitante dentro del término de dos meses a contar de la fecha en que le fue notificado el acuerdo de adjudicación, y de no hacerlo así perderá sus derechos sobre los mismos.

Presentada la constancia de pago la Sección de Tierras, ordenará el amojonamiento de los excesos, de conformidad con la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura. Toda vez sea practicado el amojonamiento, se extenderá título inscribible así mismo se dará el aviso del traspaso para la apertura de la matrícula fiscal que corresponda.

#### **4.8.- Registro General de la Propiedad**

Ningún título de propiedad otorga derecho a mayor extensión de terreno de la consignada en las inscripciones de dominio.

#### **4.9.- Registro de Información Catastral – RIC.-**

##### **4.9.1.- Tipología de predios catastrados irregulares.**

a.- Son predios catastrados irregulares aquellos cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro General de la Propiedad.

b.- Los que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro General de la Propiedad y el área establecida físicamente.

Con las certificaciones de predio catastrado irregular, de los planos del predio correspondiente a la finca y el plano de ubicación del exceso; el propietario deberá regularizar su situación conforme la Ley del Registro de Información Catastral.



## CAPÍTULO V

### 5. Adjudicación e instrumento público registrable

En toda enajenación de bienes propiedad de la nación, a título oneroso, deben hacerse constar las siguientes condiciones:

- a.- Que la adjudicación de los excesos se hace sin perjuicio de tercero;
- b.- Que la nación queda obligada al saneamiento y evicción en los términos que establece el Código Civil, respecto a la venta a favor de particulares;
- c.- Que el adjudicatario no podrá reclamar por la diferencia de extensión que determina el respectivo título de propiedad;

En caso de litis, corresponde a la Procuraduría General de la Nación (P.G.N.), asumir la defensa; pero en ningún caso la nación quedará obligada a indemnizar costos o mejoras hechas en el inmueble;

En las adjudicaciones a título gratuito, se observarán las mismas condiciones, con la salvedad de que la nación no queda sujeta al saneamiento en caso de evicción

#### 5.1. Dictámenes.

Se define como la opinión o consejo de un organismo o autoridad acerca de una cuestión, sobre un caso que se consulta, en especial cuando se concreta por escrito.

Respecto al trabajo desarrollado, los dictámenes constituyen las opiniones, pronunciamientos, parecer o consejos; proporcionados por los asesores técnicos-jurídicos, a las autoridades administrativas superiores, involucradas en el procedimiento administrativo de las denuncias o solicitudes de excesos de tierras de fincas rústicas y urbanas.



### **5.1.1.- Del Jefe de la Sección de Tierras.**

Dictamina sobre la procedencia de la solicitud o denuncia de excesos, y cumplidas las formalidades de ley respecto al procedimiento en esta materia, practicado el avalúo por experto valuador de cualquier institución financiera del Estado, trasladará el expediente al Ministerio de Gobernación, para que se emita el acuerdo de aprobación y adjudicación que corresponda.

### **5.1.2.- De los Gobernadores Departamentales.**

Persona que de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, y Ley del Organismo Ejecutivo, ejerce el gobierno de los departamentos, nombrado por el Presidente de la República y tendrá un suplente.

Asume las atribuciones de la Sección de Tierras, en cuanto a excesos de tierras de bienes urbanos.

### **5.1.3.- Del Procurador General de la Nación**

Si luego de la adjudicación del diez por ciento de los excesos de fincas rústicas no cultivadas, quedase alguna fracción mayor de quince hectáreas, opinará que deberán acotarse y deslindarse debidamente e inscribirse como nuevas fincas a favor de la nación mediante acuerdo gubernativo.

Ratificada por el solicitante la denuncia de excesos, la Sección de Tierras, notificará a la Procuraduría General de la Nación, para que se pronuncie al respecto.

### **5.2.- Acuerdo gubernativo de adjudicación**

El Ministerio de Gobernación, emite el acuerdo de aprobación y adjudicación, en base al expediente administrativo de excesos, al cumplimiento de las formalidades de ley y al dictamen del Jefe de la Sección de Tierras, sobre la procedencia de la solicitud.



Dicho acuerdo, debe ser publicado en el Diario Oficial, y la publicación debe entregarse en el Registro General de la Propiedad, para su inscripción. Ver Anexos C y D.

### **5.3.- Avalúos.**

Esta figura jurídica, consiste en la “acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio”.<sup>23</sup>

Dentro del trámite del procedimiento administrativo objeto del presente trabajo, es practicado por experto valuador de cualquier institución bancaria del Estado, quien deberá tomar en cuenta el valor actual y efectivo del inmueble; revestido de gran importancia debido a que el precio que fije, será utilizado para la adjudicación de los excesos de fincas rústicas.

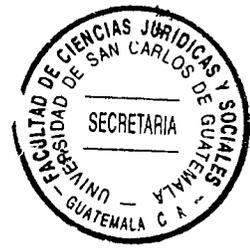
### **5.4.- Escribanía de Gobierno.**

Dependencia del Ministerio de Gobernación:

- a.- Tiene a su cargo la autorización de todas las escrituras en que interviene el Estado, ya sea como comprador o vendedor de bienes inmuebles;
- b.- Interviene en los contratos de adjudicación de lotes ubicados en terrenos nacionales a personas de escasos recursos;
- c.- En los contratos de expropiación de terrenos para el derecho de vía de todas las carreteras de la República de Guatemala; y,
- d.- En los contratos en que el Estado o sus instituciones autónomas adquieran derechos de cualquier naturaleza, sea como compradores, arrendatarios, usuarios, usufructuarios, etc.

---

<sup>23</sup>Ossorio y Florit, Manuel. *Ob. Cit.* Pág. 113



### **5.5.- Título inscribible en el Registro de la Propiedad:**

Dictado el acuerdo de aprobación y adjudicación por la Sección de Tierras, se extenderá título de propiedad.

Ningún título de propiedad otorga derecho a mayor extensión de terreno de la consignada en las inscripciones de dominio en el Registro General de la Propiedad.

La certificación expedida en duplicado por el Jefe de la Sección de Tierras, será la que corresponda para los efectos de inscripción de los excesos de fincas rústicas en el Registro General de la Propiedad, tomando en cuenta que el expediente respectivo debe ser aprobado por acuerdo gubernativo. En dicha certificación el Jefe de la Sección de Tierras, insertará:

a.- Solicitud del interesado;

b.- Las operaciones de medida y revisión;

c.- Resolución gubernativa que apruebe la medida, decrete la adjudicación y la expedición del título;

d.- Comprobante del pago del impuesto único sobre inmuebles. -IUSI- (antes alcabala);

e.- La constancia de haber pagado el precio fijado en el acuerdo respectivo, el cual servirá de base para la declaración en la matrícula fiscal. En cada ejemplar se acompañará el plano respectivo. (Ver Anexo E)

### **5.6.- Avisos.**

Para los efectos del traspaso correspondiente en la matrícula fiscal y en el catastro municipal, la dependencia que conoció el expediente de denuncia de excesos dará los avisos respectivos.



## CONCLUSIONES

1.- El trámite administrativo de los expedientes de denuncia de excesos, tiene una duración que sobrepasa en alto porcentaje los 20 años, encontrándose dentro de los registros de expedientes de denuncia de excesos de tierras; algunos que datan desde 1973 y a la fecha aún no han sido resueltos; debido principalmente a que en la práctica los términos o plazos dentro del procedimiento administrativo no se cumplen por las autoridades de las dependencias administrativas ni por los sujetos que intervienen en el trámite de denuncia de excesos de tierras; consecuencia de la burocracia, cuyo principal efecto es el desistimiento del trámite de la denuncia de excedentes de tierras.

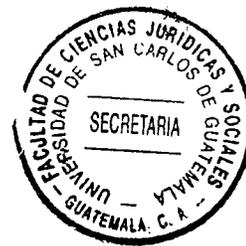
2.- El rango de multas que impone la Sección de Tierras, a los ingenieros medidores y revisores por incumplimiento, están fuera de la realidad guatemalteca; aspecto que tiene como consecuencia que las autoridades a cargo del trámite no agilicen su actuación y por ello los denunciados pierdan interés.

3.- Existen en nuestra legislación registral vigente, leyes que contienen normas que tratan tópicos relacionados con la agrimensura, como la medición legal de terrenos y su inscripción en el Registro General de la Propiedad, desconocidas por un alto porcentaje de notarios en ejercicio profesional.

4.- Al denunciante de excesos de tierras le es difícil ejercer dominio sobre el terreno denunciado, considerando los parámetros de dispersión y desactualización de nuestra legislación en materia agraria, lo pausado de la acción administrativa de denuncia de excesos de tierras y los términos o plazos del procedimiento administrativo, que en la realidad objetiva difieren de los regulados en la ley.

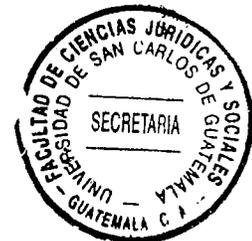
5.- La Ley de Titulación Supletoria, expresamente prohíbe la titulación supletoria de los excesos de terrenos de las propiedades urbanas o rústicas, proporcionando a través de este ordenamiento jurídico, seguridad y certeza jurídica sobre la tenencia de la tierra.





## RECOMENDACIONES

- 1.- Se hace necesario que el Organismo Legislativo, realice una reforma a la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura y Ley de Transformación Agraria, para trasladar a sede notarial, la parte del procedimiento administrativo de denuncias de excesos de tierras más burocratizado, puesto que se ha demostrado que la facultad otorgada al Notario, para tramitar diligencias de jurisdicción voluntaria han generado beneficios, entre ellos resultados rápidos y eficaces, lo que agilizaría el trámite administrativo en la Sección de Tierra, de la Escribanía de Gobierno, favoreciendo el principio de economía.
- 2.- Que el Congreso de la República de Guatemala, realice reformas a la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, a fin de adecuarla a la realidad guatemalteca, en aspectos que agilicen el trámite administrativo de denuncia de excedentes de tierras, especialmente lo relativo a la imposición y cobro de multas más elevadas a los sujetos que intervienen en el procedimiento, por el irrespeto a los plazos establecidos en las leyes respectivas.
- 3.- Que las autoridades de las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales, de las distintas universidades del país promuevan que dentro de la formación del Notario, se adquiera conocimientos básicos de agrimensura, ya que es frecuente la omisión en instrumentos públicos de transmisión de dominio que dan lugar a la primera inscripción, de los datos que toda inscripción debe expresar, acorde con lo regulado por el Artículo 1131 Código Civil guatemalteco, para una apropiada operabilidad en el Registro General de la Propiedad.
- 4.- Se hace necesario que el Estado de Guatemala, realice un estudio a través del Congreso de la República, para actualizar la Ley de Transformación Agraria, que data de 1962 y adecuarla a los avances tecnológicos actuales.
- 5.- Que las autoridades competentes en el trámite de titulación supletoria, analicen detenidamente la legalidad del justo título o el documento en que se funda el derecho de posesión.



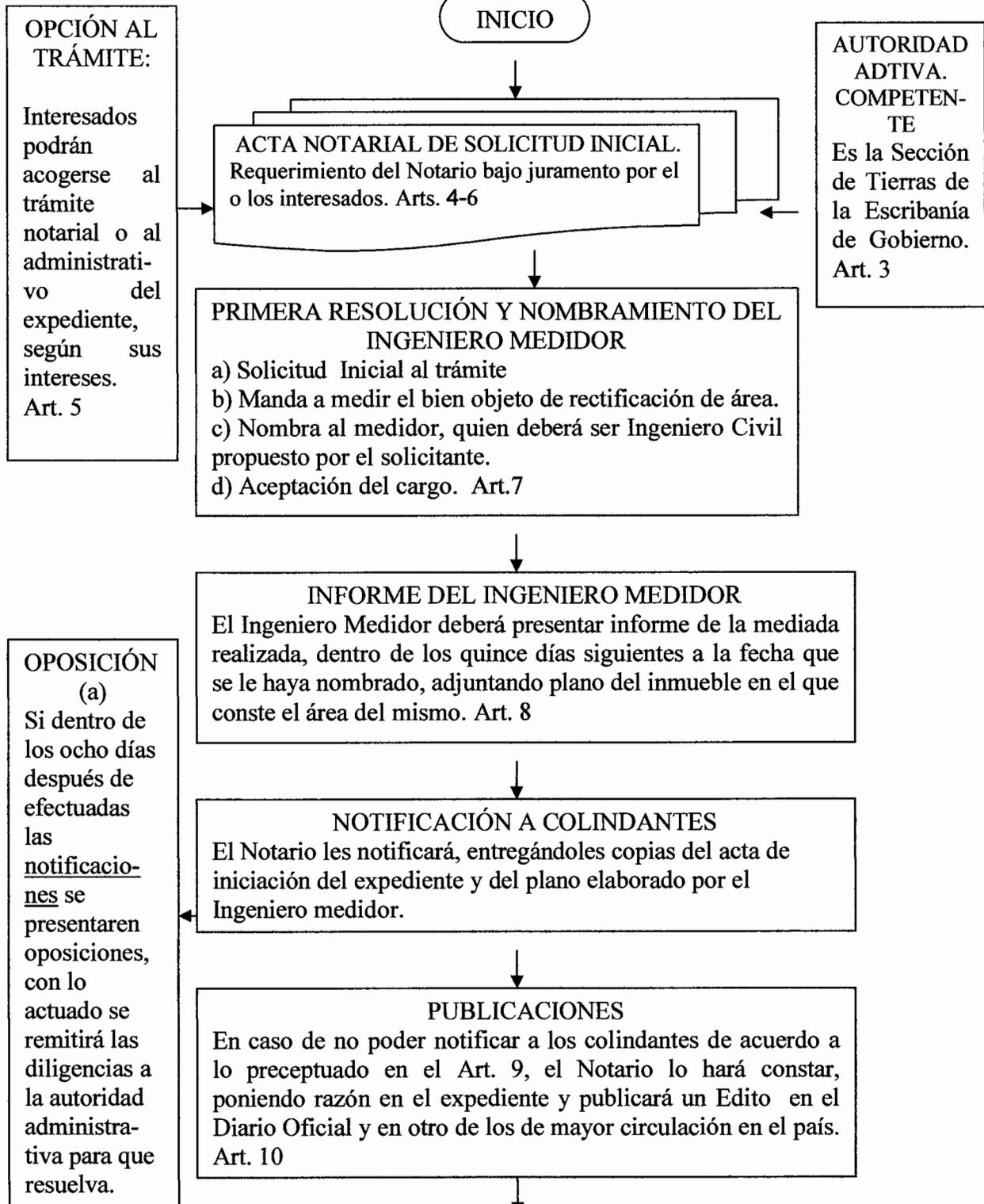


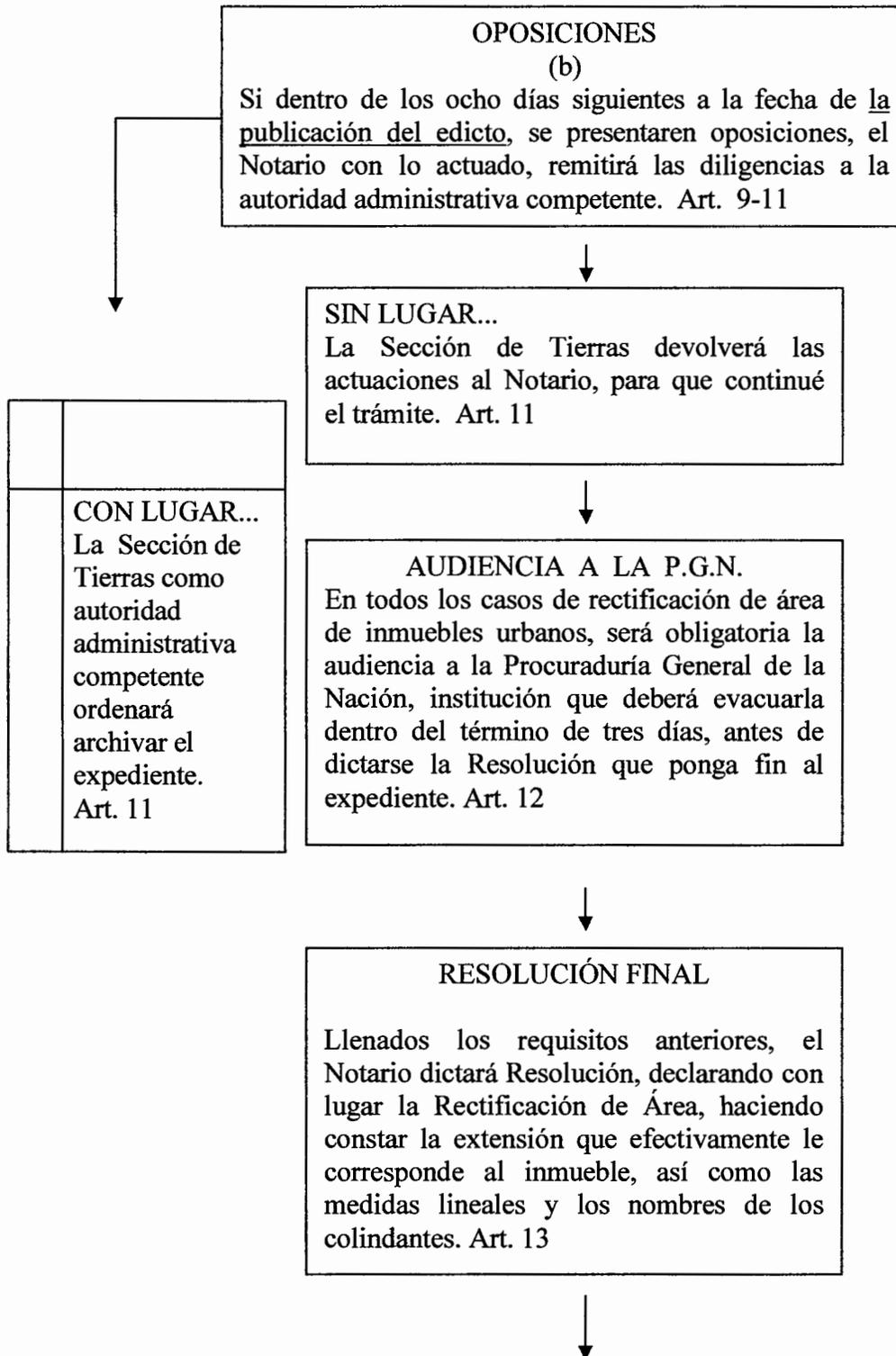
**ANEXOS**

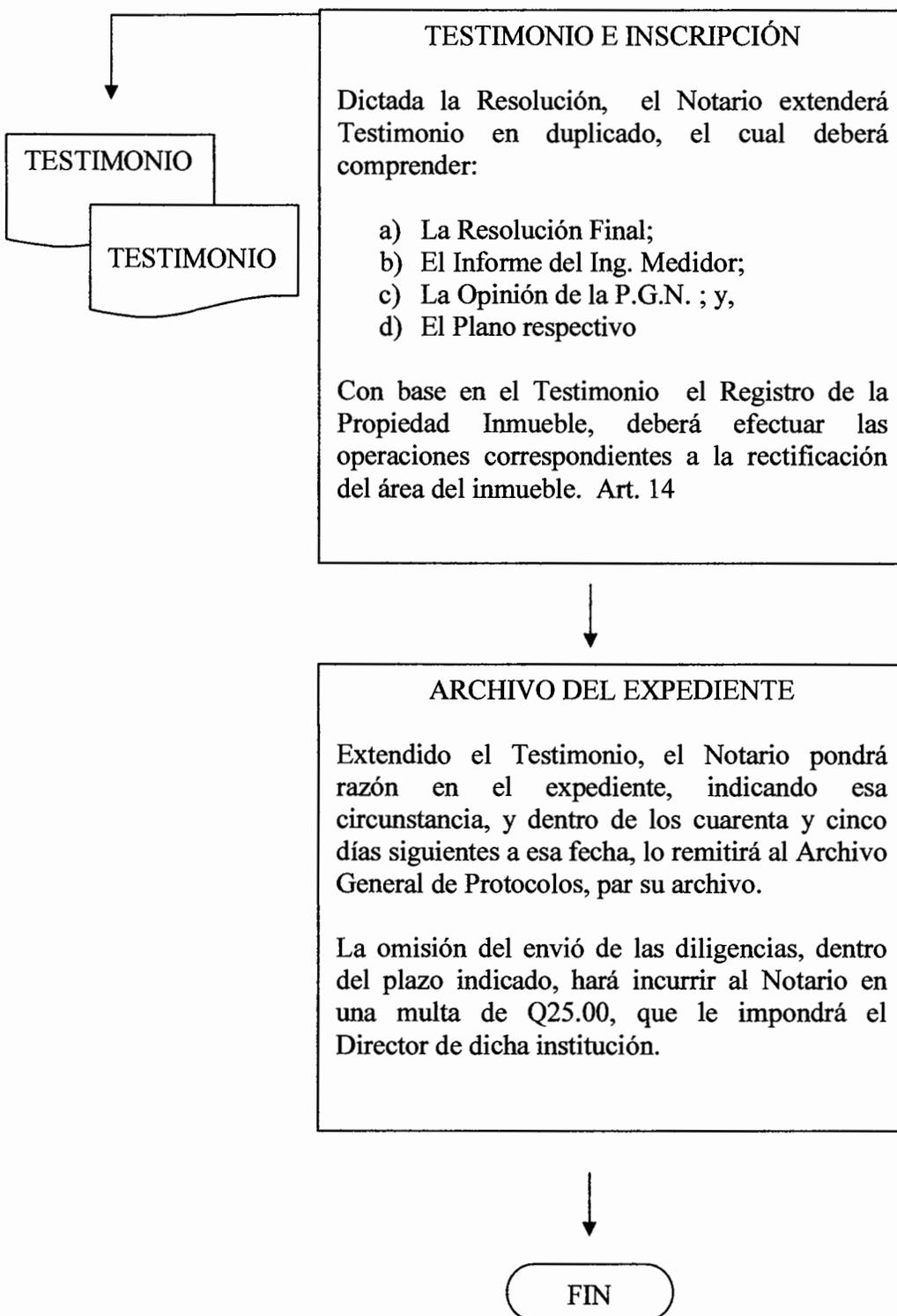


ANEXO A

LEY DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA  
-TRÁMITE EN SEDE NOTARIAL-

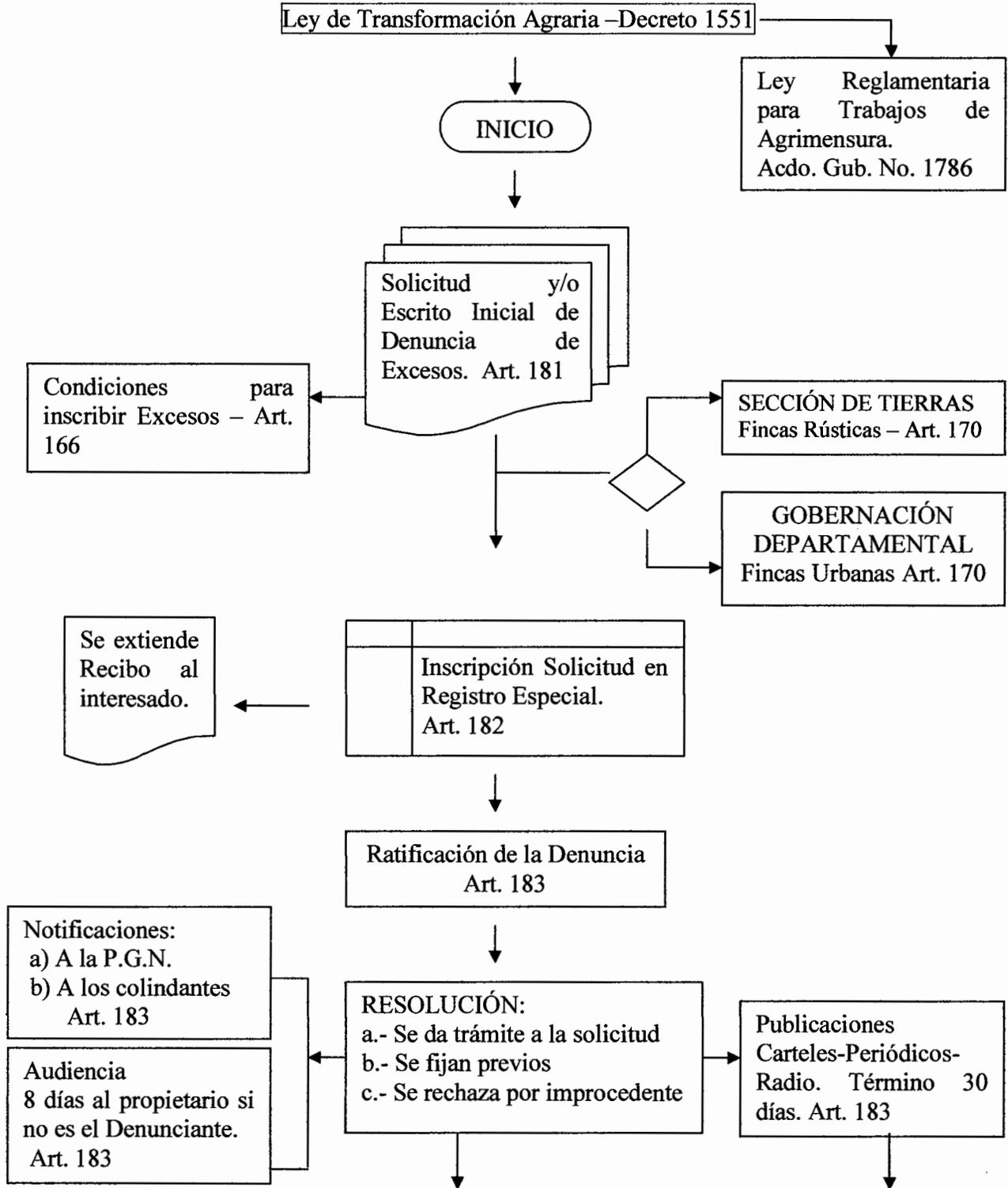








**PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE EXCESOS**





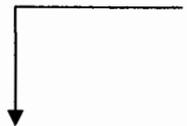
Discernimiento del cargo del Ingeniero Medidor propuesto por el Denunciante. Art. 189 - 201



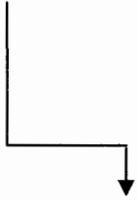
Trabajo de Campo. Término de la medida 3 meses, prorrogable a dos más a solicitud del interesado. Art. 189 - 201



REVISIÓN. Recibido el Expediente de Medida ajustado a la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, se ordena su revisión. Arts. 191-201



AVALÚO. Los excesos de fincas rústicas se adjudicarán por el precio que se fije mediante Avalúo practicado por experto valuator de cualquier institución bancaria del Estado. Arts. 168



DICTAMEN. El Expediente, con dictamen del Jefe de la Sección de Tierras, sobre la procedencia de la solicitud, pasa al Ministerio de Gobernación Art. 192

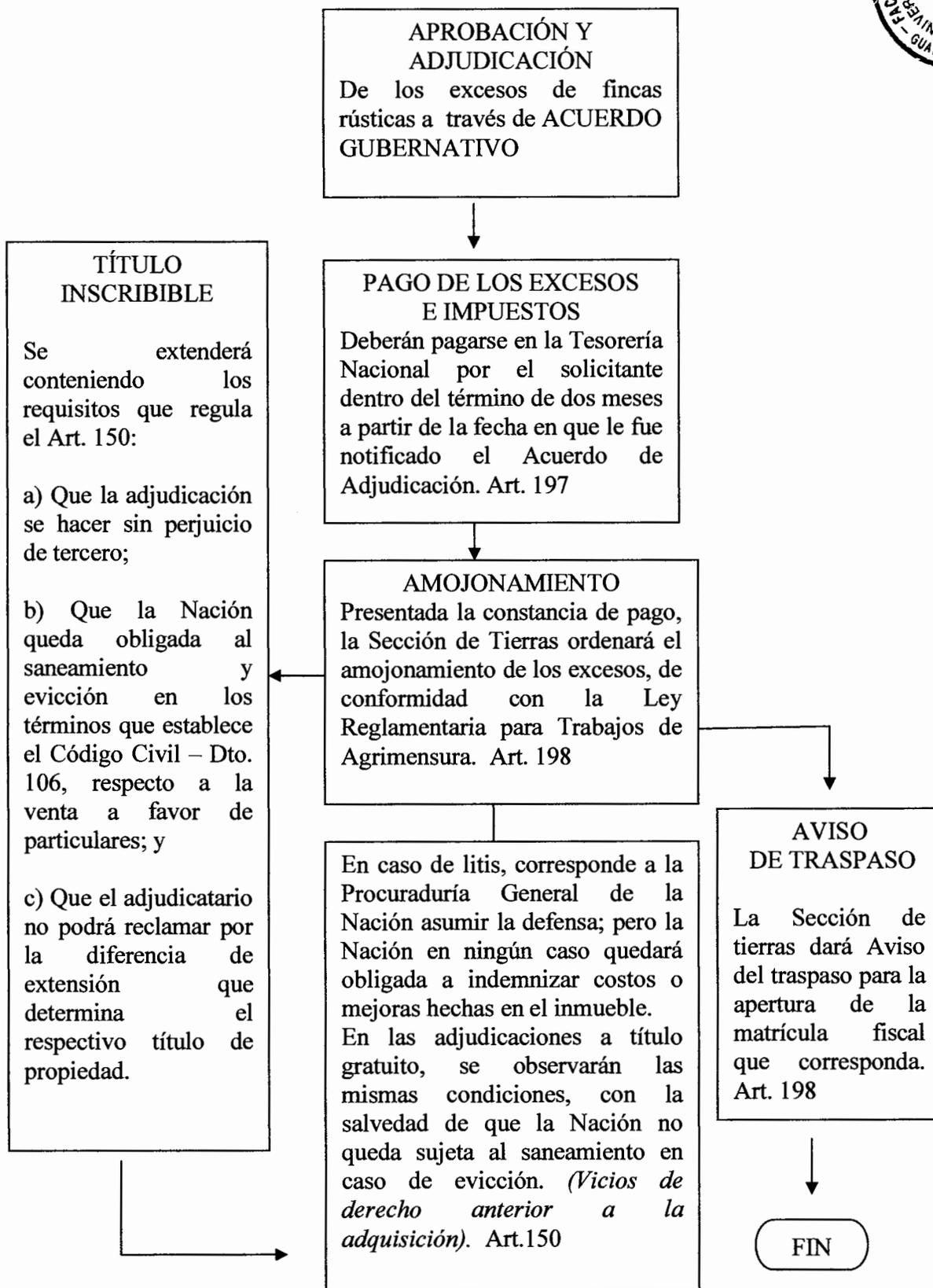
Remisión del Expediente a la Municipalidad:  
a) Inspección Ocular  
b) Oír testigos  
c) Rendir informe  
Término de 15 días.  
Arts. 184 - 185 - 187



Rendición del Informe Municipal aprobado en sesión. Art. 186



PRUEBA. Caso de discrepancia entre los datos suministrados por la Municipalidad y la información producida por el solicitante, se le concederán quince días para que rinda prueba en contrario. Art.188



ANEXO C



## MINISTERIO DE GOBERNACIÓN

Acuérdese aprobar las operaciones de mensura practicadas en la fincar rústica número cuarenta y seis mil seiscientos cuenta (46,640), folio doscientos noventa y nueve (299), del libro doscientos cincuenta y uno (251) de Guatemala, ubicada en el Municipio de San Juan Sacatepéquez.

### ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 316-2005.

Guatemala, 12 de Julio del 2005.

### EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

#### CONSIDERANDO:

Que en las operaciones de mensura practicadas por Ingeniero Luís Leonel Rodríguez Ibáñez, colegiado numero mil seiscientos cuarenta y seis (1,646), en la finca rústica denominada San José Lo de Ortega, número nueve mil treinta y seis (9,036), folio ciento cincuenta y dos (152) y finca nueve mil treinta y nueve (9,039) folio ciento cincuenta y ocho (158) ambas del libro ciento cincuenta y cuatro (154) de Guatemala ubicada en jurisdicción municipal de San Juan Sacatepéquez, departamento de Guatemala, propiedad de la entidad Transportes Santa María, Sociedad Anónima, representada por el señor Edwin Danilo Morales Pinto. Las operaciones de mensura fueron aprobadas por el Revisor, Ingeniero Civil el Ingeniero Agrónomo Mario Mancilla Manrique, colegiado número dos ochocientos quince (2,815).

#### POR TANTO:

En el ejercicio de las funciones que le confiere la literal e) del artículo 183 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y con fundamento en el artículo 174 del Decreto número 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria;



## ACUERDA:

Artículo 1°. Aprobar las operaciones de mensura practicadas por el Ingeniero Agrónomo Mario Mansilla Manrique, colegiado número dos mil ochocientos quince (2,815), en la finca rústica número nueve mil treinta y seis y nueve mil treinta y nueve (9.036-9,039), folio ciento cincuenta y dos y ciento cincuenta y cuatro (152- 154) ambas del libro ciento cincuenta y cuatro (154), de Guatemala, ubicada en el municipio de San Juan Sacatepéquez, departamento de Guatemala, propiedad de la entidad Transportes Santa María Sociedad Anónima, representada por el señor Esvin Danilo Morales Pinto. Por consiguiente el área real encontrada para esta finca es de CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PUNTO TRESCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (58,392.322 Mts.), equivalentes a CINCO HECTAREAS, OCHENTA Y TRES AREAS, NOVENTA Y DOS PUNTO TRESCIENTOS VEINTIDOS CENTIAREAS; (5 Ha. 83 As. 92.322 Cas.); área que incluye el exceso denunciado. Dicho exceso tiene un área treinta y un mil ciento cincuenta y dos punto noventa y cinco metros cuadrados (31,152.95 mts<sup>2</sup>), que equivale a cuatro manzanas, cuatro mil quinientos ochenta y cuatro punto cincuenta y cuatro varas cuadradas (4 Mz., 4,584.54 V2), dentro de las orientaciones, medidas lineales y colindancias siguientes:

### Colindancia con Finca Santa Rosalía:

- De la estación uno al punto observado dos rumbo sur setenta y ocho grados treinta y nueve minutos este, ochocientos treinta y ocho punto sesenta y cinco metros.
- De la estación dos al punto observado tres rumbo sur, cuarenta y ocho grados un minuto este, sesenta y cinco punto cuarenta y dos metros.
- De la estación tres al punto observado cuatro rumbo sur, un grado tres minutos oeste, diecinueve punto treinta y nueve metros.
- De la estación cuatro al punto observado cinco rumbo sur, cuarenta y cinco grados dieciséis minutos este, ocho punto diez metros.
- De la estación cinco al punto observado seis rumbo sur, veintiún grados cincuenta y dos minutos oeste, siete punto setenta metros.
- De la estación seis al punto observado siete rumbo sur, catorce grados cincuenta y veintidós minutos este, veintiocho punto cuarenta y tres metros.



- De la estación siete al punto observado ocho rumbo sur, treinta y siete grados treinta y cuatro minutos este, veintiuno punto setenta y ocho metros.
- De la estación ocho al punto observado nueve rumbo norte, ochenta y nueve grados cincuenta y tres minutos este, trece metros.
- De la estación nueve al punto observado diez rumbo norte, cincuenta grados veinticuatro minutos este, veinticinco metros.
- De la estación diez al punto observado once rumbo sur, sesenta grados treinta y seis minutos este, cuarenta metros.
- De la estación once al punto observado doce rumbo norte, ochenta y ocho grados nueve minutos este, treinta dos punto noventa y seis metros.
- De la estación doce al punto observado trece rumbo norte, cincuenta y tres grados veintinueve minutos este, diecinueve punto noventa y seis metros.
- De la estación trece al punto observado catorce rumbo sur, cuarenta y nueve grados treinta y cuatro minutos este, veintinueve punto setenta y nueve metros.
- De la estación catorce al punto observado quince rumbo norte ochenta grados cincuenta y ocho minutos este, diecisiete metros.
- De la estación quince al punto observado dieciséis rumbo sur cuarenta y ocho grados este, diecisiete punto cuarenta y un metros.
- De la estación dieciséis al punto observado diecisiete rumbo norte sesenta y tres grados treinta y cuatro minutos este, doce metros.
- De la estación diecisiete al punto observado dieciocho rumbo norte setenta y seis grados treinta y tres minutos este, quince punto cincuenta y ocho metros.
- De la estación dieciocho al punto observado diecinueve rumbo sur setenta y seis grados cuarenta minutos este, ocho metros.
- De la estación diecinueve al punto observado veinte rumbo sur ochenta y ocho grados cuatro minutos este, dieciocho punto setenta metros.
- De la estación veinte al punto observado veintiuno rumbo norte treinta y siete grados cuarenta y un minutos este, siete punto noventa y siete metros.
- De la estación veintiuno al punto observado veintidós rumbo sur sesenta y seis grados veinticuatro minutos este, treinta punto treinta y cinco metros.



- De la estación veintidós al punto observado veintitrés rumbo sur cincuenta grados treinta y tres metros.
- De la estación veintitrés al punto observado veinticuatro rumbo sur cincuenta y cinco grados veinticuatro minutos este, once punto veinticuatro metros.
- De la estación veinticuatro al punto observado veinticinco rumbo norte ochenta y siete grados seis minutos este, dieciséis punto setenta y seis metros.
- De la estación veinticinco al punto observado veintiséis rumbo norte setenta y un grados cuarenta y tres minutos este, trece punto cincuenta y seis metros.
- De la estación veintiséis al punto observado veintisiete rumbo sur cuarenta grados cincuenta y tres minutos este, veintisiete punto treinta y cuatro metros.
- De la estación veintisiete al punto observado veintiocho rumbo sur sesenta y nueve grados cuarenta y dos minutos este, diez metros.
- De la estación veintiocho al punto observado veintinueve rumbo norte cincuenta y siete grados veinticuatro minutos este, dieciséis punto veinte metros.
- De la estación veintinueve al punto observado treinta rumbo norte veintisiete grados dieciocho minutos este, treinta y siete punto cuarenta y dos metros.
- De la estación treinta al punto observado treinta y uno rumbo norte ochenta y dos grados veintitrés minutos este, trece punto noventa metros.
- De la estación treinta y uno al punto observado treinta y dos rumbo norte cincuenta y tres grados diecisiete minutos este, sesenta y nueve punto noventa y nueve metros.
- De la estación treinta y dos al punto observado treinta y tres rumbo norte treinta y un grados quince minutos este, veintiocho metros.
- De la estación treinta y tres al punto observado treinta y cuatro rumbo norte cuarenta y ocho grados cuarenta y tres minutos este, treinta y seis metros.
- De la estación treinta y cuatro al punto observado treinta y cinco rumbo sur ochenta y ocho grados doce minutos este, diecinueve puntos sesenta y seis metros.

Colindancia con finca nueve mil treinta y nueve (9,039), folio ciento cincuenta y ocho (158) del libro ciento cincuenta y cuatro (154) de Guatemala:

- De la estación treinta y cinco al punto observado treinta y seis rumbo sur dieciséis grados seis minutos este, doce punto treinta dos metros.



- De la estación treinta y seis al punto observado treinta y siete rumbo sur cincuenta y seis grados sesenta y tres minutos este, diecinueve punto cincuenta y nueve metros.
- De la estación treinta y siete al punto observado treinta y ocho rumbo sur veinticinco grados doce minutos este, veintiséis punto ochenta y dos metros.
- De la estación treinta y ocho al punto observado treinta y nueve rumbo norte cincuenta y dos grados cuarenta y cuatro minutos este, dieciocho punto noventa y nueve metros.
- De la estación treinta y nueve al punto observado cuarenta rumbo sur ochenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos este, dieciocho punto cincuenta y siete metros.
- De la estación cuarenta al punto observado cuarenta y uno rumbo sur veinticuatro grados cinco minutos oeste, noventa y seis metros.
- De la estación cuarenta y uno al punto observado cuarenta y dos rumbo sur ochenta y tres grados veintiséis minutos oeste, cuarenta y nueve metros.
- De la estación cuarenta y dos al punto observado cuarenta y tres rumbo sur sesenta y cinco grados quince minutos oeste, veinticuatro punto cincuenta metros.
- De la estación cuarenta y tres al punto observado cuarenta y cuatro rumbo sur dieciséis grados diez minutos este, ciento veintitrés punto noventa y un metros.
- De la estación cuarenta y cuatro al punto observado cuarenta y cinco rumbo sur catorce grados treinta minutos este, ochenta y nueve metros.
- De la estación cuarenta cinco al punto observado cuarenta y seis rumbo sur cincuenta y seis grados cuarenta y siete minutos oeste, cincuenta y siete punto cincuenta metros.
- De la estación cuarenta y seis al punto observado cuarenta y siete rumbo norte sesenta y tres grados cincuenta y seis minutos oeste, treinta y ocho metros.
- De la estación cuarenta y siete al punto observado cuarenta y ocho rumbo norte ochenta y nueve grados diez minutos oeste, catorce punto noventa y nueve metros.
- De la estación cuarenta ocho al punto observado cuarenta y nueve rumbo norte ochenta y cinco grados cuatro minutos oeste, ciento veintitrés punto cero tres metros.
- De la estación cuarenta y nueve al punto observado cincuenta rumbo norte setenta y seis grados veintiséis minutos oeste, treinta y cinco metros.
- De la estación cincuenta al punto observado cincuenta y uno rumbo sur setenta y nueve grados treinta minutos oeste, diecinueve punto veinticinco metros.



- De la estación cincuenta y uno al punto observado cincuenta y dos rumbo sur sesenta y cinco grados cuarenta minutos oeste, dieciséis metros.
- De la estación cincuenta y dos al punto observado cincuenta y tres rumbo sur veinte grados trece minutos oeste, veintitrés punto cero siete metros.
- De la estación cincuenta y tres al punto observado cincuenta y cuatro rumbo sur veinte grados trece minutos oeste, cincuenta y uno punto noventa y tres metros.
- De la estación cincuenta y cuatro al punto observado cincuenta y cinco rumbo sur ochenta y nueve grados sesenta y dos minutos oeste, veintitrés punto sesenta metros.
- De la estación cincuenta y cinco al punto observado cincuenta y seis rumbo norte catorce grados veinte minutos oeste, veintisiete metros.
- De la estación cincuenta y seis al punto observado cincuenta y siete rumbo sur sesenta y ocho grados cincuenta y seis minutos oeste, veintiocho metros.
- De la estación cincuenta y siete al punto observado cincuenta y ocho rumbo sur veintiocho grados cincuenta y cuatro minutos este, setenta y cuatro metros.
- De la estación cincuenta y ocho al punto observado cincuenta y nueve rumbo sur cuarenta y seis grados cuarenta y seis minutos oeste, treinta y tres punto ochenta metros.
- De la estación cincuenta y nueve al punto observado sesenta rumbo norte cincuenta y tres grados siete minutos oeste, doce punto cuarenta metros.
- De la estación sesenta al punto observado sesenta y uno rumbo sur catorce grados treinta y cuatro minutos oeste, treinta y seis punto veinticuatro metros.

Colindancia con finca propiedad de Cecilio Chitay Cos:

- De la estación sesenta y uno al punto observado sesenta y dos rumbo sur cuarenta y seis grados treinta minutos oeste, once metros.
- De la estación sesenta y dos al punto observado sesenta y tres rumbo norte sesenta y dos grados cuarenta y ocho minutos oeste, ochenta metros.
- De la estación sesenta tres al punto observado sesenta y cuatro rumbo sur cuarenta y cinco grados treinta y ocho minutos este, sesenta punto setenta y ocho metros.
- De la estación sesenta y cuatro al punto observado sesenta y cinco rumbo sur cuatro grados cincuenta y seis minutos oeste, diez metros.



- De la estación sesenta y cinco al punto observado sesenta y seis rumbo sur ochenta y ocho grados treinta y siete minutos oeste, treinta y tres punto noventa y siete metros.
- De la estación sesenta y seis al punto observado sesenta y siete rumbo sur noventa y seis grados cuarenta y un minutos oeste, cien punto ochenta y dos metros.
- De la estación sesenta y siete al punto observado sesenta y ocho rumbo norte sesenta y seis grados quince minutos oeste, cien punto ochenta y dos metros.
- De la estación sesenta y ocho al punto observado sesenta y nueve rumbo norte doce grados cuarenta y nueve minutos oeste, catorce punto veinticinco metros.
- De la estación sesenta y nueve al punto observado setenta rumbo norte doce grados cuarenta y nueve minutos oeste, treinta y siete punto setenta y dos metros.
- De la estación setenta al punto observado setenta y uno rumbo norte ochenta grados cuarenta minutos oeste, treinta y uno punto cuarenta y un metros.
- De la estación setenta y uno al punto observado setenta y dos rumbo norte sesenta grados veinte minutos oeste, setenta y seis punto noventa metros.
- De la estación setenta y dos al punto observado setenta y tres rumbo sur veintidós grados doce minutos oeste, ochenta y tres punto cero uno metros.
- De la estación setenta y tres al punto observado setenta y cuatro rumbo sur diecisiete grados tres minutos oeste, cuarenta y siete punto cinco metros.
- De la estación setenta y cuatro al punto observado setenta y cinco rumbo sur veintisiete grados veintitrés minutos oeste, cincuenta y dos punto dos metros.
- De la estación setenta y cinco al punto observado setenta y seis rumbo sur seis grados veinticinco minutos oeste, cuarenta y cinco metros.
- De la estación setenta y seis al punto observado setenta y siete rumbo sur ochenta y seis grados trece minutos oeste, once punto setenta metros.
- De la estación setenta y siete al punto observado setenta y ocho rumbo norte ochenta y cinco grados doce minutos oeste, cuarenta y seis punto dos metros.
- De la estación setenta y ocho al punto observado setenta y nueve rumbo sur cuarenta y siete grados treinta y cuatro minutos oeste, treinta y ocho punto noventa metros.



Colindancia con finca propiedad del señor Cecilio Chitay Cos:

- De la estación setenta y nueve al punto observado ochenta rumbo sur veinte grados treinta y nueve minutos oeste, noventa y cuatro punto veinticinco metros.
- De la estación ochenta al punto observado ochenta y uno rumbo sur treinta y dos grados siete minutos oeste, cuarenta punto ochenta metros.
- De la estación ochenta y uno al punto observado ochenta y dos rumbo norte treinta y nueve grados oeste, cincuenta y ocho metros.
- De la estación ochenta y dos al punto observado ochenta y tres rumbo sur sesenta y un grados doce minutos oeste, setenta y siete punto ochenta metros.
- De la estación ochenta y tres al punto observado ochenta y cuatro rumbo sur diecinueve grados cuarenta y seis minutos oeste, cuarenta y siete metros.
- De la estación ochenta y cuatro al punto observado ochenta y cinco rumbo sur setenta y un grados cincuenta y siete minutos oeste, nueve punto setenta y tres metros.
- De la estación ochenta y cinco al punto observado ochenta y seis rumbo norte cincuenta y un grados cincuenta y siete minutos oeste, cien punto ochenta y cinco metros.
- De la estación ochenta y seis al punto observado ochenta y siete rumbo norte cuarenta y un grados veinticinco minutos oeste, ochenta y cinco punto noventa y tres metros.

Colindancia con finca propiedad del señor Cecilio Chitay Cos:

- De la estación ochenta y siete al punto observado ochenta y ocho rumbo norte dieciocho grados cuarenta y dos minutos oeste, treinta y seis punto cincuenta metros.
- De la estación ochenta y ocho al punto observado ochenta y nueve rumbo norte ochenta grados treinta minutos oeste, treinta y dos punto cero siete metros.
- De la estación ochenta y nueve al punto observado noventa rumbo norte cuarenta y tres grados veinte minutos oeste, veintiséis metros.
- De la estación noventa al punto observado noventa y uno rumbo norte veintiocho grados seis minutos oeste, ciento doce punto ochenta y ocho metros.
- De la estación noventa y uno al punto observado noventa y dos rumbo norte ochenta y seis grados cuarenta minutos oeste, setenta y nueve punto cincuenta y cuatro metros.
- De la estación noventa y dos al punto observado noventa y tres rumbo norte ochenta y cuatro grados cuatro minutos oeste, veintiocho punto cincuenta y cuatro metros.



- De la estación noventa y tres al punto observado noventa y cuatro rumbo norte diez grados treinta y un minutos oeste, cien punto ochenta y tres metros.
- De la estación noventa y cuatro al punto observado noventa y cinco rumbo norte cuarenta y tres grados veinticinco minutos oeste, veintinueve punto tres metros.
- De la estación noventa y cinco al punto observado noventa y seis rumbo norte ochenta y seis grados treinta y seis minutos oeste, veinticuatro punto cero nueve metros.
- De la estación noventa y seis al punto observado noventa y siete rumbo sur sesenta y seis grados treinta y dos minutos oeste, cincuenta y seis punto trece metros.
- De la estación noventa y siete al punto observado noventa y ocho rumbo sur sesenta y siete grados cuarenta y tres minutos oeste, diecinueve punto cero cinco metros.
- De la estación noventa y ocho al punto observado noventa y nueve rumbo norte ochenta y seis grados quince minutos oeste, treinta y cinco punto un metros.
- De la estación noventa y nueve al punto observado cien rumbo norte setenta y siete grados diecinueve minutos oeste, dieciséis metros.

Colindancia con finca propiedad del señor Domingo Camey Boch: Finca el Recuerdo propiedad de José Ernesto Aguilar Figueroa, camino de por medio:

- De la estación cien al punto observado ciento uno rumbo norte ochenta y tres grados quince minutos oeste, trece punto cero cuatro metros.
- De la estación ciento uno al punto observado ciento dos rumbo norte ochenta y cuatro grados sesenta y nueve minutos oeste, veintiuno punto cero seis metros.
- De la estación ciento dos al punto observado ciento tres rumbo norte setenta y dos grados cuarenta y cinco minutos oeste, diecinueve punto cero siete metros.
- De la estación ciento tres al punto observado ciento cuatro rumbo norte treinta y seis grados treinta y un minutos oeste, sesenta y dos punto cero siete metros.
- De la estación ciento cuatro al punto observado ciento cinco rumbo norte un grado cuarenta y cuatro minutos este, catorce punto cero cuatro metros.
- De la estación ciento cinco al punto observado ciento seis rumbo norte siete grados once minutos este, treinta punto cero cuatro metros.
- De la estación ciento seis al punto observado ciento siete rumbo norte cuatro grados dos minutos oeste, catorce punto treinta y tres metros.



- De la estación ciento siete al punto observado ciento ocho rumbo norte dos grados treinta y dos minutos este, treinta punto cincuenta y siete metros.
- De la estación ciento ocho al punto observado ciento nueve rumbo norte nueve grados treinta y un minutos este, veinte punto setenta y uno metros.
- De la estación ciento nueve al punto observado ciento diez rumbo norte treinta y dos grados veinticinco minutos este, veinticuatro punto cero siete metros.
- De la estación ciento diez al punto observado ciento once rumbo sur sesenta y un grados veintisiete minutos este, ochenta y siete punto ochenta y seis metros.

Colindancia con Finca el Recuerdo propiedad de José Ernesto Aguilar Figueroa, camino de por medio- :

- De la estación ciento once al punto observado uno rumbo norte un grado treinta y cuatro minutos este, trescientos sesenta y seis punto setenta y ocho metros.

Artículo 2°. La Sección de Tierras del Ministerio de Gobernación previo pago de la cantidad de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA QUETZALES CINCUENTA CENTAVOS (Q6,230.50), que arrojo el Avalúo practicado, ordenará el Amojonamiento de los excesos resultantes de las operaciones de mensura y, en su oportunidad expedirá la Certificación de la totalidad de la medida y el expediente respectivo, para los efectos de su inscripción en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central.

Artículo 3°. El presente Acuerdo Ministerial empezará a regir a partir del día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América, órgano de divulgación oficial del Estado.

Comuníquese.

(f.) Presidente de la República de Guatemala.

(f.) Ministro de Gobernación.

(f.) Secretario General de la Presidencia.



ANEXO D

El acuerdo debe presentarse en el Registro General de la Propiedad para su inscripción, acompañado de las operaciones de mensura de medida y revisión.

OPERACIONES DE MENSURA

Finca no. 9036 folio 152 y finca no. 9039 folio 158 del Libro 154.

EXCESOS DE TIERRAS:

59,464.88 metros cuadrados.

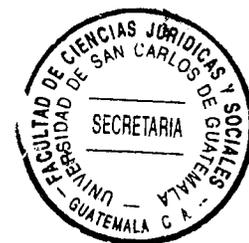
ESTACION	P.O.		RUMBO			DISTANCIA
1	2	S	78	39	E	838.65
2	3	S	48	1	E	65.42
3	4	S	1	3	W	19.39
4	5	S	45	16	E	8.10
5	6	S	21	52	W	7.70
6	7	S	14	22	E	28.43
7	8	S	37	34	E	21.78
8	9	N	89	53	E	13.00
9	10	N	50	24	E	25.00
10	11	S	60	36	E	40.00
11	12	N	88	9	E	32.96
12	13	N	53	29	E	19.96
13	14	S	49	34	E	29.79
14	15	N	80	58	E	17.00
15	16	S	48	0	E	17.41
16	17	N	63	34	E	12.00
17	18	N	76	33	E	15.58
18	19	S	76	40	E	8.00
19	20	S	88	4	E	18.70
20	21	N	37	41	E	7.97
21	22	S	66	24	E	30.35



22	23	S	50	0	E	33.00
23	24	S	55	24	E	11.24
24	25	N	87	6	E	16.76
25	26	N	71	43	E	13.56
26	27	S	40	53	E	27.34
27	28	S	69	42	E	10.00
28	29	N	57	24	E	16.20
29	30	N	27	18	E	37.42
30	31	N	82	23	E	13.90
31	32	N	53	17	E	69.99
32	33	N	31	15	E	28.00
33	34	N	48	43	E	36.00
34	35	S	88	12	E	19.66
35	36	S	16	6	E	12.32
36	37	S	56	63	E	19.59
37	38	S	25	12	E	26.82
38	39	N	52	44	E	18.99
39	40	S	89	48	E	18.57
40	41	S	24	5	W	96.00
41	42	S	83	26	W	49.00
42	43	S	65	15	W	24.50
43	44	S	16	10	E	123.91
44	45	S	14	30	E	89.00
45	46	S	56	47	W	57.50
46	47	N	63	56	W	38.00
47	48	N	89	10	W	14.99
48	49	N	85	4	W	123.03
49	50	N	76	26	W	35.00
50	51	S	79	30	W	19.25
51	52	S	65	40	W	16.00



52	53	S	20	13	W	23.07
53	54	S	20	13	W	51.93
54	55	S	89	62	W	23.60
55	56	N	14	20	W	27.00
56	57	S	68	56	W	28.00
57	58	S	28	54	E	74.00
58	59	S	46	46	W	33.80
59	60	N	53	7	W	12.40
60	61	S	14	34	W	36.24
61	62	S	46	30	W	11.00
62	63	N	62	48	W	80.00
63	64	S	45	38	E	60.78
64	65	S	4	56	W	10.00
65	66	S	88	37	W	33.97
66	67	S	96	41	W	100.82
67	68	N	66	15	W	100.82
68	69	N	12	49	W	14.25
69	70	N	12	49	W	37.72
70	71	N	80	40	W	31.41
71	72	N	60	20	W	76.90
72	73	S	22	12	W	83.01
73	74	S	17	3	W	47.5
74	75	S	27	23	W	52.02
75	76	S	6	25	W	45.00
76	77	S	86	13	W	11.70
77	78	N	85	12	W	46.02
78	79	S	47	34	W	38.90
79	80	S	20	39	W	94.25
80	81	S	32	7	W	40.80
81	82	N	39	0	W	58.00

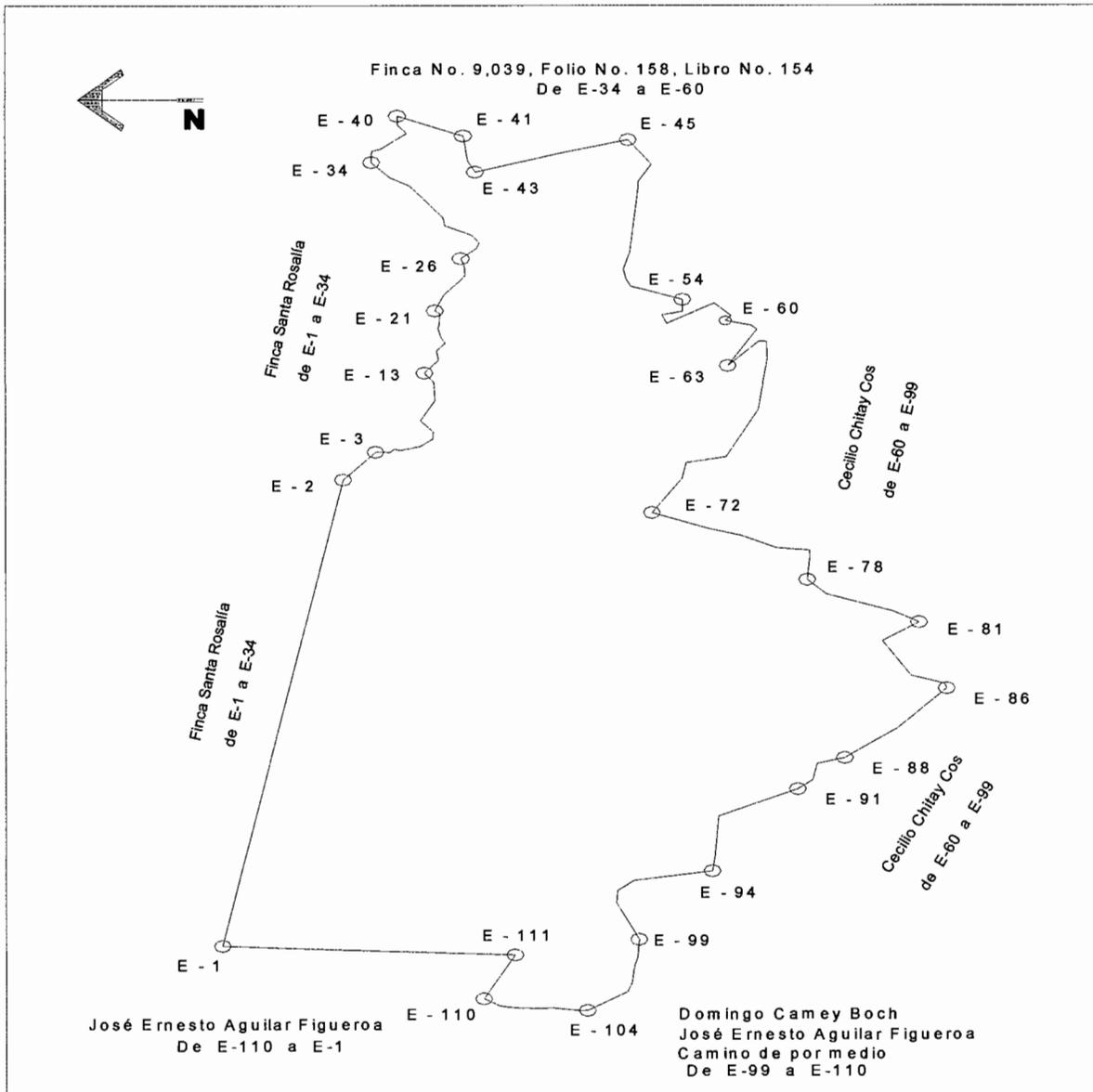


82	83	S	61	12	W	77.80
83	84	S	19	46	W	47.70
84	85	S	71	57	W	9.73
85	86	N	51	57	W	100.85
86	87	N	41	25	W	85.93
87	88	N	18	42	W	36.50
88	89	N	80	30	W	32.07
89	90	N	43	20	W	26.00
90	91	N	28	6	W	112.88
91	92	N	86	40	W	79.54
92	93	N	84	4	W	28.54
93	94	N	10	31	W	100.83
94	95	N	43	25	W	29.03
95	96	N	86	36	W	24.09
96	97	S	66	32	W	56.13
97	98	S	67	43	W	19.05
98	99	N	86	15	W	35.01
99	100	N	77	19	W	16.00
100	101	N	83	15	W	13.04
101	102	N	84	69	W	21.06
102	103	N	72	45	W	19.07
103	104	N	36	31	W	62.07
104	105	N	1	44	E	14.04
105	106	N	7	11	E	30.04
106	107	N	4	2	W	14.33
107	108	N	2	32	E	30.57
108	109	N	9	31	E	20.71
109	110	N	32	25	E	24.07
110	111	S	61	27	E	87.86
111	1	N	1	34	E	366.78



**ANEXO E**

Para efectos de cumplir con los requisitos de inscripción de conformidad con la ley sustantiva civil debe incluirse un plano topográfico de la propiedad a inscribir:



<b>PLANO DE:</b>			
FINCA:	Rustica	No.	9,039
LIBRO:	154	DE:	Guatemala
UBICACION:	San Juan Sacatepequez, departamento de Guatemala.		
OTORGANTE:			
ADQUIRIENTE:	Transporte Santa María		
AREA:	96 Ha, 74 area, 7.328 centiárea		
ESCALA:	1 / 7,500		





## BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY**, Mario. **Derecho procesal civil.** (s.e.), Guatemala, Ed. VILE, 1996.
- AVILES RECINOS**, Dora. **La necesidad de conocimientos básicos de agrimensura para efectos registrales en la práctica notarial.** Facultad de CCJSS-USAC. Guatemala, 1999.
- BRAÑAS**, Alfonso. **Manual de derecho civil.** ed. Póstuma; Cooperativa de Ciencia Política, R.L. Fénix. Guatemala, Editora Estudiantil, 1996.
- CABANELLAS**, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.** 11ª. ed.; Argentina, Ed. Heliasta, 1976.
- ESPIN**, Diego. **Manual de derecho civil español.** (s.e.); España. Ed. Derecho Privado. 1960
- GARCÍA PELAYO Y GROSS**, Ramón. **Diccionario larousse de la lengua española.** 2ª. ed. México. Ed. Larousse, S.A., 1983.
- GODINEZ BOLAÑOS**, Rafael. **El procedimiento administrativo.** Colección Juritex No. 11.; Facultad CCJSS. 1999.
- GORDILLO GALINDO**, Mario Estuardo. **Derecho procesal civil guatemalteco.** (s.e); Guatemala, Impresos Praxis, 2000.
- LÓPEZ VELÁSQUEZ**, Lilia Eugenia. **La Escribanía del Gobierno y encuadramiento en la legislación guatemalteca.** Facultad CCJSS-USAC. Guatemala, 1980.
- NAVAS SOLARES**, Carlos Alfredo. **Conveniencia de la separación administrativa de la Escribanía de Gobierno y la Sección de Tierras, en dos dependencias diferentes.** Guatemala, 1981.
- OSSORIO Y FLORIT**, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** 22ª. ed., Buenos Aires, Argentina; Ed. Heliasta 1987.
- PACHECO**, Alba Guadalupe. **La necesidad de adicionar al Decreto 54-77 del Congreso de la República, las diligencias voluntarias de titulación supletoria.** Facultad de CCJSS-USAC. Guatemala, 1989.
- Parroquia de San Juan Sacatepequez. **Libro de bautismo.** (s.e.), (s.l.i.), (s.f.).
- RIVERA GUZMÁN**, Mario. **Titulación inmobiliaria.** ed. especial para el instituto guatemalteco de derecho notarial; Guatemala, Guatemala; 1992.
- Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española.** 10t.; 22ª. ed.; Argentina, Ed. Espasa Calpe, S.A., 2003.



## **Legislación**

**Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria.** Gobierno de Guatemala y Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, ciudad de México, 6 de mayo de 1996.

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

**Código Civil.** Decreto Ley 106, del Jefe de Estado, 1964.

**Código Procesal Civil y Mercantil.** Decreto Ley 107, del Jefe de Estado, 1964.

**Código de Notariado** Decreto número 68-97, del Congreso de la República, 1947.

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

**Ley del Organismo Ejecutivo.** Decreto número 114-97, del Congreso de la República, 1997.

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

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

**Ley de Rectificación de Área.** Decreto número 125-83, del Jefe de Estado, 1983.

**Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura.** Decreto número 1786, del Jefe de Estado, 1936.

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

**Ley de Parcelamientos Urbanos.** Decreto número 1427 del Congreso de la República, 1961.

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

**Ley Preliminar de Urbanismo.** Decreto número 583 del Presidente de la República, 1956.

**Ley de lo Contencioso Administrativo.** Decreto número 119-96 del Congreso de la República, 1997.

**Arancel de Abogados, Árbitros, Procuradores, Mandatarios Judiciales, Expertos, Interventores y Depositarios.** Decreto número 111-96 del Congreso de la República, 1996.

**Reglamento del Registro General de la Propiedad.** Acuerdo gubernativo número 359-87, 1987.