

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

**ANÁLISIS FÁCTICO Y LEGAL DE LA CONFLICTIVIDAD AGRARIA Y DE LA  
IMPORTANCIA DE LOS SUJETOS DE CRÉDITO COMO GARANTÍA JURÍDICA  
DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA**

**ANGEL ALFONSO SHAR BARILLAS**

**GUATEMALA, MAYO DE 2014**

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

**ANÁLISIS FÁCTICO Y LEGAL DE LA CONFLICTIVIDAD AGRARIA Y DE LA  
IMPORTANCIA DE LOS SUJETOS DE CRÉDITO COMO GARANTÍA JURÍDICA  
DE BIENES INMUEBLES EN 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

**ANGEL ALFONSO SHAR BARILLAS**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, mayo 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. Mario Roberto Méndez Alvarez  
VOCAL V: Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario  
SECRETARIO: Lic. Luis Fernando López Díaz

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

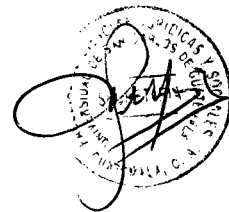
**Primera Fase:**

Presidente: Lic. David Sentes Luna  
Vocal: Lic. Gamaliel Sentes Luna  
Secretaria: Licda. Edna Mariflor Irungaray López

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Gamaliel Sentes Luna  
Vocal: Lic. Pedro José Luis Marroquín  
Secretaria: Licda. Mirza Eugenia Irungaray López

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

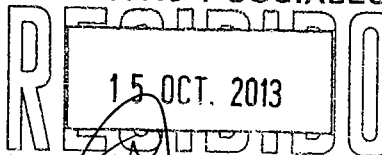


# Marco Tulio Escobar Herrera

Abogado y Notario

Guatemala, 10 de octubre del año 2013

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES



UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

Hora: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Doctor

**Bonerge Amilcar Mejía Orellana**

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

**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**Doctor Mejía Orellana:**

Respetuosamente me dirijo a usted, con el objeto de rendirle informe según nombramiento de asesor a su digno cargo de fecha tres de agosto del año dos mil doce, en relación a la tesis del bachiller Angel Alfonso Shar Barillas para su graduación profesional, la cual se intitula: **“ANÁLISIS FÁCTICO Y LEGAL DE LA CONFLICTIVIDAD AGRARIA Y DE LA IMPORTANCIA DE LOS SUJETOS DE CRÉDITO COMO GARANTÍA JURÍDICA DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA”**.

- a. La temática abordada en el trabajo de tesis reviste una gran importancia para la sociedad guatemalteca, ya que señala y analiza los conflictos agrarios y los sujetos de crédito.
- b. Durante la elaboración de la tesis, el alumno demostró empeño, interés, seriedad y una rigurosidad científica mediante la utilización de los métodos y técnicas de investigación científicos acordes y necesarios para su trabajo de tesis, habiendo sido utilizado el método descriptivo, histórico y deductivo; y la técnica de fichas bibliográficas.
- c. También, durante todo el contenido de la tesis el bachiller Shar Barillas tuvo el cuidado de redactarla con un vocabulario propio de un trabajo de este nivel, haciendo uso y consultando para ese extremo los diccionarios jurídicos necesarios, y asistiendo a las bibliotecas del país a hacer las consultas necesarias.
- d. Considero muy interesante el trabajo de tesis, siendo los objetivos que señala puntuales y acordes con la realidad de la sociedad guatemalteca, y de igual forma indicó que la hipótesis planteada comprueba la necesidad de dar a conocer la conflictividad agraria y los sujetos de crédito como garantía jurídica de bienes inmuebles.

**3ª. avenida 36-73 zona 2 Finca El Zapote Valle Escondido casa número 34**

**Tel: 53180033**

# Marco Tulio Escobar Herrera

## Abogado y Notario

---



e. Hago mención de que la introducción, márgenes, contenido, conclusiones, recomendaciones, y bibliografía utilizada se adapta perfectamente al tema de la tesis y de que se llevaron a cabo las correcciones sugeridas al sustentante durante la asesoría de la misma, y que la realizó acorde a lo indicado.

Estimo que el trabajo de tesis reúne los requisitos reglamentarios del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, y por lo tanto puede ser materia de discusión en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y en tal sentido emito dictamen favorable.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para suscribirme con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente.

Lic. Marco Tulio Escobar Herrera  
Abogado y Notario  
Colegiado 5521  
Asesor de Tesis

Marco Tulio Escobar Herrera  
ABOGADO Y NOTARIO  
COLEGIADO No. 5,521



**USAC**  
**TRICENTENARIA**

Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 07 de febrero de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante ANGEL ALFONSO SHAR BARILLAS, titulado ANÁLISIS FÁCTICO Y LEGAL DE LA CONFLICTIVIDAD AGRARIA Y DE LA IMPORTANCIA DE LOS SUJETOS DE CRÉDITO COMO GARANTÍA JURÍDICA DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs.







## DEDICATORIA

### **A DIOS:**

Por concederme el don de la vida, guiándome paso a paso en el largo camino, para llegar a esta meta, recibiendo bendiciones para culminar mis estudios.

### **A MIS PADRES:**

Quienes me han dado su apoyo incondicional, para lograr llegar a mis anhelos y metas.

### **A:**

La Universidad de San Carlos de Guatemala, con un gran agradecimiento por haberme permitido ingresar a tan preciada casa de estudios y haberme dado la oportunidad de alcanzar mi anhelo de ser un profesional para el servicio a la sociedad.



## ÍNDICE

Pág.

Introducción.....	i
-------------------	---

### CAPÍTULO I

1. Derecho agrario.....	1
1.1. Definición.....	5
1.2. Antecedentes históricos.....	7
1.3. Contenido y naturaleza.....	10
1.4. Principios inspiradores.....	10
1.5. Estatutos que representan al sector agrario.....	13
1.6. El derecho agrario como derecho de la agricultura.....	14
1.7. El derecho agrario y la reforma agraria.....	16
1.8. Actividades agrarias.....	17
1.9. La agricultura como actividad agraria.....	17
1.10. Fines del derecho agrario.....	18
1.11. Características del derecho agrario.....	19
1.12. Teorías del derecho agrario.....	20
1.13. Fuentes.....	25

### CAPÍTULO II

2. Relación, titularidad e institutos del derecho agrario.....	27
2.1. Sujetos agrarios.....	27





Pág

2.2. Clase campesina.....	28
2.3. Terratenientes semifeudales.....	31
2.4. Empresas capitalistas.....	32
2.5. Obrero agrícola.....	32
2.6. Mozos colonos.....	32
2.7. Los jornaleros.....	34
2.8. Empresa agraria.....	35
2.9. Empresa campesina asociativa.....	35
2.10. Cooperativas agrícolas.....	38
2.11. Sociedades agrarias.....	39
2.12. El desarrollo agrario.....	42
2.13. Comunidades agrarias.....	42
2.14. Propiedad.....	43
2.15. Posesión agraria.....	45

### CAPÍTULO III

3. Bienes inmuebles en Guatemala.....	47
3.1. Conceptualización del término cosa.....	48
3.2. Aceptación económica de bien.....	50
3.3. Conceptualización del bien en sentido amplio y estricto.....	50
3.4. Definición de bienes inmuebles.....	51
3.5. Consecuencias jurídicas.....	51



Pág

3.6. Clasificación..... 52

3.7. Regulación legal..... 53

3.8. Derechos posesorios..... 54

**CAPÍTULO IV**

4. La conflictividad agraria y la importancia de los sujetos de créditos como garantía de bienes inmuebles..... 57

4.1. Actores..... 63

4.2. Impacto sobre la conflictividad agraria..... 64

4.3. Actividades ilícitas y conflictividad agraria..... 65

4.4. Concepto, naturaleza y ámbito de aplicación de la Ley de Garantías Mobiliarias..... 67

4.5. Garantías mobiliarias sobre créditos..... 76

4.6. Estudio fáctico y legal de los conflictos agrarios y de los sujetos de crédito como garantía jurídica de los bienes inmuebles..... 78

**CONCLUSIONES..... 83**

**RECOMENDACIONES..... 85**

**BIBLIOGRAFÍA..... 87**



## INTRODUCCIÓN

El tema de la tesis se eligió debido a la importancia del análisis fáctico y legal de la conflictividad agraria y de los sujetos de crédito, como garantía jurídica de los bienes inmuebles en la sociedad guatemalteca.

Ante la problemática agraria, el derecho debe tener una solución puesto que la función principal del mismo es regular las relaciones sociales para que no sean fuentes de desavenencias y que cuando estas sucedan, las partes en conflicto tengan el medio idóneo para resolverlas sin que aspectos fácticos como el poder económico o la violencia determinan el resultado de la confrontación. En el caso de la conflictividad agraria, el elemento principal se remite a la propiedad de la tierra para que la mayoría de campesinos tenga acceso a ella, pero lo más importante es que tengan documentos legales que amparen la propiedad, lo cual les permitía ser sujetos de crédito para tener garantía jurídica en relación a su bien inmueble.

Es fundamental la creación de un marco jurídico encargado de fomentar lo esencial de los sujetos de crédito, para asegurar de forma adecuada los derechos y las obligaciones crediticias que contraigan las diferentes personas individuales o jurídicas en Guatemala en cuanto a los bienes inmuebles. El ordenamiento jurídico guatemalteco de manera dispersa, se encarga de la regulación de la figura de los sujetos de crédito, pero no se muestra claramente la importancia de los mismos, ni la ampliación de la gama de garantías mobiliarias, ni del establecimiento de procedimientos ágiles y seguros.



Los objetivos de la tesis, dieron a conocer que los sujetos de crédito son indispensables para la agilización, constitución, modificación, extinción y ejecución de las garantías mobiliarias y, consecuentemente, la publicidad de las mismas, así como brindar certeza jurídica frente a terceros, mediante la creación de un registro electrónico específico, dotado de medidas de seguridad indispensables para su adecuado funcionamiento. La hipótesis de la tesis se comprobó y dio a conocer que lo fundamental de solucionar la conflictividad agraria mediante el apoyo de los sujetos de crédito, para con lo mismos garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en la sociedad guatemalteca. Para el desarrollo de la tesis se empleó la técnica de fichas bibliográficas y los siguientes métodos: analítico, descriptivo, inductivo y deductivo.

La tesis se dividió en cuatro capítulos: el primero, señala el derecho agrario, definición, antecedentes históricos, contenido y naturaleza, principios inspiradores, estatutos que representan al sector agrario, el derecho agrario como derecho a la agricultura, el derecho agrario y la reforma agraria, la agricultura como actividad agraria, fines, características, teorías y fuentes; el segundo, indica la relación, titularidad e institutos del derecho agrario, sujetos agrarios, clase campesina, terratenientes semif feudales, empresas capitalistas, obrero agrícola, mozos colonos, los jornaleros, empresas agrarias, empresas campesinas asociativas, cooperativas agrícolas, sociedades agrarias, el desarrollo agrario, comunidades agrarias, propiedad, posesión agraria; el tercero, señala los bienes inmuebles en Guatemala, conceptualización, acepción económica de bien, definición de bienes inmuebles, consecuencias jurídicas, clasificación, regulación legal y derechos posesorios; y el cuarto, analiza la conflictividad agraria y la importancia de los sujetos de crédito como garantía de bienes inmuebles.



## CAPÍTULO I

### 1. Derecho agrario

El derecho deviene del latín *directum*, que se encuentra formado mediante postulados de justicia que son constitutivos del orden normativo e institucional de una determinada sociedad, o sea es relativo al conjunto de normas que permiten la resolución de los conflictos de orden social.

El término agrario se deriva del vocablo latino *ager* que quiere decir campo, siendo esta actividad la rural en Roma y es la más importante como fuente de economía. Las cosas destinadas a esta actividad en los primeros tiempos eran tomadas en consideración como *res mancipi* y necesitaban de solemnidades para su transmisión. La actividad rural en los tiempos modernos perdió terreno como fuente de riqueza de los estados, frente al crecimiento del sector industrial y de servicios.

“Frente a la tendencia individualista nacida a partir de la Revolución Francesa y al creciente dominio que tuvo el capitalismo, el derecho agrario se manifestó como la expresión del constitucionalismo social, para con el mismo poner límites a lo privado frente a las necesidades de carácter colectivo. Durante las primeras décadas del siglo XX, se contribuyó al desarrollo científico del derecho agrario”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ballarín Marcial, Edgar Mauricio. **Derecho agrario**. Pág. 28.



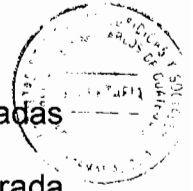
La finalidad de la agricultura consiste en la producción alimenticia y de materias primas para ser procesadas en la industria. Consiste en una actividad riesgosa, siendo el clima un factor del cual depende intrínsecamente.

Las normas de esta rama, que comprenden tanto las de derecho público como las de derecho privado, son referentes a los derechos y a las obligaciones de los particulares y del Estado con relación a la explotación de los recursos de la tierra en el ámbito rural.

Si bien las leyes varían en relación a los países que las regulan, el derecho agrario trata de imponerse como una rama autónoma del derecho, a pesar de que algunos autores le niegan esta condición. También, se le considera como parte del derecho social debido a que es tendiente a la realización de la justicia social dentro del reparto de las tierras y del bien común.

Lo agrario, se encuentra vinculado a la agricultura, o sea a los trabajos que tienen relación con el tratamiento del suelo, de la plantación de los vegetales y de la transformación del medio ambiente para con el mismo satisfacer las necesidades que tiene el ser humano.

La explotación agrícola hizo que los hombres se volvieran sedentarios y comenzaran a tomar en consideración a la propiedad privada sobre bienes inmuebles. Además, el avance de la industria y de la tecnología aplicada a la agricultura ha hecho, que durante las últimas décadas, el derecho agrario cobre mayor relevancia.



Las explotaciones agrícolas suponen la existencia de un movimiento de elevadas cantidades de dinero, lo que implica que cada parte que se encuentre involucrada quiera defender sus intereses.

“La agricultura ha desempeñado un papel de importancia para la humanidad en todas las épocas. Pero, ese gran progreso alcanzado por algunas sociedades modernas con base en la industria, ha hecho concentrar en ésta la atención de quienes se proponen impulsar el desarrollo de un país”.<sup>2</sup>

Durante las últimas décadas, el crecimiento de la población acompañado de mayores niveles de vida en sectores de las poblaciones, ha exigido un aumento en la disponibilidad de los recursos agrícolas, tanto en relación a los alimentos como a las materias primas, dando con ello origen a una tecnificación progresiva y a una complejidad de la agricultura y reclamando en consecuencia más atención para la misma.

Durante años recientes, la sequía y las inadecuadas cosechas han producido un efecto negativo generándose con ello un desbalance entre la población y la producción agropecuaria en la cual se ha llegado a un punto de ruptura en el cual ocurren aspectos negativos.

La producción agrícola ha tomado en consideración caracteres que son de prioridad. No se les ve como una especie de complemento de la industrialización para lograr

---

<sup>2</sup> Delgado Torres, Mynor Alfredo. **El derecho agrario**. Pág. 109.



alcanzar un pleno desarrollo, sino como un punto de partida. Es más, el aumento de la producción agrícola es representativo de una disyuntiva para subsistir.

La agricultura para prosperar necesita de capital, de técnica, de toda una serie de medidas y actividades que se encuadran en las ciencias económicas, en la agronomía y en la sociología.

Existe una relación directa entre el grado de evolución agrícola y la legislación existente, porque a medida que se pone empeño en hacer progresar la agricultura, se siente la necesidad de dictar leyes.

La legislación que se encarga de regular la agricultura, ha llegado a constituir una nueva rama jurídica, que es el derecho agrario, que como toda rama del derecho necesita de una elaboración científica que permita la individualización de cuáles son sus instituciones fundamentales, con la finalidad de analizar su contenido, sus proyecciones, su dinámica interna y las interrelaciones de ellas entre sí o con otras ramas o instituciones jurídicas.

El derecho agrario valora y regula el uso de los recursos naturales renovables y cubre de modo omnicomprensivo todos los matices de la actividad agraria, tomando en consideración tanto al campesino como a los demás productores, de conformidad con su peculiar situación institucional, naturaleza, historia y los valores; es pluralista, no clasista; protege primordialmente, pero no de forma exclusiva a los campesinos; propugna el incremento de la producción nacional como exigencia de la soberanía económica del





país, atiende a las defensas de los recursos naturales renovables, y por ende la del sistema ecológico, permitiendo así la explotación de éstos, con un racional respeto hacia el principio dinámico económico que lo constituye y, finalmente es un impulsor permanente de reforma agraria para promover el cambio de la estructura latifundista por un sistema justo de propiedad y tenencia.

“El derecho agrario es la rama jurídica de naturaleza mixta que disciplina la tenencia y el uso de la tierra, la actividad agraria y el desarrollo rural, con el fin de lograr principalmente una adecuada estructura de la propiedad rústica, el aprovechamiento racional y la conservación de los recursos naturales renovables, lo mismo que el bienestar de la población especialmente la campesina, todo ello conjugando el crecimiento económico y justicia social”.<sup>3</sup>

Es relativo a la conformación jurídica de las normas sustantivas y adjetivas que vinculan la actividad agrícola, pecuaria, conservacionista agroindustrial, con el desarrollo económico de la sociedad, expresado en leyes, doctrinas, costumbres y jurisprudencia.

### 1.1. Definición

Derecho agrario es el conjunto de las normas, los reglamentos, las leyes y las disposiciones que regulan la propiedad y organización territorial rústica y las explotaciones agrícolas.

---

<sup>3</sup> Rivera Rodríguez, Isaías. **Derecho agrario**. Pág. 108.



“El derecho agrario es una rama del derecho que incluye las normas reguladoras de las relaciones jurídicas relacionadas a la agricultura, siendo sus formas más básicas, los orígenes del derecho agrario que se remontan mucho tiempo atrás”.<sup>4</sup>

Derecho agrario es la rama del derecho que se ocupa de regular jurídicamente la actividad agrícola, entendiéndose por tal, la agricultura, la ganadería y la siveicultura.

“El derecho agrario es el conjunto de normas jurídicas que establecen y regulan el derecho del hombre a la propiedad de la tierra, facultades y obligaciones que para el individuo y para el Estado se derivan del mismo”.<sup>5</sup>

Derecho agrario es el conjunto de normas y principios que se ocupan de disciplinar las relaciones jurídicas del sector agrícola y de regular la distribución de la propiedad y tenencia de la tierra, a fin de establecer la justicia social en el campo.

“Es el conjunto de normas y principios particulares que rigen las personas, los predios y bienes de otra clase, las explotaciones y las empresas que, aprovechando de cualquier modo la aptitud frugífera de la tierra están dedicados a la creación u obtención de animales y vegetales, gobiernan las relaciones entre los factores intervinientes en su producción, y en su caso, disponen de cambios en las estructuras que determinan esas relaciones que se encargan de la imposición de planes de planificación económica”.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Lemus García, Raúl. **Derecho agrario mexicano**. Pág. 45.

<sup>5</sup> **Ibid.** Pág. 60.

<sup>6</sup> Taborda Caro, María Susana. **Derecho agrario**. Pág. 99.



“El derecho agrario es la rama del derecho que persigue ajustar las relaciones jurídicas de carácter agrario a los dictados de la justicia social, con el objetivo de facilitar y crear las condiciones necesarias para llevar a cabo una auténtica reforma agraria integral, o sea, para lograr un aumento de la producción agrícola y para hacer posible una justa y equitativa distribución de la propiedad agraria”.<sup>7</sup>

Derecho agrario es el conjunto de principios, preceptos e instituciones que regulan las diversas formas de tenencia de la tierra y los sistemas de explotación agrícola con el propósito teleológico de realizar la justicia social, el bien común y la seguridad jurídica.

## 1.2. Antecedentes históricos

El análisis, comprensión y utilización de las instituciones jurídicas supone de forma necesaria el estudio de sus orígenes, tomando en consideración las razones histórico-económicas y políticas de su creación, el desarrollo de las mismas en el devenir temporal y la razón de su permanencia en los tiempos actuales, lo cual justifica su existencia positiva, debido a que el derecho en el mundo moderno se justifica en la medida en que sea de utilidad para el hombre, en tanto y en cuanto ciertamente cumpla con su misión natural de regular la vida de éste en sociedad.

El desarrollo de la actividad agrícola y pecuaria, por parte del hombre como elemento para la creación y conservación de vida y como factor de la explotación para la subsistencia propia de él, nace lógicamente en los comienzos de la humanidad. El

---

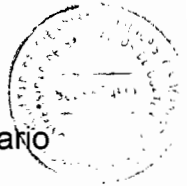
<sup>7</sup> Brebia Malanos, José Fernando. **Derecho agrario**. Pág. 102.



homo sapiens en su necesidad de producir los alimentos suficientes para la  
manutención y para la subsistencia de la raza humana, realiza labores de explotación  
en las faenas agrícolas y pecuarias desde sus mismos inicios. Este hecho humano ha  
sido regulado por el derecho desde los albores del tiempo como corresponde al  
desarrollo de la labor cultural jurídica. La misma, comenzó a crear normas desde los  
mismos comienzos de la existencia humana, y produjo normas tendientes a orientar la  
vida social del hombre, lo cual es el objetivo final del derecho como ente regulador de la  
vida social.

De esa forma, el derecho común o civil tiene respuesta para prácticamente toda la  
problemática que se produce como consecuencia de la vida social, incluyendo la  
relativa a la actividad agrícola y pecuaria. El derecho agrario nace en los primeros  
tiempos de la humanidad, y se encuentra destinado a la creación y conservación de la  
vida con sentido de explotación económica, es un concepto de reciente información,  
que va más allá de reglas destinadas a reglar las relaciones entre los sujetos que  
intervienen en la labor productiva, para convertirse en un derecho que atiende a  
problemas colectivos de economía, abastecimiento y seguridad nacional.

En doctrina agraria se ha visto la presencia de dos escuelas en torno a lo que es el  
nacimiento u origen del derecho agrario, para algunos el principio del mismo pertenece  
al inicio de la humanidad; para otros pertenece o comienza con la estructuración  
científico-jurídica de lo que es el derecho agrario, conceptualizado como conjunto de  
normas destinadas a la regulación de la vida del hombre en sus relaciones con el  
aspecto económico y técnico del campo.



Las posturas anotadas son conciliables. Durante un comienzo el derecho agrario pertenece a la generalidad del mundo humano, prácticamente la vida del hombre gira en torno a la vida rural, más que a la vida urbana y se comienza a producir un mayor acercamiento del hombre hacia las ciudades y con ellas nace un derecho destinado a regular las relaciones jurídicas distintas. De esa forma, avanza el derecho hacia la conformación de una norma destinada a la regulación de la vida del hombre urbanizado y comienza a perder fuerza la existencia rural frente a la urbana.

En esta etapa final es cuando aparece un derecho agrario destinado a regular al fenómeno jurídico económico y técnico que se deriva de las relaciones del hombre con el campo, ahora deslindando la vida rural de la vida urbana y aquella en minoría numérica frente a las grandes urbes que existen.

“El decaimiento del derecho agrario primigenio u original se produce con la presencia de la codificación napoleónica, que tiene como aplicación máxima y último fin establecer el derecho a la propiedad, visto éste como una forma de expresión de la libertad patrimonial, señalándose que la propiedad tiene un carácter ius naturalista lo cual lo hace inviolable, absoluto y fundamental”.<sup>8</sup>

Los tres elementos impulsores de la evolución histórica del derecho agrario fueron el nacimiento del capitalismo como la repuesta burguesa frente al individualismo liberal, el establecimiento de la ruptura de la unidad del derecho privado napoleónico y la

---

<sup>8</sup> **ibid.** Pág. 150.



constitucionalización de los Estados como aporte al derecho social, siendo ellos los tres elementos que de manera definitiva le dan forma al mundo del ius agrarium moderno.

### **1.3. Contenido y naturaleza**

El contenido del derecho se convierte cada vez más complejo en la actualidad, sobre todo por el efecto de la penetración de los elementos ambientales que luchan por relevar la existencia de un sector consagrado a su tutela y conservación, impacto que en la actualidad no ha dejado de provocar opiniones diversas, cuando no contradictorias, cuyo grado de acierto y exactitud conviene investigar y que en definitiva atañe de forma directa al contenido y límites o confines del derecho.

No han sido pocos los agraristas de diversos países que han insistido en señalar los perfiles inciertos y las fronteras móviles de esta disciplina que resulta del advenimiento de nuevos institutos, de sus transformaciones y también del envejecimiento y desactualización de otros.

### **1.4. Principios inspiradores**

Siendo los mismos los siguientes:

- a) **Anti-latifudista:** durante mucho tiempo, la más destacada doctrina del derecho agrario ha sostenido que el latifundismo consiste en el acaparamiento de las tierras en pocas manos, colocando a la población campesina al margen de la



actividad agropecuaria, por lo tanto, esa forma de tenencia de la tierra produce graves impactos sociales, económicos y ambientales.

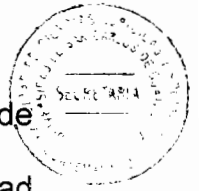
“El derecho agrario, principalmente el guatemalteco en general tiene como un principio orientador fundamental el antilafundismo. El régimen latifundista es contrario al interés social y la ley dispondrá lo conducente en materia tributaria para gravar las tierras ociosas y se tienen que establecer las medidas necesarias para su transformación en unidades económicas productivas, rescatando igualmente las tierras de vocación agrícola”.<sup>9</sup>

- b) Agricultura sustentable: el Estado tiene que promover la agricultura sustentable como base estratégica del desarrollo rural integral con la finalidad de garantizar la seguridad alimentaria de la población.

El constituyente incorpora el concepto de agricultura sustentable como base de desarrollo y de esa forma se impone una nueva dinámica en el ámbito productivo, en donde el modelo tradicional de productivismo dio paso a una nueva concepción de crecimiento en la que la protección del medio ambiente es parte integrante del desarrollo. Este planteamiento de identificar ambiente y desarrollar tiene especial significación, no solamente por haber sido una constante permanente en los últimos años en diversos foros, sino por los efectos que genera en una nueva concepción del desarrollo.

---

<sup>9</sup> Castellares Aguilar, Rolando. **Los conflictos agrarios**. Pág. 22.



c) Seguridad alimentaria: el constituyente guatemalteco vincula la estrategia de desarrollo integral basada en una agricultura sustentable con la seguridad alimentaria de la población para la disponibilidad suficiente y estable de alimentos en el ámbito nacional y el acceso oportuno y permanente a éstos por parte del público consumidor. La norma constitucional se encarga de conciliar la necesidad de una ingesta alimentaria adecuada y suficiente con el autoabastecimiento, al señalar que la seguridad alimentaria se alcanzará desarrollando y privilegiando la producción agropecuaria interna, entendiéndose como tal, la proveniente de las actividades agrícolas, pecuarias y pesqueras.

d) Participación del Estado en el desarrollo agrícola: las principales acciones que tiene que emprender el Estado para fomentar y promover la actividad agrícola y el uso óptimo de la tierra son la dotación de las obras de infraestructura, insumos, créditos, servicios de capacitación y asistencia técnica. Se destaca la importancia de la actividad agrícola como medio de generar empleo y garantizar a la población campesina su relación a un nivel adecuado de bienestar.

El espíritu, propósito y razón del precepto constitucional obliga a determinadas reflexiones y consideraciones en relación a la percepción que debe tener la función del Estado en el desarrollo agrícola.

e) Derecho de propiedad: se establece como premisa del sistema un postulado constitucional, en el cual el Estado guatemalteco reconoce el derecho de propiedad como reiterativamente se admite.





La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de forma exclusiva, con las restricciones y obligaciones que se encuentran establecidas en la ley. No obstante, se limita la potestad jurídica absoluta de la propiedad, al indicarse que ésta estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general.

### **1.5. Estatutos que representan al sector agrario**

“Dentro del derecho agrario existe una parte que se dedica de forma especial a la manera en la que el Estado regula la distribución de las aguas y de las tierras, en donde se establecen los bienes de tipo comunal o privado”.<sup>10</sup>

A partir del siglo XVIII tuvo lugar en el mundo una ola indiscriminada de desarrollo, siendo ello lo que contribuyó fuertemente con el progreso de la humanidad y desde esa época hasta el día de hoy se ha pasado por numerosos cambios, siendo fundamental la forma en la que los gobiernos se encargan de regular sus propiedades y hacen regir la justicia.

Dentro del campo agrario, también se han hecho notar transformaciones bien violentas que han ido modificando muy lentamente la forma de explotación, pasando de una época en la que quien llevaba a cabo todo el trabajo era el hombre, ayudado de animales o de herramientas rústicas hasta llegar a la actualidad en donde la máquina

---

<sup>10</sup> **Ibid.** Pág. 97.



ha reemplazado casi de forma absoluta al hombre. Debido a esos cambios ha sido necesario también amoldar la regulación jurídica que tiene que mantener un equilibrio en este espacio.

Los estatutos en los cuales se señala el derecho agrario son imprescindibles cuando un Estado no cumple con los tratados que ha firmado con la comunidad que se encarga de la explotación del territorio rústico, debido a que es entonces cuando las entidades que representan las necesidades y los derechos del sector agrario pueden efectivamente existir para los gobiernos y así determinar de forma necesaria los cambios en su accionar, a través de una denuncia al incumplimiento de lo pactado, para que se proporcione la adecuada seguridad y estabilidad del sector campesino.

#### **1.6. El derecho agrario como derecho de la agricultura**

Es suficiente una constatación empírica cualquiera, para señalar que las normas conocidas como derecho agrario giran en torno a la agricultura.

La propiedad se relaciona con las obligaciones que de ella se derivan o con su función social, lo cual desemboca siempre en el aspecto dinámico productivo, que no es sino la agricultura.

El derecho agrario ha pasado por tres etapas: una clásica donde los autores lo definen por la especialidad de su materia como lo es la agricultura; una intermedia, cuando se



introduce como elemento nuevo a la referencia de la actividad agraria; y otra moderna, en la que se vincula al derecho agrario con la idea de empresa.

“En la doctrina agraria, la concepción de la empresa es bien compleja, refinada, útil y de reciente creación, y encuentra su importancia en el hecho de que implica uno de los pasos de mayor trascendencia debido a que busca la reducción a su más mínima expresión, al interés del orden jurídico para así definir la titularidad de los bienes productivos para fijarse en que su destino natural es que la producción se cumpla”.<sup>11</sup>

La teoría de la empresa agraria encuentra su razón de ser en el fecundo fruto en que se obliga a fijarse como una tradición civilista. El derecho agrario, es referente al ordenamiento jurídico de la agricultura.

Los términos agricultura, actividad agraria y empresa no son contradictorios, son modos diversos de hacer énfasis a una misma cosa. La agricultura no es un concepto estático, debido a que implica un proceso productivo, es decir una actividad que se encuentra encaminada a la producción.

La empresa agraria es el medio lógico y esencial de ejercer la agricultura o actividad agraria como también se le denomina. Al hablar de agricultura se habla por fuerza de empresa agraria, debido a que no se puede practicar aquélla sin recurrir a ésta.

---

<sup>11</sup> Lemus. **Ob.Cit.** Pág. 123.



La empresa como hecho ha existido siempre, pero solamente con la moderna economía comienza a tener un análisis científico. El derecho mercantil, se encarga de someterla a un enfoque jurídico y posteriormente, inspirándose en aquél, hace lo propio el derecho agrario.

La utilización de la definición de derecho agrario para la idea de empresa agrícola, es ayudar a un refinamiento técnico que se encuentra en proceso de elaboración y, por ende, de utilización no segura.

### **1.7. El derecho agrario y la reforma agraria**

“La reforma agraria implica una serie de medidas de tipo económico, político, sociológico y administrativo, que si bien han de encuadrarse dentro de un marco legal, pueden confundirse con el marco de tales fenómenos”.<sup>12</sup>

Si el derecho agrario se aplicara solamente al subsector reformado, el resto de la agricultura quedaría sin regulación. Ello, no se encuentra exento de dificultades en un país en el cual la reforma agraria haya cubierto por completo el territorio nacional.

La reforma agraria es un fenómeno esencialmente transitorio, mientras que el ejercicio de la agricultura es esencialmente permanente. La misma, puede desaparecer debido a una profunda transformación política que cambie de orientación económica y sustituya de forma radical el sistema jurídico.

---

<sup>12</sup> **ibid.** Pág. 112.



## 1.8. Actividades agrarias

Las actividades esencialmente agrarias son la agricultura, la ganadería y la sicultura, siendo los caracteres que tienen que concurrir para que una actividad sea considerada como agraria los siguientes:

- a) Que tenga por objeto la producción de organismos vivos, vegetales o animales bajo el control del hombre.
- b) Que se encuentre en relación con una determinada producción de organismos vivos, vegetales o animales, bajo el control del hombre.
- c) Que tenga por objeto el aprovechamiento económico de aquellos organismos vivos en cuanto tales.

## 1.9. La agricultura como actividad agraria

“La primera actividad esencialmente agraria es la agricultura y la misma se encuentra encaminada a la obtención de frutos de la tierra a través de todo el ciclo único e indivisible de labores que van desde la preparación del terreno cuando la misma es periódicamente necesaria hasta la cosecha”.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Ballarín. **Ob.Cit.** Pág. 45.



La agricultura implica todo un ciclo cerrado y periódico de labores, el cual comienza muchas veces con la preparación del terreno y con la cosecha.

### **1.10. Fines del derecho agrario**

“Las actividades agrarias, lo sean por esencia o por conexión y las instituciones y actividades que le son directamente complementarias, son reguladas por el derecho agrario con un criterio finalista”.<sup>14</sup>

Todo el derecho rige con un sentimiento teleológico y sus nombramientos se orientan a la realización de determinados valores.

El primero de esos fines consiste en obtener en el campo la producción racional debido a que a veces producir más puede ser irracional, tanto macroeconómica como macroeconómicamente.

La producción racional tiene que ser el objetivo a alcanzarse y en ello se tiene en cuenta el medio social dado, el estado de la técnica, la situación de los mercados y todo lo pertinente.

El segundo fin consiste en la justicia social, o sea, en alcanzar el más elevado grado de justicia social.

---

<sup>14</sup> Cerezo. **Ob.Cit.** Pág. 75.



El derecho agrario al ser creado, al ser aplicado, debe tratar de poner en vigencia tanto la más racional producción como el más alto grado posible de justicia social.

### 1.11. Características del derecho agrario

La doctrina universal ha pretendido darle características propias al derecho agrario, señalando que éste pone énfasis en los asuntos referentes a la reforma agraria.

Ello parece así, por cuanto normalmente las legislaciones positivas que se han producido, colocan su atención sobre el problema de la reforma agraria, por ello es de importancia destacarle como un principio fundamental, incluso supralegislativo, en el sentido de que constituye un objetivo de los Estados atender al problema de la distribución de la tierra y de la riqueza.

La reforma agraria puede jugar un papel fundamental en el mejoramiento económico del país, si se le redimensiona y deslastra de prácticas atávicas y políticas que le han conducido a un estado de postración.

“Se tiene que pensar en la descentralización de la actividad agraria, la despartidización de los organismos administrativos y sindicales del agro, aplicación de principios de gerencia pública, fórmulas de autogestión económica como vías para su relanzamiento y justificación actual”.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Castellanos. **Ob.Cit.** Pág. 24.



La misma, tiene que ocurrir en todos los casos de concentración excesiva de propiedad que comporten acumulación de poder político, con perjuicio para una auténtica democracia política y a su vez siempre que fuera incumbencia de los propietarios el deber de cultivar y mejorar inherente a la función social.

Tiene que llevarse a cabo en beneficio de empresas familiares y comunitarias, dentro de un proceso general de desenvolvimiento con aportes de capital, créditos, tecnología, mejor comercialización e industrialización de los productos, mejora educacional y de formación profesional, utilizando al máximo para ello, las estructuras cooperativas, revitalizando donde se encuentren previstas y las cooperativas integrales de reforma agraria.

### **1.12. Teorías del derecho agrario**

El punto de partida para el nacimiento del derecho agrario moderno, se puede decir que nace al fragor de una discusión establecida en que el derecho agrario es autónomo. Es un derecho especial, derivado del tronco común del derecho civil, pero no tiene expresiones de orden autónomo frente al derecho general. No es un nuevo derecho que se pueda comparar en el mismo rango del derecho civil, del derecho mercantil o del derecho penal.

La tesis de la autonomía busca establecer fronteras bien claras entre el derecho agrario y el resto de ramas del derecho, mientras que la teoría de la especialidad reconoce que el mundo agrario se encuentra inmerso en el derecho civil y tiene particularidades





concretas que lo hacen ser susceptible de análisis jurídico distinto del resto de las normas que regulan los otros derechos derivados del civil.

- a) Teoría autónoma del derecho agrario: el tecnicismo particular de la actividad agraria, la especial función y la consecuente disciplina de los factores aplicables a la producción agrícola, así como la peculiaridad de algunos institutos jurídicos que llevados a la economía adquieren una condición propia relativa a no retardar la investigación.

El establecimiento de que la disciplina de la actividad agrícola agraria se diferencia del derecho común, tiene como fundamento la unidad económica del fundo, el cual es un factor esencial que moldea sus relaciones porque la economía agraria moderna se une al fundo y al instrumento de los romanos, así como también al conjunto de bienes debidamente organizados para el ejercicio de la actividad agrícola, donde confluyen todas las relaciones técnicas y jurídicas para establecer la sistemática del derecho agrario sobre la realidad económica e histórica y el *ius proprium* de la agricultura.

“El derecho agrario tiene que tomar en consideración todos los elementos históricos y los criterios económicos y motivos ideológicos para el propio establecimiento del principio de la materia y la forma de construir un sistema lógico en ésta”.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Delgado. **Ob.Cit.** Pág. 90.

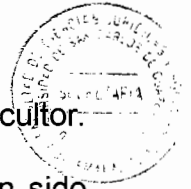


Se sostiene que la principal fuente del derecho agrario es la costumbre como una forma de mantener el ambiente histórico y económico propio del mundo agrario, negando la posibilidad de recurrir analógicamente en caso de ausencia de normas agrarias. Todo ello, debido a que el tecnicismo de la materia determina una importancia específica de las normas consuetudinarias.

En materia de contratos agrarios se estima que los mismos se encuentran presentes en el nacimiento de la disciplina agraria y están íntimamente ligados a diversos factores técnicos y económicos y de ello deriva la interpretación que se da para los contratos, la cual no nace necesariamente del legislador sino de los fenómenos de orden productivo.

En relación al fondo se sostiene que el mismo no es solamente objeto de un bien identificado por la función que lleva a cabo, sino que existe la obligación por parte del propietario de conducirlos de conformidad con las buenas normas técnicas y la necesidad de su progreso. De esa forma, se tiene que establecer que las normas del derecho agrario tienen un sentido teleológico relacionado esencialmente con el momento objetivo y subjetivo de la actividad económica.

Modernamente y debido al influjo de las corrientes jurídicas que surgieron de ese concepto nuevo de justicia clásica llamado justicia social, empieza a retomar un nuevo impulso y un mayor interés de los estudios jurídicos por los problemas de la tierra y del agro, sobre todo por los estudios referentes a la propiedad territorial, por lo que ya a principios de siglo, comienza a hablarse de un nuevo derecho



especial referido a la agricultura, a lo rural, a la actividad agraria y al agricultor.

Esa modernización comenzó con una serie de juristas, cuyos trabajos han sido verdaderas fuentes de inspiración para el derecho agrario.

- b) Teoría de la especialidad: frente a la teoría autonomista surge la teoría de la especialidad, según la cual la materia agraria se encuentra en contraposición a la teoría antes establecida.

El derecho agrario consiste en el complejo de las normas que regulan los sujetos, los bienes, las relaciones jurídicas referidas a la agricultura, sean éstas de derecho público o privado.

En sentido lato se define al derecho agrario como el complejo de las normas que regulan los sujetos, los bienes, las relaciones jurídicas referidas a la agricultura, sean éstas de derecho público o privado y en sentido más estricto y propio como el conjunto de las normas de derecho privado, que regulan los sujetos, los bienes, las relaciones jurídicas referidas a la agricultura.

El estudio del derecho de la agricultura como consecuencia de su abandono doctrinal, tiene una elaboración menos amplia y profunda que el derecho civil y comercial.

La autonomía del derecho agrario no es un problema de forma, sino de fondo. Lo que da el carácter de autonomía es la existencia de principios generales



comunes a todas las materias propias o especiales a ella, que valgan para conferirle unidad y distinguirla de las otras materias. Estos principios generales, tienen que ser comunes porque de lo contrario los institutos de la disciplina estarían libres de cualquier vínculo y es imposible su unidad.

Muchos juristas afirman que la autonomía en distintas ramas del derecho conllevan una consecuencia dañosa, debido a que se tiende a aminorar el valor y la eficiencia de los principios generales. Se asume una posición de defensa de la unidad del derecho privado y combate, porque se encarga del establecimiento necesario para ella en relación a la presencia de principios propios de la materia para justificar la pretendida autonomía doctrinal del derecho agrario.

El método en el estudio del derecho es uno mismo, a pesar de que en las aplicaciones este asume actitudes particulares de conformidad a las exigencias propias de cada materia, pero la diferencia que de éste resultan, son accidentes y no tocan la sustancia. En esa forma, la necesidad del conocimiento concreto de los institutos consiste en su función social y económica, así como en su estructura técnica, la cual no es exclusiva de esa rama, sino que vale en general para todo el derecho.

- c) Teoría de la agrariedad: los autonomistas no pueden demostrar la existencia de los principios generales y realmente se plantea un problema para la determinación de los principios generales del derecho agrario, lo cual influyó en la preeminencia de la especialidad frente a la autonomía.



Se habla entonces de una época clásica, conceptualizada en la discusión en torno al derecho agrario y al gran problema de la necesidad de precisar la existencia de principios generales contribuyentes al establecimiento de la autonomía del derecho agrario.

Existe en esta teoría el desarrollo de un ciclo biológico, vegetal o animal, ligado directa o indirectamente al disfrute de las fuerzas o de los recursos naturales, y se resuelve económicamente en la obtención de frutos, vegetales o animales, que se encuentran destinados al consumo directo.

### 1.13. Fuentes

“El proceso agrario emplea a la jurisprudencia y los principios generales del derecho como fuentes de derecho y ello lo hace para así interpretar el contenido de las normas y resolver las dudas del juzgador del usuario del sistema judicial. También, en este tópico el legislador agrario guatemalteco se aparta del asunto y de esa forma le resta eficacia al proceso agrario”.<sup>17</sup>

Su estudio es fundamental en el caso guatemalteco, al ser una referencia parcial al método hermeneútico que permite su aplicación en el ámbito agrario. La jurisprudencia aliada a la doctrina, puede cumplir la función que se les ha negado a los jueces agrarios en la ley.

---

<sup>17</sup> Rivera. **Ob.Cit.** Pág. 46.



## CAPÍTULO II



### 2. Relación, titularidad e institutos del derecho agrario

Es fundamental el análisis y estudio jurídico de la relación, titularidad e institutos del derecho agrario guatemalteco.

#### 2.1. Sujetos agrarios

“Sujeto agrario es toda persona individual o jurídica, que realiza una actividad agraria o interviene en las relaciones agrarias. Se consideran sujetos agrarios: los campesinos, lo comuneros, los propietarios, posesionarios tenedores o usuarios, los arrendatarios, los subarrendatarios, los empresarios agrarios, los aparceros y los trabajadores del campo, así como todos los que se encuentran relacionados con la producción y la propiedad agraria”.<sup>18</sup>

Son también sujetos agrarios las comunidades indígenas y comunidades campesinas, tengan o no personalidad jurídica, las cuales podrán hacerse representar con base en el derecho consuetudinario.

El concepto de sujeto agrario se refiere a las personas individuales y a los entes colectivos que participan en las relaciones agrarias.

---

<sup>18</sup> Brebía. **Ob.Cit.** Pág. 78.



## 2.2. Clase campesina

Campesino en general es el que trabaja la tierra en forma directa y en beneficio propio, sin importar que la tierra sea suya o no.

- Campesino pobre: es el que no tiene tierra o la que tiene es insuficiente para darle ocupación durante todo el año agrícola, pero vive del cultivo de la misma en beneficio propio, utilizando para el proceso de producción los medios más rudimentarios y la producción que obtiene no le es suficiente.
- Campesino medio: es el que tiene tierra suficiente y le da ocupación para todo el año agrícola, viviendo su núcleo familiar de esta actividad.
- Campesino rico: es el que tiene una extensión de tierra que no puede cultivar exclusivamente con el esfuerzo propio, utilizando temporalmente fuerza de trabajo asalariada y ha logrado cierto grado de técnica en el proceso de producción.
- Campesinos en condición de suprasubsistencia: son productores cuyos recursos les dan capacidad no solamente de satisfacer sus necesidades básicas y reponer sus instrumentos de trabajo, sino que también tienen posibilidad de generar un producto sobrante que traducido en dinero, permite alguna acumulación.





“Generalmente utilizan mano de obra asalariada además de la familiar, revelan mayor grado de vinculación con el mercado, tienen acceso a recursos financieros institucionales e incorporan algunos elementos tecnológicos importados”.<sup>19</sup>

- Campesinos típicos, parcelarios o medios: son productores independientes cuyos recursos son suficientes para reponer sus instrumentos de trabajo y satisfacer las necesidades básicas de la familia de acuerdo a los niveles locales.

Se mantienen relativamente estables dentro de una escala de reproducción simple en la que ni acumulan ni desaparecen, viviendo tanto del autoconsumo, como de la realización de parte de su propia producción en el mercado.

- Campesinos en condiciones de infrasubsistencia, deficitarios, semijornaleros, informatizados o pobres: la mayor parte de estos productores se ven obligados a cambiar el cultivo de la tierra con la obtención de un salario.

Sus recursos alcanzan escasamente para el mantenimiento y reproducción de la familia.

Constituyen la gran masa de migrantes temporales que contribuyen con la función de mantener niveles de ganancia, en determinados sectores de la economía, especialmente para el latifundio.

---

<sup>19</sup> **Ibid.** Pág. 124.



Se reconoce que el campesino no solamente se guía por motivaciones materiales sino que toma en cuenta también elementos sociales y ecológicos que son fundamentales para su reproducción a corto y largo plazo.

El carácter familiar de la unidad de producción y reproducción campesina, es el relacionado a que las actividades económicas y sociales son desarrolladas por el núcleo familiar con el propósito de asegurar ciclo a ciclo la reproducción de la familia y de los distintos elementos que componen la unidad de producción.

Además, tienen acceso a la tierra bajo diferentes modalidades y se determina este rasgo en virtud de que comúnmente se asocia al trabajador agrícola temporal o permanente con el campesinado.

Teórica y socialmente, este sector es el resultado de un proceso de descampesinización, del cual todavía quedan algunos remanentes, principalmente ideológicos, de una situación campesina precedente.

La unidad campesina, a diferencia de la empresa agrícola, no se puede concebir como una unidad aislada de otras semejantes, aparece siempre formando parte de un conjunto más amplio de unidades con las que comparte una base territorial y donde se establecen compromisos recíprocos.

Establece una relación integral con el entorno ecológico. Se plantea que los campesinos que destinan la producción al autoconsumo o al mercado local, serán



aquellos en los cuales sus vínculos con la naturaleza serán mas diversos, más compleja será su visión de lo que esta proporciona, harán un uso más integral de lo apropiado o producido y menos artificializado será su sistema productivo.

Lo opuesto a lo anterior, estará denotando un proceso de erosión de la racionalidad ecológica inherente al campesinado.

### **2.3. Terratenientes semifeudales**

Tienen tierra que, generalmente no cultivan en forma directa, o bien la entregan en arrendamiento a campesinos pobres cobrándoles elevados precios por el alquiler.

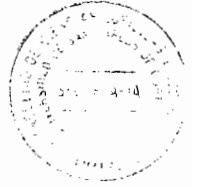
El precio por el uso de la tierra frecuentemente lo paga el campesino necesitado con su propio trabajo o con el producto en especie del mismo, tal es el caso del mozo colono.

Reside en la capital o en el extranjero por largos períodos y es poco corriente que en forma personal se dedique a trabajar sus tierras.

“Su producción la destina al mercado exterior, sin reinvertir en la agricultura sus cuantiosas ganancias, que generalmente emplea en la compra de artículos suntuarios, cuando no se depositen en instituciones bancarias extranjeras. Emplean mano de obra asalariada pero en las peores condiciones de explotación”.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Taborda. **Ob.Cit.** Pág. 19.



## **2.4. Empresas capitalistas**

En determinados procesos de la producción emplean maquinaria agrícola, abonos, fertilizantes, semillas seleccionadas y otros elementos técnicos. Los capitalistas invierten un porcentaje de utilidades para incrementar el capital constante de sus empresas que necesitan mano de obra calificada y más libre.

Los dueños de estas empresas se dedican a producir y comercializar productos destinados a los mercados externos.

Es frecuente que los finqueros capitalistas se adapten a la formación de sociedades anónimas para la producción en mayor escala de los artículos de exportación.

## **2.5. Obrero agrícola**

Es la clase de personas que viven en el área rural y venden su fuerza de trabajo por un salario en actividades agrícolas de una finca, hacienda, estancia u otra empresa rural.

## **2.6. Mozos colonos**

Sus raíces se encuentran en la época colonial y luego en el proceso de acumulación de la época colonial, en donde se solucionó el problema de la adquisición de la fuerza de trabajo, en una formación económica y social cuyas fuerzas productivas eran tan



escasamente desarrolladas y no permitían la existencia de un trabajo libre asalariado, es decir, de relaciones de producción capitalista.

La coerción extraeconómica hizo su aparición en diversas relaciones de producción, primero con las relaciones esclavistas observadas en el comienzo del período colonial y luego con la servidumbre que fue la relación de producción más difundida durante esta época.

Además de la relación servil, fundamental en la época colonial y aún durante mucho tiempo después que se manifestó en el trabajo forzado por medio de los repartimientos, la oligarquía encontró otro método de adquisición de la fuerza de trabajo que fue la cesión de tierra en usufructo a cambio de la primera.

Esta relación servil, que como se ve es semejante a la relación feudal más típica, se observó sobre todo en aquellas regiones en la que los indígenas no constituían una población considerable, razón por la cual surgieron las rancherías de ladinos, constituidas por los mestizos, que según disposiciones establecidas por la clase dominante, no tenían derecho a tener tierra en propiedad.

Posteriormente el colonato se vio incrementado sustancialmente cuando la reforma liberal inició un proceso de acumulación mediante la concentración agraria.

El mozo colono es difundido corrientemente como el productor directo que trabaja y vive en una finca determinada que no es de su propiedad y que recibe por su trabajo una



atribución que puede ser monetaria, en usufructo de tierra o en especie, en donde las raciones de maíz, frijol sal o cal se encuentran en formas combinadas.

## 2.7. Los jornaleros

La capa social de la clase campesina identificada como jornaleros, comprende a los campesinos que, como medios para obtener su principal fuente de recursos monetarios, desempeñan periódica y temporalmente, actividades asalariadas en las explotaciones agrícolas del país.

“El término jornalero es empleado en Guatemala para designar principalmente a los trabajadores agrícolas que desempeñan temporalmente actividades relacionadas con la cosecha de los productos agrícolas cultivados en las fincas cafetaleras, algodoneras y otras”.<sup>21</sup>

También, se designa con este nombre a los trabajadores que desempeñan actividades por jornales, es decir por una jornada de un día de trabajo.

En general de todas aquellas personas que, sin tener un contrato de trabajo que estipule devengar un salario periódico fijo, devengan un jornal por la realización de un trabajo cualquiera, sea éste desarrollado en una actividad agrícola o no.

---

<sup>21</sup> Rivera. **Ob.Cit.** Pág. 107.



Jornalero es un término conocido en el ámbito rural del país y el más usado para designar a este tipo de trabajadores, aunque los términos de mozo peón, trabajador o cuadrillero le sean sinónimos.

Por otra parte, aunque entre los trabajadores el término no indica más que el tipo de actividades desarrolladas, o más bien, las circunstancias dentro de las cuales realizan estas actividades sin ninguna connotación ajena, en el ambiente de los miembros de la clase burguesa y sobre todo en el de los empresarios agrícolas, tal denominación, por el contrario, a la vez que señala una condición contractual con el trabajador, comprende también un significado separatista de clase discriminatorio y de superioridad, dado el hecho de que la mayoría de los jornaleros son trabajadores.

## **2.8. Empresa agraria**

La empresa agraria se constituye por un conjunto coordinado de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos con el objeto de obtener beneficios y aprovechamiento de la propiedad y producción agraria, así como de las actividades conexas.

## **2.9. Empresa campesina asociativa**

Es la integrada por campesinos beneficiarios del proceso de transformación agraria, constituidos en una colectividad, bajo una gestión común para explotar directa y



personalmente la tierra en forma racional, productiva y agroindustrialmente e incluye tecnología y reingeniería.

Empresa campesina asociativa es la forma por campesinos beneficiarios del proceso de transformación agraria, constituidos en una colectividad, bajo una gestión común para explotar directa y personalmente la tierra, en forma eficiente y racional, aportando su trabajo industria, servicios u otros bienes, con el fin de mejorar los sistemas de producción en el campo, satisfacer sus propias necesidades, comercializar, transformar o industrializar sus productos y distribuir en forma proporcional sus aportes, las utilidades o pérdidas que resulten en cada ejercicio contable.

“La empresa campesina asociativa, se caracteriza por su naturaleza de propiedad social, la que se entiende como copropiedad indivisible entre sus miembros, de la tierra y de todos los bienes que forman el patrimonio de la empresa”.<sup>22</sup>

La empresa campesina asociativa tiene los siguientes objetivos:

- Promover el uso suficiente de los recursos tierra, capital y trabajo.
- Promover el mejoramiento económico social de sus miembros.
- Crear sentimientos de solidaridad y ayuda mutua entre las familias beneficiadas.

---

<sup>22</sup> **ibid.** Pág. 140.





- Propiciar el adiestramiento técnico individual y colectivo para que en corto plazo sus miembros sean autosuficientes para manejar las variables económicas y sociales que implican su crecimiento y desarrollo.
  
- Dotar de sentimientos de responsabilidad individual a sus miembros para con la empresa.
  
- Adecuar un esquema productivo inicial agrícola y pecuario, que les permita una mayor rentabilidad, con el fin de consolidar como entidades competitivas dentro del mercado.
  
- Producir, almacenar, clasificar, conservar, envasar, transportar, y comercializar en el mercado nacional o extranjero los productos agrícolas, pecuarios, industriales o agroindustriales obtenidos por ella misma.
  
- Distribuir entre sus miembros, previa deducción de las reservas correspondientes, las utilidades obtenidas en el ejercicio contable, en relación directa a los bienes aportados a la empresa por cada miembro.
  
- Realizar cualquier actividad lícita que coadyuve a la superación moral, intelectual, económica y social de sus miembros individualmente considerados.



## 2.10. Cooperativas agrícolas

Son organizadas por productores agropecuarios para abaratar sus costos y tener mejor inserción en el mercado, así como comprar insumos y comparten la asistencia técnica y profesional, comercializan la producción en conjunto, aumentando el volumen y mejorando el precio, inician procesos de transformación de la producción primaria, etc.

La asociación de las cooperativas agrarias a través de federaciones, confederaciones, ligas o uniones de cooperativas fortalece la posición de las cooperativas de primer grado y les permite proporcionar nuevos o más perfeccionados servicios de carácter económico financiero talleres o fábricas y viveros, etc.

Las cooperativas agrarias aumentan y regularizan los ingresos de los productores, sobre todo porque pueden vender sus productos en cantidades más apropiadas, tener acceso a mercados más lejanos o convenientes, ofrecer esos productos en la forma de conservación o elaboración más adecuada, reemplazar particulares y suprimir intermediarios superfluos, etc.

Ellas contribuyen a aumentar la productividad del agro, porque pueden controlar la calidad de los productos, proveen insumos apropiados, asesoran a los productores y permiten la utilización de instalaciones.

También, permite que aquellos productores agrarios que tienen menores recursos o se hallan más desfavorablemente ubicados, se desempeñen también en forma



satisfactoria, siempre que cumplan las condiciones mínimas establecidas por las cooperativas agrarias y se hallen dentro de sus respectivas zonas de operaciones.

Ellas promueven el desarrollo regional y la industrialización de zonas aportadas del país y además, favorecen la radicación de la mano de obra, que puede ocuparse tanto de las labores del campo como en las instalaciones y fábricas establecidas en las respectivas localidades para conservar y elaborar los productos de los asociados.

### **2.11. Sociedades agrarias**

“Son las asociaciones formadas por agricultores y productores agropecuarios para utilizar el sistema cooperativo con el propósito de rendir un servicio que pueda beneficiarlos a ellos, a sus tierras, cultivos o animales, o bien para la comunidad en que conviven”.<sup>23</sup>

Dentro de esta amplia categoría se consideran como cooperativas agrícolas las siguientes:

- a) Cooperativas de producción agrícola: en ellas los socios trabajan juntos para hacer producir la tierra, ya sea producción agrícola, pecuaria o ambas. El servicio puede incluir, además, el mercadeo conjunto de la producción.

---

<sup>23</sup> Castellares. **Ob.Cit.** Pág. 44.



- b) Cooperativas de colonización agrícola: formadas por individuos y familias con el objeto de adquirir, como grupo, tierras baldías que son propiedad del Estado y luego se dedican a explotárlas.

El producto de esta explotación, ya sea pecuario o agrario, puede permanecer en la cooperativa para disponer del mismo conjunto o puede pertenecer al socio individualmente.

- c) Cooperativas del mercadeo agrícola: su propósito es recoger la producción pecuaria o agrícola del asociado y llevarla al mercado. El servicio puede incluir la clasificación, empaque y transportación del producto y algunas veces la elaboración industrial del mismo.
- d) Cooperativas del crédito agrícola: su propósito es crear una organización muy parecida a las cooperativas de ahorro y crédito urbanas, para financiar por medio de préstamos los gastos de producción y mercadeo de productos agrícolas y pecuarios de sus asociados.

Por lo general, el crédito se utiliza exclusivamente para cubrir los gastos ocasionados por la producción agrícola, pero también podría incluir financiamiento para adquirir tierras, edificios y maquinaria.

- e) Cooperativas de abastos agrícolas: funcionan como las cooperativas de consumo con la diferencia que los productos que adquiere la cooperativa para venderlos a



los socios son artículos necesarios para la producción tales como semillas, abonos e insecticidas y en algunos países, sus alimentos y medicinas.

f) Cooperativas de servicios varios: la cantidad de servicios relacionados con su negocio o mejoramiento del mismo, es en relación a que los agrícolas pueden prestarse en forma cooperativa y que casi no tiene límites y existen:

- Cooperativas de mecanización agrícola: por medio de ellas los socios adquieren conjuntamente maquinaria y aperos y a través de la cooperativa los usan en sus propias fincas, pagando por el servicio.
- Cooperativas del mejoramiento de crías: por medio de ellas el grupo adquiere servicios y contrata técnicos para el mejoramiento de la asistencia veterinaria y otras técnicas necesarias.
- Cooperativas agrícolas industriales: el énfasis del servicio prestado por una cooperativa descansa en la elaboración industrial de un producto agrícola que la sociedad adquiere de socios y no socios.

En todo caso las personas que formen una cooperativa agrícola deben ser productores o consumidores primarios de los servicios que ésta ha de prestar. Debe por lo tanto desalentarse la práctica de que las personas totalmente ajenas a la agricultura formen parte de cooperativas de este tipo.



## 2.12. El desarrollo agrario

“Las zonas de desarrollo agrario, son aquellas áreas del territorio nacional de gran extensión, susceptibles de una profunda transformación de sus condiciones económicas y sociales, que exigen para su ejecución obras y trabajos complejos que superando la capacidad privada hacen necesario el apoyo técnico, financiero y jurídico del Estado”.<sup>24</sup>

Una vez definida como de alto interés social la transformación de una zona de desarrollo agrario alcanzarán a dicha transformación los beneficios de esta ley, debiendo sujetarse a los trámites y condiciones que en las mismas se establezcan. El patrimonio familiar agrario constituye una empresa agrícola por la cual se adjudica un fundo rústico y otros bienes de protección a una sola persona titular con la finalidad de brindar una protección al hogar de las familias.

La producción de la empresa agrícola constituida en patrimonio familiar agrario, se orientará hacia el mercado. En la empresa agrícola constituida en patrimonio agrario, el titular y su familia ejecutarán la explotación directa y personal de la misma.

## 2.13. Comunidades agrarias

Son comunidades agrarias aquellas conformadas por una colectividad de campesinos que poseen y gozan en propiedad de una porción de tierra, la cual aprovecha en forma colectiva, bajo el régimen comunal o de copropiedad.

---

<sup>24</sup> Cerezo. **Ob.Cit.** Pág. 28.



Son cooperativas agroforestales aquellas entidades cooperativas constituidas para el aprovechamiento de la tierra y de recursos naturales en forma directa y personal, o utilizando mano de obra en forma complementaria, temporal o permanente, su finalidad será elevar las condiciones de vida y trabajo de sus miembros.

La asociación campesina es una agrupación de personas individuales que viven en el campo y se dedican en forma permanente y directa a actividades agrarias, en tierras propias o ajenas. Su objetivo es mejorar las condiciones de vida de los asociados y procesos de desarrollo de sus comunidades o unidades productivas, en tal sentido podrán distribuir utilidades o beneficios entre sus integrantes.

“Definir la propiedad entraña una serie de dificultades. La primera de ellas viene determinada por su carácter histórico, ya que concebirla en términos abstractos e intemporales constituye una ficción”.<sup>25</sup>

#### **2.14. Propiedad**

La palabra propiedad se toma a veces en sentido objetivo para designar el objeto que pertenece a alguna persona, otras se toma en sentido de dominio y significa, no la cosa, sino el poder jurídico que sobre la misma se tiene.

La legislación civil regula la propiedad en sentido subjetivo y establece que son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.

---

<sup>25</sup> Galindo Garifas, Ignacio. **Derecho civil**. Pág. 97.



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. La propiedad es el derecho más completo que se puede tener sobre una cosa. Integran este derecho el uso, el goce y la disposición. La libre disposición de los bienes consiste en la potestad que tiene el propietario de realizar actos de dominio como la enajenación, transmisión, etc. La Constitución Política garantiza el derecho de propiedad, estableciendo la libre disposición de los bienes de los cuales se es propietario.

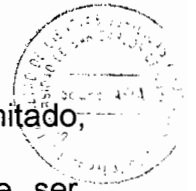
Esta garantía se complementa con el derecho genérico de libertad y el derecho específico de la libertad de contratación.

La idea de la función social de la propiedad procede de la doctrina social y se encuentra en conexión con los movimientos doctrinales tendientes a disponer límites a la tradicional absolutividad del derecho de dominio.

La función social es la que cumple el Estado mediante la promoción y desarrollo de ciertas actividades económicas, sociales y políticas específicamente en relación al bienestar de la población. El Estado no se concibe sino actuando en esa forma, puesto que él está formado por la sociedad misma, a la cual representa.

La función social afecta también el orden privado, como ocurre con la función social que se asigna a la propiedad de los particulares. La Constitución Política no reconoce expresamente la función social de la propiedad, a diferencia de otros textos constitucionales.





Sin embargo, esto no quiere decir que el derecho de propiedad sea un derecho ilimitado, absoluto y perenne. Muestra de esta realidad, es que la propiedad puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

Si el derecho de propiedad no es absoluto, tampoco es excluido ni perpetuo. No es exclusivo porque hay restricciones y servidumbres que afectan el goce o el uso de la propiedad. No es perpetuo porque puede extinguirse mediante la expropiación.

La propiedad puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previa indemnización determinada de conformidad con la ley de la materia. Las limitaciones de interés público administrativo se rigen por el derecho administrativo.

### **2.15. Posesión agraria**

Existe posesión agraria cuando una persona, grupo u organización social agraria, todas o algunas de las facultades inherentes a la propiedad agraria. La posesión agraria presume la propiedad agraria.

La posesión agraria da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Solamente la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la propiedad agraria.



Para que la posesión produzca el dominio agrario se necesita de que esté fundada en una causa justa, adquirida de buena fe de manera continúa, pública y pacífica. La posesión agraria se perfecciona siempre que unido a cualquiera de ellos se realice por el adquirente un aprovechamiento agrario o el ejercicio de actividades productivas en el inmueble respectivo.

## CAPÍTULO III



### 3. Bienes inmuebles en Guatemala

“Se consideran inmuebles los bienes raíces, por tener de común la circunstancia de encontrarse ligados al suelo, unidos de manera inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las denominadas fincas”.<sup>26</sup>

En definitiva, son bienes imposibles de traslado o de separación del suelo sin con ello ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o se encuentran unidos a él.

Etimológicamente, su denominación es proveniente de la palabra inmóvil. Para los efectos jurídicos registrales, los buques y las aeronaves en algunas legislaciones tienen una consideración semejante a la de los bienes inmuebles.

El estudio de los bienes supone el análisis de manera detallada de todo lo concerniente a los derechos reales, destacando para ello sus características, las cuales los distinguen de los derechos personales. En ese sentido, mientras el derecho de obligaciones regula el intercambio de bienes y servicios para la satisfacción de las necesidades de los individuos, la materia jurídica de los derechos reales se encarga de

---

<sup>26</sup> Aguilar Guerra, Osman Vladimir. **Derechos reales**. Pág. 109.



fijar o radicar los bienes en el patrimonio de cada individuo y determinar los poderes o facultades que el sujeto tiene sobre ellos.

### **3.1. Conceptualización del término cosa**

De forma gramatical y en sentido estricto por cosa se entiende todo aquello que tiene entidad corporal o espiritual, natural o artificial. Consiste en un elemento u objeto material situado fuera de toda idea de apropiación, a su vez un bien es un elemento u objeto material susceptible de apropiación.

Cosa es todo lo que ocupa un lugar en el espacio y que se percibe por los sentidos, siendo el mismo aplicable a las cosas corporales, que los sentidos pueden percibir.

En lo que respecta al concepto de bien, no hay unanimidad entre los autores. Entre las cosas y los bienes existe una relación de género a especie. Los bienes son las cosas que prestando una utilidad para el hombre, son susceptibles de apropiación.

Por ende, todos los bienes son cosas, pero no todas las cosas son bienes. En ese sentido, se enfatiza que aquello que caracteriza a los bienes es la circunstancia de poder ser objeto de propiedad privada, y no el hecho de producir utilidad al hombre, pues existen cosas que producen una elevada utilidad y que, no obstante ello, no son bienes, por no poder ser objeto de apropiación por los particulares.



Por utilidad, se entiende la aptitud de una cosa para satisfacer una necesidad del individuo o un interés cualquiera de éste, económico o no.

La etimología de la palabra bienes delata el carácter útil de las cosas que el derecho toma en consideración. Proviene del adjetivo latino bonus, que a su vez, deriva del verbo beare, el cual significa hacer feliz.

Doctrinariamente se distinguen dos corrientes que intentan distinguir entre cosa y bien. Para la primera, las cosas son solamente las entidades materiales, que constituyen una parte separada de la materia circundante.

“Los bienes son las cosas útiles al hombre y susceptibles de apropiación por éste. Para la segunda doctrina, cosa no es solamente lo que forma parte del mundo exterior y sensible, sino también todo aquello que tiene vida en el mundo del espíritu y que se percibe, no con los sentidos, sino con la inteligencia. Se incorpora la noción de las cosas inmateriales”.<sup>27</sup>

La diferencia entre cosa y bien radica en el punto de vista de la apropiación, siendo entonces que una cosa se convierte en bien cuando es apropiada, de suerte que todo bien es una cosa pero no toda cosa es un bien. El término bien puede ser conceptualizado en razón de diversos puntos de vista.

---

<sup>27</sup> Planiol, Marcel. **Derecho civil**. Pág. 104.



### **3.2. Aceptación económica de bien**

Constituye todo lo útil al hombre, de manera que los objetos son bienes cuando en atención a sus atributos reales o supuestos pueden satisfacer cierta necesidad, ya sea directa o indirectamente.

Los bienes económicamente hablando se dividen en naturales humanos y mixtos, estos en atención al modo de ser respecto del hombre. Un bien económico natural es aquel que en su formación no se encuentra bajo la dependencia del hombre. Un bien económico humano es aquel que se produce o existe en razón de la intervención del hombre.

### **3.3. Concepualización del bien en sentido amplio y estricto**

En sentido amplio, un bien es correspondiente a todo objeto que se encuentra protegido por el derecho mediante el sistema legal vigente. Además, comprende cualquier valor o derecho con o sin carácter patrimonial.

El bien estrictamente patrimonial es el que se constituye por todo objeto susceptible de propiedad particular, ello en atención a su disponibilidad tanto natural como legal.

Las cosas son bienes jurídicamente hablando cuando no son apropiadas y no solamente cuando no son útiles al hombre, siendo esa apropiación de carácter



exclusivo o particular, o sea, una apropiación con exclusión de otras personas a las que no pertenece un objeto.

Un bien puede ser considerado como tal cuando sea susceptible de apropiación particular, siendo esa susceptibilidad de apropiación la que conlleva que aquél se ubique dentro del comercio.

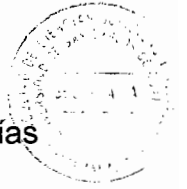
### **3.4. Definición de bienes inmuebles**

Bienes inmuebles son aquellos bienes que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados y su existencia ocurre por su naturaleza, por incorporación y por accesión, siendo de importancia los de carácter inmobiliario, es decir pisos, casas y garajes. Los bienes inmuebles son aquellos materiales que son imposibles de ser movidos o trasladados, ya que están formando parte de un terreno.

### **3.5. Consecuencias jurídicas**

En derecho civil, la distinción que se lleva a cabo entre bienes muebles e inmuebles lleva consigo aparejada una diversidad de consecuencias jurídicas, entre las que es de importancia destacar las siguientes:

- a) Los bienes inmuebles pueden ser inscritos en un Registro de la Propiedad, lo cual ofrece una mayor protección a los titulares de derechos sobre los mismos.



- b) Los bienes inmuebles consisten en el principal objeto de las garantías hipotecarias.
- c) Los plazos de usucapión o prescripción adquisitiva para aquellos bienes inmuebles que sean mayores que los exigidos para las cosas muebles.

No obstante, la protección jurídica privilegiada, de la cual de forma histórica han disfrutado los bienes raíces y que se justifica por su mayor importancia económica, ha ido extendiéndose hacia algunos bienes muebles de especial valor.

Consecuencia de ello, es la protección registral otorgada a aviones, buques u otras cosas singulares, así como la posibilidad de que puedan ser objeto de hipotecas mobiliarias.

### **3.6. Clasificación**

Los bienes inmuebles son todos aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro ya sean por sí mismos o por fuerza exterior sin alterar su substancia y su forma. Existen inmuebles por su naturaleza, por disposición de la ley, por su destino y por su incorporación.

- a) Por su naturaleza: son aquellas cosas que por su fijeza se encuentran imposibilitados para su movilización de un lugar a otro por medios normales como edificios, predios y árboles.





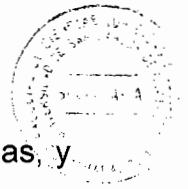
- b) Por disposición de la ley: la legislación regula que son bienes inmuebles por disposición legal los derechos reales sobre inmuebles.
- c) Bienes inmuebles por su objeto: de forma concreta, ello se refiere a aquellos derechos reales que recaen sobre inmuebles; o sea, aquellos derechos reales que tienen por objetivo un inmueble.

De esa forma las cosas, la propiedad, la hipoteca, el uso y el usufructo tienen el carácter de bienes inmuebles cuando propiamente se sustituyan sobre un inmueble, invariablemente de la servidumbre y la habitación que constituyen bienes inmuebles por su objeto.

- d) Bienes inmuebles por su destino: son aquellos bienes inmuebles a los cuales la ley les hace perder ese carácter. Son bienes que por ser accesorios esenciales de un inmueble se encuentran unidos a este de forma necesaria y consecuentemente son tomados en consideración como bienes inmuebles.
- e) Bienes inmuebles por su incorporación: son los bienes muebles que se incorporan a un bien inmueble al ser empleados en su construcción u ornamentación, cuya separación deteriora a uno y otros.

### **3.7. Regulación legal**

El Código Civil regula en el Artículo 445: "Bienes inmuebles. Son bienes inmuebles:



1. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra.
2. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados.
3. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente.
4. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporados al inmueble.
5. Los ferrocarriles y sus vías, las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas.
6. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
7. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos de análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca”.

El Artículo 446 del Código Civil regula: “Se reputan bienes inmuebles. Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguren”.

### **3.8. Derechos posesorios**

“En las comunidades primitivas, posesión y propiedad se confundían, hasta que el derecho romano comenzó a regular la propiedad de manera separada remarcando sus diferencias. De conformidad con la doctrina, la posesión era un estado protegible. Después, el derecho canónico le otorgó una mayor ampliación de protección a la mera



detentación del bien o derecho. El derecho germánico, le otorgó aún una mayor importancia, de forma que no fuese presumible sino más bien detentable”.<sup>28</sup>

La posesión requiere de dos elementos para configurarse y ellos son el corpus, que es la cosa y el animus rem sibi habendi que consiste en la intención de tener la cosa como auténtica, o sea la posesión requiere la intención y la conducta de un dueño.

De esta forma, se distingue de la tenencia en la cual el tenedor reconoce en otro la propiedad de la cosa en su poder.

La imprecisión de la definición de posesión y la necesidad de una detentación efectiva del bien o derecho, llevan a la mayor parte de la doctrina a tomar en consideración la posesión como un hecho con efectos jurídicos.

Si bien la posesión no es un derecho en sí, es necesaria una protección de la misma, de forma que un poseedor no se vea en la obligación de probar su título posesorio, cada vez que alguien intente interrumpir su posesión.

En todos los ordenamientos jurídicos se ha convenido que la posesión consiste en un derecho protegible en la medida que garantiza la paz social. De esa forma, quien crea tener un derecho de posesión mejor que aquél que lo ejerce, tiene que acudir a los tribunales de justicia.

---

<sup>28</sup> **ibid.** Pág. 123.



Las legislaciones han incluido la figura del interdicto posesorio, que se presenta ante los tribunales, bien para evitar los actos que puedan perturbar la paz de la posesión o bien de aquellos que privan al poseedor del bien o derecho.

La posesión puede llevarse a cabo por muchos títulos posesorios diferentes: propiedad, arrendamiento, depósito y prenda. Por ende, la persona con derecho de posesión no tiene por qué ser siempre el propietario, sino que dependerá de cada caso concreto.

La protección de la posesión es provisional y supone una serie de presunciones a favor del titular: la buena fe y la posesión de los bienes inmuebles de aquel que posee el bien inmueble donde se encuentran y la continuidad.

La posesión tiene además un efecto especial consistente en que cuando es en concepto de dueño, pacífica e ininterrumpidamente durante un período de tiempo, permite la adquisición de la propiedad del bien y se le conoce como usucapión.



## CAPÍTULO IV

### **4. La conflictividad agraria y la importancia de los sujetos de crédito como garantía de bienes inmuebles**

Investigar la conflictividad de la tierra en la sociedad guatemalteca consiste en explorar su historia y las relaciones sociales que le conforman como país. Los productos de la tierra han sido el eje de la economía desde el comienzo de la historia en Guatemala, su acceso y dominio han sido causa de profundas divisiones sociales, comunitarias, familiares e incluso internacionales.

Las nuevas dinámicas de la conflictividad agraria, consisten en hacer referencia a lo denominado nuevas dinámicas económicas en el agro guatemalteco. Son actividades productivas en el país.

Los conflictos agrarios son históricos en Guatemala. Desde la Conquista hasta la actualidad, comunidades, pueblos, municipios y personas se han enfrentado por el derecho a ocupar, aprovechar y hacer producir la tierra. Sin embargo, en tiempos bastante recientes, en los departamentos del país, empiezan a levantarse las voces de protesta de las poblaciones locales que se oponen a la instalación de empresas transnacionales vinculadas a la explotación de los recursos naturales y no renovables como el oro, el petróleo y el agua.



“Actualmente surgen focos de conflicto en donde los actores confrontados son pequeños agricultores y grandes empresas extractivas, que de capitales internacionales. El modelo actual de la estructura agraria en Guatemala, tienen sus orígenes en la época colonial y se configuró a partir de la revolución liberal”.<sup>29</sup>

Una de las principales y más urgentes necesidades, consiste en la de atraer capitales extranjeros y grandes corrientes de emigración honrada, inteligente y laboriosa, para la explotación de los incontables ramos de riqueza que abundan en la tierra privilegiada, y aprovechan los inmensos recursos naturales que se encuentran todavía, en su mayor parte desconocidos o abandonados.

Las nuevas dinámicas económicas del agro guatemalteco, responden a un intento por responder a esa misma necesidad planteada. Las formas, los actores y los espacios físicos probablemente han cambiado, pero las motivaciones no.

Las razones que se argumentan en la actualidad para justificar la necesidad de diversificación agrícola y de inversión extranjera han cambiado; sin embargo, la población que de una u otra manera se ve impactada por las decisiones del gobierno central y de las empresas transnacionales y sus socios nacionales, no lo han hecho.

Aunque la práctica para obtener porciones importantes de tierra comunitaria o tierra de pueblos indígenas no se parece en nada a aquella usada por los conquistadores mediante del requerimiento, las múltiples denuncias de abuso y amenaza al recurso

---

<sup>29</sup> Pigrete Viale, Eduardo Antonio. **Curso de derecho ambiental y agrario**. Pág. 60.



tierra y a quienes en ella habitan son un testimonio de las condiciones de vulnerabilidad y desprotección en que muchas poblaciones de las áreas rurales del país enfrentan a diario.

Los niveles de violencia que pueden llegar a alcanzar los enfrentamientos por la propiedad y uso de la tierra se atestiguan en la historia, de igual manera que las preocupaciones con respecto a la reacción popular que han generado diversas intervenciones estatales.

Es importante establecer y aplicar procedimientos judiciales o no judiciales para dirimir los litigios sobre tierra y otros recursos naturales, tomando en consideración los compromisos adquiridos para establecer procedimientos que permitan definir fórmulas compensatorias en caso de litigios y reclamos de tierra en los que agricultores, campesinos y comunidades en situación de extrema pobreza han resultado o resultaren desposeídos por causas no imputables a ellos.

Se tienen que restituir o compensar, de conformidad con el caso al Estado, las municipalidades, comunidades o personas cuyas tierras hayan sido usurpadas, o que con abuso de autoridad hayan sido adjudicadas de forma anómala o injustificada.

La institucionalidad creada a partir de la firma de los Acuerdos de Paz, para atender los conflictos de tierra, se encuentra diseñada para resolver lo que se denomina conflictividad tradicional e histórica relacionada con disputas de derechos y falta de certeza jurídica sobre la propiedad.



La conflictividad contiene dentro de sí a los diferentes conflictos, pero los conflictos no contienen en su totalidad todo lo que implica la conflictividad. La conflictividad y los conflictos no pueden estar desvinculados y en la mayoría de ocasiones, la división entre ambos conceptos puede ser confusa. Una comparación útil consiste en visualizar la diferencia entre conflictividad y conflictos como algo semejante a la diferencia entre la educación y las clases, siendo la educación un proceso mucho más amplio y complejo mientras las clases son experiencias concretas.

No se puede entender un conflicto determinado sin tener en consideración el marco general y las condicionantes estructurales en que se manifiesta y desarrolla. La conflictividad abarca las cuestiones de fondo que propiciaron el estallido de un conflicto. Cuando se habla de conflictividad se habla, sobre todo, de las estructuras, hábitos culturales y prácticas que propician los conflictos.

Las sociedades en donde existen grandes desigualdades sociales y exclusión tienden a enfrentar mayores problemas y violencias por el hecho, entre otros factores de que la mayoría de la población no tiene cubiertas sus necesidades básicas y, además, porque los Estados suelen carecer de medios y voluntades para la intermediación entre los grupos sociales. En cambio, aquellas sociedades más incluyentes, en donde sus ciudadanos tienen amplio acceso a servicios básicos de calidad, la conflictividad tiende a manifestarse con un perfil más bajo y sobre todo, cuentan con mecanismos más eficaces de abordaje y tratamiento de los conflictos. La conflictividad aumenta cuando existe un vacío en la atención de necesidades que no han logrado satisfacerse con las políticas públicas y esfuerzos privados que son articulados a las mismas.





La conflictividad agraria señala que es un fenómeno social que involucra a amplios sectores de población, generado por la interacción de un conjunto de factores sociales, económicos, políticas y culturales que han determinado las particulares formas de relación entre los grupos sociales.

Esta interacción entre fenómenos ha mantenido, a lo largo de la historia, una elevada susceptibilidad de generar tensiones locales, a veces desembocando en graves sucesos de violencia.

El término conflicto se origina, de forma etimológica, de la palabra conflictos, a su vez derivado del también latín conflagieri, que es referente al combate, lucha y litigio.

El conflicto es generado por tres factores: las deficiencias de las estructuras, las culturas y los actores.

Las primeras, por no atender las necesidades básicas de la población; las segundas, por justificar la violencia y los terceros por ser incapaces de aproximarse sin enfrentamiento a los conflictos.

El conflicto se refiere fundamentalmente al intercambio de hostilidades entre actores que no se encuentran de conformidad sobre un punto en particular.



La naturaleza conflictiva de su relación, se basa en el hecho de su incapacidad para encontrar satisfacción a sus particulares necesidades en la satisfacción de las necesidades de su adversario en el conflicto.

La incapacidad de un Estado de proveer condiciones mínimas para satisfacer las necesidades de la población, tiene injerencia directa sobre la conflictividad.

Las estructuras desiguales de las limitaciones a los requerimientos básicos como luz, agua, salud, entre otros, hacen que la desigualdad y la conflictividad sean más grandes y que su abordaje sea más complicado, con lo cual también se puede decir que la conflictividad se reduce, en cierta medida, mediante la atención y solución de estas necesidades o intereses no atendidos.

Otro factor de importancia, consiste en la recuperación de un país luego de una guerra, ya que pueden pasar años para reinstalar las estructuras dañadas o para generar nuevas estructuras que permitan un desarrollo equitativo.

La conflictividad, de esa cuenta, permanece latente y se hace manifiesta mediante conflictos específicos que surgen a partir de condiciones coyunturales precisas, a manera de detonantes, que a su vez obedecen o pueden encontrar su correspondiente explicación en situaciones históricas.

Los conflictos son elementos naturales para la formación humana y el conocimiento de las realidades sociales. Además, pueden tener patrones destructivos que pueden ser



canalizados hacia una expresión constructiva. Una modalidad específica de los conflictos es el conflicto social.

#### 4.1. Actores

Siendo los mismos los siguientes:

- a) Actores principales o primarios: son las partes cuyos intereses se manifiestan contrapuestos de manera real o aparente entre sí. Son unidades que compiten de forma directa por lograr sus objetivos.

“Cuando las partes del conflicto son sujetos colectivos, cada parte suele encontrarse conformada a su vez por subsectores que se encargan de la representación de intereses específicos, lo que en algún momento de la evolución del conflicto puede generar dinámicas que condicionan el desarrollo del mismo”.<sup>30</sup>

- b) Actores específicos: también se les denomina secundarios y son aquellos individuos, organizaciones sociales o instituciones que se encuentran involucrados de alguna forma en el conflicto, pero que no se constituyen como actores principales.

---

<sup>30</sup> *Ibid.* Pág. 45.



- c) Actores periféricos: a medida que el conflicto desarrolla los actores periféricos, los mismos pueden pasar a ser primarios o a la inversa, los primarios pueden convertirse en algún momento, dependiendo de la evolución y escalada del conflicto.

Las nuevas dinámicas de la conflictividad agraria son aquellas que se encuentran directamente relacionadas con las actividades y procesos económicos, vinculados con estrategias del gran capital transnacional y nacional, que tradicionalmente han tenido escaso desarrollo en una región o que lo tuvieron hace algún tiempo y que al empezar a tenerlo o reactivarse generan una alteración importante en el modelo productivo, en la estructura de la tenencia de la tierra, en las relaciones laborales y en las necesidades tecnológicas, causando con ello notables impactos en el entorno económico, social, cultural y ambiental, susceptibles además de repercutir en otras áreas, más o menos distantes, mediante la activación o intensificación de procesos de migración interna.

#### **4.2. Impacto sobre la conflictividad agraria**

Existen diversos aspectos comunes en los casos de las comunidades que afrontan conflictos de tierras en relación a las actividades extractivas. Por un lado, se trata de una población mayoritariamente indígena, en condiciones de pobreza extrema, con una débil presencia del Estado mediante la prestación de servicios públicos básicos y aspectos sobresalientes, incluyendo la carencia de oportunidades de trabajo asalariado.



Los problemas y tensiones generadas, aunque con matices distintos, son bastante semejantes en los casos existentes y se encuentran ligados en forma directa e indirecta al recurso de la tierra.

Los protagonistas en los conflictos de tierras son relacionados con las comunidades con actores locales que representan intereses ajenos. Una característica que hace a estos casos distintos es la problemática interna que se genera a partir de la presencia de actores ajenos a la comunidad.

Ello, introduce nuevos desafíos a las dinámicas comunitarias, debido a que las empresas no explotan áreas de gran dimensión aunque exploran en grandes extensiones de tierra, se encuentran en capacidad de influir en el apareamiento de conflictos intracomunitarios al hacer negociaciones de orden individual para la adquisición de la propiedad y el condicionamiento de las formas de acceso a la misma, poniendo a prueba los mecanismos propios de las comunidades para la resolución de problemas.

#### **4.3. Actividades ilícitas y conflictividad agraria**

Las actividades ilícitas, precisamente por su carácter de operar al margen de las leyes nacionales e internacionales vigentes, continúan un *modus operandi* sustancialmente diferente al de actividades económicas legales no ilícitas aunque no puede dejar de mencionarse en función a la lógica con la que se mueve el capital nacional y transnacional.



Esas actividades, de forma particular se encuentran inmersas en lo que se puede denominar un proceso particular de globalización. Ello es, lo que se ha denominado en los últimos años globalización y que hace alusión a los procesos complejos de liberación y control de territorios.

Los capitales y las actividades ilícitas cobran importancia en cuanto a la tierra por motivos similares a las actividades económicas generando una presión adicional sobre ese recurso en la medida que al adquirir tierras por cualquier mecanismo desplazan a la población de tierras con ciertas características que impactan en los conflictos, inclusive provocando conflictos para facilitar la adquisición de tierras y devienen en procesos acumulativos de tierra.

Existe una distinción inequívoca entre la forma de operar de los capitales no ilícitos en actividades convencionales y los capitales ilícitos, siendo estos últimos los que utiliza de forma preferente la violencia armada, ya sea por agresiones directas a la población que ocupa las tierras apetecidas en caso de haber resistencia o con intimidación y amenaza de usarla.

“Es de interés resaltar tres aspectos fundamentales de la relación entre los capitales ilícitos y la problemática agraria: su interés por obtener tierras en ciertas áreas, las condiciones que simplifican o favorecen la adquisición de tierras, y los mecanismos y estrategias utilizadas”.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Ballarín. **Ob.Cit.** Pág. 28.



El interés general y fundamental de las actividades ilícitas sobre la tierra es asegurar la viabilidad a sus operaciones mediante el control de territorios allá donde la presencia del Estado es débil o nula y donde la complicidad de instituciones estatales o inacción de los poderes locales se lo permiten.

#### **4.4. Concepto, naturaleza y ámbito de aplicación de la Ley de Garantías Mobiliarias**

El Artículo 1 de la Ley de Garantías Mobiliarias Decreto 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Objeto. La presente ley tiene por objeto regular las garantías mobiliarias y al Registro de Garantías Mobiliarias que por la misma se crea".

El Artículo 2 de la Ley de Garantías Mobiliarias Decreto 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Definiciones. La definición de los siguientes términos aplicará tanto para el singular como para el plural. Para efectos de esta ley se entiende por:

- a) Accesorios fijos: todo bien corporal que por incorporación o destino esté adherido a un bien inmueble, siempre que mantenga su identidad y que sea separable del inmueble sin menoscabo serio de ambos.
- b) Acreedor garantizado: la persona o personas en cuyo favor el deudor garante o por la ley se constituye una garantía mobiliaria, con o sin posesión, ya sea en beneficio propio o de un tercero.
- c) Arrendamiento financiero: el contrato mediante el cual, el arrendatario se compromete al pago de una renta a quien adquiera o financie la adquisición de



un bien mueble para ser usado por el arrendatario. El arrendador financiero puede conceder al arrendatario el derecho de adquirir el bien arrendado mediante el pago de una cantidad especificada a manera de opción de compra durante el período del arrendamiento. A los efectos de su registro el arrendamiento financiero se considerará en todo caso una garantía mobiliaria.

- d) Bienes corporales: todo tipo de bienes muebles físicos, incluyendo, entre otros: inventarios fijos o revolventes, equipos de toda naturaleza, accesorios fijos, títulos de crédito, títulos representativos de mercaderías, acciones o participaciones en sociedades mercantiles emitidas en papel.
- e) Bienes incorporeales: todo bien mueble que no sea corporal, incluyendo entre otros: créditos, rentas y derechos de propiedad intelectual.
- f) Bienes muebles en garantía: cualquier bien mueble corporal o incorporeal, incluyendo bienes muebles derivados, que sirvan para garantizar el cumplimiento de la obligación, de acuerdo con los términos el contrato de garantía. La garantía mobiliaria sobre estos bienes se extiende, sin necesidad de identificación o mención en el contrato de garantía o en el formulario de inscripción registral, al derecho del acreedor garantizado a ser indemnizado por las pérdidas o daños no provenientes del uso normal de los bienes, ocasionados a los mismos durante la vigencia de la garantía.
- g) Bienes muebles derivados: los que se pueden identificar como provenientes de los bienes originalmente gravados, tales como los frutos, nuevos bienes o dinero en efectivo o en forma de depósitos en cuentas bancarias que resulten de la enajenación, transformación o sustitución de los bienes muebles dados en garantía de la obligación original, independientemente del número secuencia de





estas enajenaciones, transformaciones o sustituciones. En el caso de dinero en efectivo depositado en cuentas bancarias, siempre que así se identifique, así se declare al banco y éste acepte la recepción de los fondos con tal gravamen.

- h) Comprador o adquirente en el curso normal de los negocios: el tercero que con o sin conocimiento de que su operación se realiza sobre bienes sujetos a una garantía mobiliario, los compra o adquiere de un deudor garante dedicado a comerciar bienes de la misma naturaleza que los bienes sujetos a la garantía mobiliaria, dentro del curso normal de sus negocios. Estarán exceptuados de esta categoría los parientes dentro del grado de ley del deudor garante, sus socios, sus representantes legales, sus síndicos o liquidadores, y cualquier persona que tenga un vínculo laboral o de inversión con el mismo.
- i) Contrato de garantía: el contrato, en virtud del cual, el deudor garante garantiza el cumplimiento de la obligación del deudor principal, a favor del acreedor garantizado con garantías mobiliarias. Puede ser celebrado conjunta o independientemente con el de financiamiento. Dicho contrato, salvo el caso de garantías posesorias, deberá constar por escrito y reunir, como mínimo, los requisitos establecidos en la presente ley.
- j) Control: la facultad que le otorga el deudor garante al acreedor garantizado al limitar la disposición y manejo de una cuenta bancaria que sirve de garantías mobiliaria, en la forma y hasta por el monto establecido en el contrato. El deudor garante deberá instruir por escrito al banco respectivo a fin de lograr la efectividad de esta facultad, siendo requisito esencial para la validez de la constitución de la garantía la aceptación expresa del banco depositario.



- k) Crédito documentario: el contrato, cualquiera que sea su denominación, por el que un banco emisor, a petición y de conformidad con las instrucciones del cliente ordenante o en su propio nombre, y contra la entrega de documentos o de una notificación o instrucción de pago: a) se obliga a hacer un pago a un tercero beneficiario o a su orden, o a aceptar y pagar letras de cambio o instrumentos librados por el beneficiario; b) autoriza a otro banco para que efectúe el pago, o para que acepte y pague tales instrumentos de giro; o, c) autoriza a otro banco para que negocie, contra la entrega de los documentos exigidos o de la notificación o instrucción de pago, siempre y cuando se cumplan los términos y las condiciones del crédito documentario.
- l) Crédito en garantía: la garantía mobiliaria que el deudor garante otorga a favor del acreedor garantizado, consistente en un derecho que tiene de reclamar o recibir el pago de una suma de dinero, que le es debida por un tercero, y que se ha originado por cualquier fuente de obligación.
- m) Deudor del crédito en garantía: la persona obligada frente al deudor garante al cumplimiento de una obligación consistente en el pago de una suma de dinero y que sirve de garantía frente al acreedor garantizado.
- n) Deudor garante: la persona, quien puede ser el deudor principal o un tercero, que constituye una garantía mobiliaria conforme a esta ley, a favor del acreedor garantizado, para garantizar el cumplimiento de la obligación del deudor principal. El deudor garante incluirá a los cesionarios o adquirentes de las garantías mobiliarias fuera del curso normal de los negocios.
- o) Deudor principal: la persona obligada al cumplimiento de la obligación garantizada, quien puede ser o no la misma persona que el deudor garante.



- p) **Diligencia debida:** el cuidado con el que una persona debe actuar siempre con el buen juicio propio de un fiduciario, conforme a los usos del comercio y cuidando el negocio como propio. Esta diligencia incluye la obligación de tomar razonablemente aquellas medidas necesarias para preservar el valor y eficacia de la garantía.
- q) **Documento electrónico:** cualquier documento generado, enviado, comunicado, procesado, recibido, almacenado o visualizado por medios electrónicos, dotado de las medidas de seguridad indispensables. A los efectos de esta ley, cualquier requerimiento de un documento manuscrito podrá satisfacerse por medio de un documento electrónico siempre y cuando éste cumpla con los requisitos de seguridad y autenticación establecidos en esta ley o en la legislación aplicable al comercio electrónico.
- r) **Electrónico:** se refiere a toda forma de generación, envío, comunicación procesamiento, recepción, almacenamiento o visualización de datos o información, por medio de tecnologías eléctricas, digitales, magnéticas, ópticas, electromagnéticas, fotónicas, vía facsímil y cualquier otra tecnología semejante.
- s) **Equipo:** los bienes corporales que utilice una persona en la operación, mantenimiento o explotación de su negocio.
- t) **Firma electrónica:** los datos en forma electrónica consignados en una comunicación electrónica, o adjuntados o lógicamente asociados al mismo, que puedan ser utilizados para identificar al firmante con relación a la comunicación electrónica e indicar que el firmante aprueba la información recogida en la comunicación electrónica.



- u) Formulario registral o formulario el proporcionado por el Registro para inscribir la constitución, modificación, prórroga o extinción de la garantía mobiliaria, de acuerdo a lo que establece esta ley y el reglamento del Registro.
- v) Garantía mobiliaria prioritaria: es una garantía otorgada a favor de un acreedor, incluyendo proveedores, que financia la adquisición, por parte del deudor, de bienes muebles corporales sobre los cuales se crea la garantía mobiliaria. Dicha garantía mobiliaria puede constituirse sobre bienes muebles presentes o futuros, financiados de dicha manera.
- w) Garantía posesoria: garantía mobiliaria constituida sobre bienes cuya posesión es transmitida por el deudor garante al acreedor garantizado o a un tercero que éste le indique, quienes conservarán dichos bienes en calidad de depósito.
- x) Garantía sin transmisión de posesión o garantía sin posesión: garantía mobiliaria constituida sobre bienes cuya posesión la conserva el deudor garante, quien queda como depositario de los mismos, por lo que deberá inscribirse en el Registro para surtir efectos ante terceros.
- y) Inventario: todo o parte de los bienes muebles que se destinan comercialmente para la venta o arrendamientos, en el curso ordinario de un negocio, incluyendo bienes muebles derivados, que se encuentren en posesión del deudor garante. El inventario no incluye bienes muebles en posesión del deudor garante para su uso corriente o como consumidor de los mismos.
- z) Obligación garantizada: obligación del deudor principal cuyo cumplimiento se garantiza a través de la garantía mobiliaria otorgada por el deudor garante conforme a esta ley.



- aa) Posesión: la posesión puede ser real o legal. La primera consiste en el control material o físico del bien garantizador, la segunda tiene lugar cuando la ley considera recibida la cosa por el acreedor garantizado aún sin haber sido ella materialmente entregada por el deudor garante.
- bb) Procedimiento de ejecución voluntaria: mecanismo de ejecución extrajudicial que las partes podrán pactar en el contrato de garantía, durante la vigencia de éste, durante el proceso de ejecución, o en cualquier momento de conformidad con esta ley.
- cc) Publicidad: situación que implica que la garantía mobiliaria es oponible a terceros, se logra por medio de la inscripción registral de la garantía mobiliaria, de conformidad con esta Ley y su reglamento o por la posesión o control que sobre los bienes dados en garantías ejerce el acreedor garantizado o un tercero designado por éste.
- dd) Reglamento: el que regule al Registro de Garantías Mobiliarios de conformidad con los principios de esta ley.
- ee) Títulos representativos de mercaderías a títulos representativos: todo documento en el que se consigne un derecho que permita reclamar la entrega de bienes corporales en posesión de terceros, almacenes generales de depósito o transportistas, tales como los certificados de depósito y conocimientos o guías de embarque.
- ff) Vendedor o arrendatario en el curso normal de los negocios: el deudor garante que estando dedicado a la venta o arrendamiento de bienes de la misma naturaleza que los sujetos a la garantía mobiliaria, los vende dentro del curso



normal de sus negocios a un tercero, quien los adquiere con o sin conocimiento de que su compra se realiza sobre bienes sujetos a dicha garantía”.

El Artículo 3 de la Ley de Garantías Mobiliarias Decreto 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Concepto de garantía mobiliaria. La garantía mobiliaria es el derecho real de garantía constituido por el deudor garante a favor del acreedor garantizado, para garantizar el cumplimiento de una o varias obligaciones del deudor principal o de un tercero. Consiste en la preferencia que le otorga al acreedor garantizado para la posesión y ejecución de los bienes muebles dados en garantía. La garantía mobiliaria se constituye en la forma que establece esta ley.

- a) Sobre bienes muebles corporales, incorporales o derivados.
- b) Sobre bienes inmuebles por incorporación o destino.
- c) Sobre los derechos que recaen en los mismos.

El concepto de garantía mobiliaria comprenderá, además, aquellos contratos, pactos o cláusulas comúnmente utilizados para garantizar obligaciones respecto de bienes muebles, tales como la venta con reserva de dominio, los fideicomisos en garantía, la prenda flotante de establecimiento comercial o de fondo de comercio, el descuento de créditos o cuentas por cobrar en los libros del acreedor, el arrendamiento financiero y cualquier otra garantía mueble contemplada en la legislación con anterioridad a la presente ley”.

El Artículo 4 de la Ley de Garantías Mobiliarias Decreto 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Objeto de la garantía mobiliaria. Las garantías mobiliarias a que se refiere esta ley, pueden constituirse contractualmente o por



disposición de la ley sobre uno o varios bienes muebles específicos, sobre categorías genéricas de bienes muebles, o sobre la totalidad de los bienes muebles del deudor garante, con el objeto de garantizar el cumplimiento de obligaciones de toda naturaleza. Estas obligaciones pueden ser presentes o futuras, determinadas o determinables, sobre bienes muebles de cualquier tipo, ya sean presentes o futuros, corporales o incorporales, determinadas o determinables, susceptibles de valoración pecuniaria al momento de la constitución o con posterioridad, sin importar la forma de la operación, siempre y cuando el deudor garante tenga un derecho posesorio sobre los mismos”.

El Artículo 5 de la Ley de Garantías Mobiliarias Decreto 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Garantías mobiliarias con posesión y garantías mobiliarias sin posesión. La garantía mobiliaria se constituye en la forma establecida en esta ley y conforme a los términos y condiciones establecidas por las partes, mientras no contradigan la ley. Las garantías mobiliarias pueden ser con posesión o sin posesión, sobre bienes y derechos presentes o futuros.

Se presume que se ha constituido una garantía mobiliaria:

- a) En el caso de garantías con posesión, en el momento en que el deudor garante transmita al acreedor garantizado o al depositario nombrado, la posesión o el control de los bienes muebles en garantía.
- b) En el caso de las garantías sin posesión, en el momento en que se celebre el contrato de garantía, salvo que las partes dispongan otra cosa.
- c) En el caso de las garantías mobiliarias sobre bienes o derechos futuros, en el momento en que el deudor garante adquiera los bienes o derechos sobre los mismos.



La garantía mobiliaria que cumpla con los requisitos de publicidad registral establecidos por la presente ley, otorgará al acreedor garantizado los derechos inherentes al derecho real de garantía, conforme el artículo 2 de esta ley y el derecho preferente a ser pagado con el producto de la venta o a la adjudicación de los bienes muebles dado en garantía”.

#### **4.5. Garantías mobiliarias sobre créditos**

El Artículo 18 de la Ley de Garantías Mobiliarias Decreto 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Garantía mobiliaria sobre créditos. Las disposiciones de esta ley, referidas a garantías mobiliarias sobre créditos, se aplican a toda especie de cesión en garantía y en venta, por lo que toda cesión deberá cumplir con las reglas de publicidad establecidas en la Ley para hacer el derecho oponible a terceros.

Para el caso de cesión en venta, si no se cumple con publicar la naturaleza de esta cesión, se presume que la cesión es en garantía y, por lo tanto, le son aplicables las reglas de prelación establecidas en la presente ley.

Estas cesiones deberán cumplir con las reglas de publicidad de esta ley a los efectos de afectar los derechos a terceros. Si la cesión es en venta y no se cumple con el requisito anterior, estará sujeta a las reglas de prelación de esta ley”.





El Artículo 19 de la Ley de Garantías Mobiliarias Decreto 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Publicidad de la garantía mobiliaria sobre créditos. Se dará publicidad a una garantía mobiliaria otorgada por un deudor garante sobre créditos debidos a dicho deudor garante por medio de su inscripción registral”.

El Artículo 20 de la Ley de Garantías Mobiliarias Decreto 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Efectos de la garantía mobiliaria sobre créditos. Salvo lo dispuesto por la presente ley, la garantía mobiliaria sobre créditos no modificará la relación jurídica subyacente entre el deudor garante y el deudor del crédito en garantía, o de cualquier otro contrato que fuere parte de la misma transacción, siempre que éste pudiera valerse de las mismas si dicho crédito le fuese exigido por el deudor garante.

El deudor del crédito en garantía podrá oponer su derecho de compensación en contra del acreedor garantizado, siempre y cuando dicho derecho estuviera a disposición del primero al momento de recibir la notificación por medio de la cual se indique que el crédito fue dado en garantía.

El deudor del crédito en garantía podrá acordar por escrito con el deudor garante, su renuncia a oponer en contra del acreedor garantizado las excepciones y derechos de compensación a que se hace referencia en los párrafos precedentes de este artículo.

Sin embargo, el deudor del crédito en garantía no podrá renunciar a las excepciones siguientes:

- a) Aquéllas que surjan de actos fraudulentos cometidos por el acreedor garantizado.
- b) Aquéllas basadas en la incapacidad del deudor del crédito en garantía”.



#### **4.6. Estudio fáctico y legal de los conflictos agrarios y de los sujetos de crédito como garantía jurídica de los bienes inmuebles**

Es esencial el estudio de la conflictividad agraria, así como de los sujetos de crédito para con ello asegurar y garantizar jurídicamente los bienes inmuebles en Guatemala.

Existen tierras con ciertas características que las hacen apetecibles. Una de ellas es su ubicación geográfica en lugares que faciliten la realización de sus negocios, tales como ser frentes abiertos a rutas, aunque también es de importancia estar cerca o tener acceso a vías terrestres.

Se caracterizan, por ser áreas muy extensas, poco pobladas y con población dispersa, lo cual dificulta su control y vigilancia por las instituciones de seguridad responsables. Pueden ser también áreas en las que se desarrolla algún tipo de conflicto alrededor de disputa de los derechos de posesión o de propiedad que generalmente involucran a comunidades en el Registro de la Propiedad, siendo necesaria la presencia de los sujetos de crédito.

Son conflictos en los que suele haber confusión, cuya complejidad tiende a agravarse. Esta situación de confusión y complejidad suele ser aprovechada por los capitales ilícitos para forzar salidas no convencionales, que generalmente están vinculadas a presiones y a la disponibilidad inmediata de recursos económicos.



Otro tipo de conflictos de tierras son aquellos que devienen de las ocupaciones, principalmente las que se prolongan por demasiado tiempo, dificultando a los propietarios la negociación por tratarse de tierras donde hay asentamientos humanos, cuyas comunidades muchas veces suelen, a su vez, entrar en conflicto con los ocupantes. Al igual que en los conflictos mencionados, la disponibilidad inmediata de recursos facilita a los propietarios de capitales ilícitos resolver dichos conflictos, que no son otra cosa que aceptar por parte de los ocupantes una indemnización y abandonar las tierras ocupadas para enfrentar un desalojo mediante el uso de la violencia.

La disponibilidad de recursos de manera inmediata permite la adquisición de tierras, combinado naturalmente el uso de la violencia para forzar su venta por parte de los propietarios y la indemnización a los ocupantes. Ello, es una de las características de esas actividades: el uso del poder económico con esos fines. Incluso en ocasiones puede ser utilizado para provocar divisiones entre comunidades y grupos de población, lo que facilita la adquisición de las tierras.

Las inscripciones anómalas en los registros de la propiedad y las deficiencias del registro catastral son también manifestación de esa debilidad institucional. Las inscripciones que requieren redes bien organizadas integradas por abogados y burócratas que se infiltran en instituciones del Estado y tienen acceso a los libros de registro. Ello, agrava la falta de certeza jurídica, elemento causal de numerosos conflictos agrarios.



Entre las estrategias para adquirir tierras, se encuentran las inscripciones anómalas a través de la alteración de documentos registrales hechos de las maneras ya mencionadas. Ello, implica dobles inscripciones, alteración de linderos, inscripción de fincas inexistentes y extensiones incorrectas.

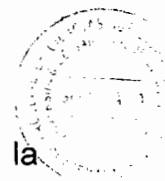
“Una de las consecuencias más evidentes y preocupantes de las nuevas actividades económicas es la reconcentración de la propiedad de la tierra. La adquisición por la vía de compra o el arrendamiento de grandes extensiones de tierra revierte los procesos de colonización en las áreas estudiadas y modifica las condiciones de tenencia, pasando del minifundio en manos de muchos, al latifundio en manos de pocos”.<sup>32</sup>

Las nuevas dinámicas económicas son potencialmente una amenaza o una oportunidad, si en su lógica de competencia y maximización de ganancias se ignora la dimensión humana del conflicto y se actúa desconociendo la participación comunitaria, no escuchando las demandas e ignorando la necesidad de consulta y de información hacia las comunidades y, sobre todo, desconociendo los derechos históricos que amparan a muchas de estas poblaciones. Siguiendo esta lógica, lo que parece que se generará en las zonas de implantación de las antiguas dinámicas en nuevos territorios consiste en el crecimiento, pero sin desarrollo.

Por el contrario, los sujetos de crédito son una oportunidad si el enfoque fuera mayormente respetuoso e incluyente y se dieran proceso de socialización de la ganancia. Si la alianza Estado-empresa se amplía para la inclusión a la comunidad, a

---

<sup>32</sup> Delgado. **Ob.Cit.** Pág. 124.



los gobiernos locales y a todas las partes se beneficiarán entonces auténticamente la posibilidad de generar un crecimiento económico y desarrollo local de los bienes inmuebles.

La conflictividad agraria tiene un origen multicausal. Se encuentra la indefinición de una estrategia de desarrollo rural conducida, impulsada y financiada desde el Estado. Esta ausencia de un modelo deja la responsabilidad del financiamiento y de las iniciativas de inversión en manos privadas prácticamente sin regulación, sometida a las reglas de un mercado que tiene grandes fallas y en el cual las ganancias de la inversión no son socializadas. Además, se encuentra la pobreza y la precariedad institucional, de origen estructural, en las áreas más vulneradas del país, centro de expansión de nuevas dinámicas económicas, lo cual deja a estas comunidades a merced de prácticas empresariales agresivas que actúan con impunidad, ignorando en muchos casos de opinión de quienes habitan el área de influencia.

Las manifestaciones de rechazo y resistencia han ido adquiriendo características que reflejan cada vez más altos niveles de organización y disponibilidad de recursos humanos, financieros y logísticos. Estos movimientos construyen redes que trascienden los municipios y departamentos.

El Estado guatemalteco necesita de motores que dinamicen la economía, en especial en el área rural. Ante la falta de recursos financieros, la alternativa es la inversión privada y para ello se han generado condiciones que favorecen la acumulación de



dividendos la cual, apoyada por la disfunción institucional, se hace libre de controles y regulación por parte de los sujetos de crédito.

Por otro lado, las comunidades necesitan mejorar sus condiciones de vida, lograr o asegurar la certeza jurídica de sus bienes inmuebles, diversificar las fuentes de empleo y generación de ingresos, ambientes sanos y seguros, así como condiciones de paz para las generaciones presentes y futuras.

La diversidad de factores, actores y temas exigen de respuestas integrales, estructurales y multisectoriales para atender la conflictividad agraria, pero al mismo tiempo de soluciones puntuales para atender al conflicto, siendo los sujetos de crédito fundamentales para garantizar jurídicamente los bienes inmuebles en Guatemala.



## CONCLUSIONES

1. El conflicto agrario es un proceso de interacción contencioso entre los actores que comparten orientaciones cognitivas, movilizados con grados de organización y que actúan colectivamente de conformidad con expectativas de mejora, de defensa de la situación preexistente o proponiendo un contraproyecto social de solución a la conflictividad agraria mediante los sujetos de crédito.
2. Actualmente la debilidad institucional derivada de la manifiesta ausencia del Estado en varios aspectos no permite el control de los bienes inmuebles, ni la garantía de seguridad en amplias zonas del país, sea por la ausencia absoluta de instituciones o porque no hay una mínima presencia de los sujetos de crédito encargados del combate de la conflictividad agraria.
3. No existe un análisis del desarrollo integral del impacto de las nuevas configuraciones de la actividad económica del país en la conflictividad agraria, para la definición de acciones contribuyentes a que se solucionen los conflictos para que la aceptación de los sujetos de crédito sea determinante en relación a que el abordaje se lleve a cabo mediante políticas estratégicas integrales.



4. No se han analizado las dinámicas de garantía para la solución a la conflictividad agraria en Guatemala, que permitan la apreciación de las limitantes estructurales que se constituyen en fuente de conflicto y que obstruyen su resolución o que agravan la violencia en los mismos, ni tampoco se especifica la importancia de los sujetos de crédito ni de la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.





## RECOMENDACIONES

1. El gobierno de Guatemala, tiene que señalar que el conflicto agrario consiste en un proceso de interacción contencioso, movilizado con niveles de organización que pueden actuar colectivamente de acuerdo con expectativas de mejora, de defensa de la situación o proponiendo contraproyectos sociales para solucionar la conflictividad agraria con el apoyo de los sujetos de crédito.
2. El Registro de la Propiedad, debe indicar la debilidad institucional que deriva de la ausencia del Estado en diversos aspectos, la cual no puede permitir el control de los bienes inmuebles, ni la garantía de seguridad en zonas del país, ya sea por la ausencia total de instituciones o debido a que no existe una mínima presencia de los sujetos de crédito encargados de dirimir los conflictos agrarios.
3. El Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala (MAGA), tiene que indicar que no se analizan las dinámicas de garantía para solucionar la conflictividad agraria y así apreciar los límites estructurales de los conflictos que obstruyen su resolución, ni tampoco se puede especificar lo esencial de los sujetos de crédito, ni la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.



4. El Ministro del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala (MAGA), debe analizar las dinámicas de garantía para solucionar la conflictividad agraria, y permitir la apreciación de las limitantes constitutivas de conflictos que obstruyen las resoluciones, para así especificar lo esencial de los sujetos de crédito y la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.



## BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Osman Vladimir. **Derechos reales**. Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2009.
- BALLARÍN MARCIAL, Edgar Mauricio. **Derecho agrario**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1992.
- BONNECASE, Julián. **Tratado elemental de derecho civil**. México, D.F.: Ed. Harla, 1993.
- BREBIA MALANOS, José Fernando. **Derecho agrario**. Madrid, España: Ed. Reunidas, 1988.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1984.
- CARRASCO PEREIRA, Ángel. **Derecho civil**. Madrid, España: Ed. Tecnos, 1996.
- CASTELLARES AGUILAR, Rolando. **Los conflictos agrarios**. Lima, Perú: Ed. Jurídico, 2006.
- DELGADO TORRES, Mynor Alfredo. **El derecho agrario**. Pamplona, España: Ed. Aranzadi, 1992.
- FRANCO REGJO, Eric Antonio. **Los sujetos de crédito**. Barcelona, España: Ed. Editores, 1994.
- GALINDO GARIFAS, Ignacio. **Derecho civil**. México, D.F.: Ed. Porrúa, 1989.
- LEMUS GARCÍA, Raúl. **Derecho agrario mexicano**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Reus, 1988.



PIGRETI VIALE, Eduardo Antonio. **Curso de derecho ambiental y agrario.** Buenos Aires, Argentina: Ed. ASIES, 1987.

PLANIOL, Marcel. **Derecho civil.** México, D.F.: Ed. Harla, 1997.

RIVERA RODRÍGUEZ, Isaías. **Derecho agrario.** México, D.F.: Ed. Mc. Graw Hill, 1997.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano.** México, D.F.: Ed. Porrúa, 1983.

TABORDA CARO, María Susana. **Derecho agrario.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Plus, 1986.

VÁSQUEZ RÍOS, Alberto. **Derechos reales de garantía.** Lima, Perú: Ed. San Marcos, 1996.

#### **Legislación:**

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

**Código Civil.** Decreto Ley 106 del Jefe de la República de Guatemala, 1963.

**Código Notariado.** Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, 1947.

**Ley de Garantías Mobiliarias.** Decreto número 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala, 1986.