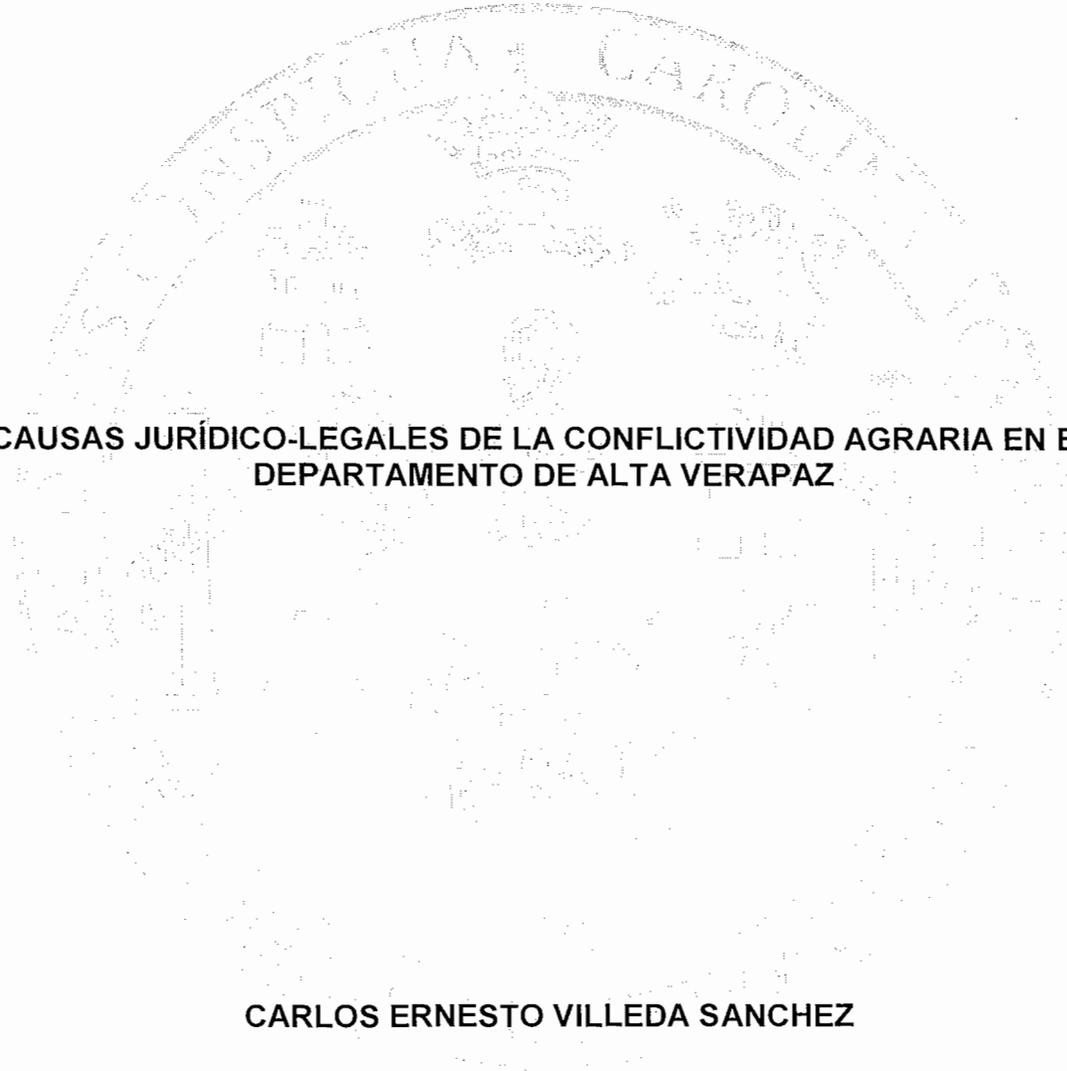


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**CAUSAS JURÍDICO-LEGALES DE LA CONFLICTIVIDAD AGRARIA EN EL  
DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ**

**CARLOS ERNESTO VILLEDA SANCHEZ**

**GUATEMALA, MAYO DE 2014**

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

**CAUSAS JURÍDICO-LEGALES DE LA CONFLICTIVIDAD AGRARIA EN EL  
DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**CARLOS ERNESTO VILLEDA SANCHEZ**

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:**

Presidenta: Licda. Ileana Noemí Villatoro Fernández  
Secretario: Lic. Obdulio Rosales Dávila  
Vocal: Licda. Vilma Karina Rodas Recinos

**Segunda Fase:**

Presidenta: Licda. Crista Ruiz de Juárez  
Secretario: Lic. Luis Emilio Alonso Piloña  
Vocal: Lic. Juan Ramiro Toledo Álvarez

**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).

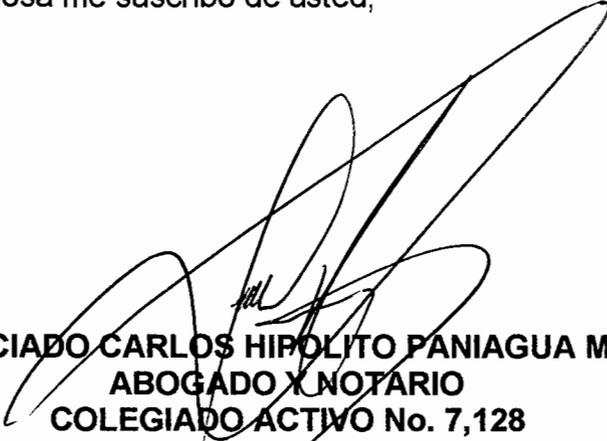


diferentes fuentes, cumpliendo con los requisitos técnicos y científicos de una investigación de esta naturaleza.

- c. Durante el desarrollo del presente trabajo, se revisó la redacción y sugerí algunas correcciones de tipo gramatical las cuales eran necesarias para una mejor comprensión y estética del tema que se desarrolla.
- d. En cuanto al contenido científico del presente trabajo de tesis radica en buscar, identificar y analizar todas aquellas causas y aspectos de todo conflicto agrario en el departamento de Alta Verapaz; por cuanto entre más diversa sea la conflictividad, mas temas se hayan involucrados, mayor es la cantidad de intereses involucrados y consecuentemente va hacer más compleja su solución.
- a. Las conclusiones y recomendaciones, comprenden los aspectos más importantes del tema tratado y se desarrollaron de una manera clara y sencilla conforme a los cambios que le indique al sustentante las cuales son congruentes con la investigación.
- b. La bibliografía que se utilizó es suficiente ya que la información recabada se obtuvo de diversos libros de diferentes tratadistas, así como revistas, internet, entre otros con relación al tema y conforme a la investigación que se realizó.

Por lo anterior, considero que el trabajo expuesto satisface los requisitos que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el mismo continúe el respectivo trámite.

De manera muy respetuosa me suscribo de usted,



LICENCIADO CARLOS HIPOLITO PANIAGUA MEJÍA  
ABOGADO Y NOTARIO  
COLEGIADO ACTIVO No. 7,128

*Lic. Carlos Hipólito Paniagua Mejía*  
ABOGADO Y NOTARIO



LICENCIADO CARLOS HIPOLITO PANIAGUA MEJÍA  
ABOGADO Y NOTARIO.

7av. 3-33 zona 9, oficina 408 Torre Empresarial, Guatemala.  
Teléfono: 47395595

Guatemala, 07 de octubre de 2013

Doctor  
Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
Jefe de la Unidad de asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Presente



Estimado Doctor:

Atentamente me dirijo a usted y hago de su conocimiento que revisé el trabajo de tesis del Bachiller **CARLOS ERNESTO VILLEDA SANCHEZ**, intitulado: **“CAUSAS JURÍDICO-LEGALES DE LA CONFLICTIVIDAD AGRARIA EN EL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ”**, por lo que respetuosamente le informo lo siguiente:

- a. El aporte de la presente investigación consiste en la necesidad de fortalecer la legislación guatemalteca en el ámbito agrario, ya que la conflictividad sobre la tierra se profundiza por la falta de un catastro nacional eficiente, la insuficiencia del Registro de la Propiedad y la falta de una jurisdicción agraria; aunque también hay otros factores que en general han provocado y seguirán siendo causas de conflictos en el agro guatemalteco. Durante el desarrollo del presente trabajo el bachiller enfocó el tema con propiedad utilizando un lenguaje claro y fácil de comprender, ordenando los capítulos acorde al tema y a la investigación; es de indicar que el contenido científico es de carácter jurídico, el cual se analiza desde la perspectiva legal así como explicativa de los diferentes procesos que en esa materia se dan.
- b. El estudiante utilizó los métodos de investigación deductivo e inductivo, así como el analítico y el sintético, en la cual comprobó la hipótesis rectora al realizar diferentes análisis y observaciones apoyados por la técnica de las fichas bibliográficas las cuales resumieron la información obtenida de

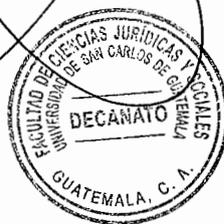


**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 24 de marzo de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante CARLOS ERNESTO VILLEDA SANCHEZ, titulado CAUSAS JURÍDICO-LEGALES DE LA CONFLICTIVIDAD AGRARIA EN EL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ. 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:** Ser supremo, por haberme permitido llegar hasta este punto y haberme dado la vida para lograr mis objetivos, además de su infinita bondad y amor.
- A MI MADRE:** Por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, por su ejemplo de perseverancia y constancia, por sus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, por ser la persona que me enseñó a ser quien soy, pero más que nada, por su amor incondicional. Qué Dios la bendiga y que al fin este éxito alcanzado sea uno de sus máximos orgullos.
- A MI FAMILIA:** Porque me han brindado su apoyo incondicional y por compartir conmigo buenos y malos momentos.
- A MIS AMIGOS:** Quienes sin esperar nada a cambio compartieron sus conocimientos, alegrías y tristezas y a todas aquellas personas que durante estos años estuvieron a mi lado apoyándome y lograron que este sueño se haga realidad.
- A MIS COMPAÑEROS:** Ustedes mejor que nadie pueden entender lo difícil que es alcanzar esta meta, y tengo claro que sin su ayuda este día no hubiera llegado, en este nuevo camino profesional que nos espera, es bueno saber que cuento con ustedes, los aprecio y admiro.
- A LOS LICENCIADOS:** Carlos Hipólito Paniagua Mejía y Jorge David Winter García, por todo el apoyo y la ayuda proporcionada para la realización de este trabajo de tesis. Gracias porque sin su ayuda no lo hubiera logrado.
- A:** La tricenaria, Universidad de San Carlos de Guatemala, y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por el honor de ser egresado de tan prestigiosa casa de estudios.



## ÍNDICE

Pág.

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

### CAPÍTULO I

1. Los derechos reales y la posesión.....	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Particularidades del derecho real.....	7
1.3. Elementos definidores del concepto de derecho real.....	10
1.4. Idea de los derechos reales in faciendo y de las obligatio propter rem.....	13
1.5 Clasificación de los derechos reales.....	17
1.6 Derechos reales reconocidos por la legislación guatemalteca.....	20

### CAPÍTULO II

2. La propiedad en el derecho guatemalteco.....	23
2.1. Antecedentes históricos sobre la propiedad.....	23
2.2. Definición de propiedad.....	25
2.3. Características del derecho de propiedad.....	27



Pág.

2.4. Naturaleza jurídica.....	27
2.5. Normas en relación al abuso del derecho de propiedad.....	28
2.6. Fundamento del derecho de propiedad.....	29
2.7. Modos de adquirir la propiedad.....	30
2.8. Clasificación de la propiedad.....	31

### CAPÍTULO III

3. Antecedentes históricos del tema agrario.....	33
3.1. Antecedentes y efectos del tema agrario.....	33
3.2. Principales fenómenos agrarios en Guatemala.....	38
3.3. Definición.....	40
3.4. Principios del derecho agrario.....	41
3.5. Características del derecho agrario.....	43
3.6. Finalidad.....	44
3.7. Los Acuerdos de Paz.....	44
3.8. Contexto regional.....	49

### CAPÍTULO IV

4. El Fondo de Tierras y los procedimientos de adjudicación de tierras.....	53
---	----



**Pág.**

4.1. Estructura organizativa del Fondo de Tierras.....	53
4.2. Marco jurídico para los procedimientos de adjudicación de tierras del Estado.....	57
4.3. Procedimiento para la adjudicación de tierras.....	58
4.4. Función de otras instituciones en conflictos de índole agrario.....	59

### **CAPÍTULO V**

5. Conflictos agrarios relativos a la certeza jurídica de la propiedad y su impacto.....	63
5.1. Aspectos sobre las políticas agrarias.....	65
5.2. Sobre la estructura agraria.....	67
5.3. Sobre los conflictos agrarios.....	74
5.4. Causas que originan los conflictos agrarios.....	77
5.5. Postura institucional de conflictos agrarios.....	79

### **CAPÍTULO VI**

6. La tenencia de la tierra y la necesidad de adjudicar en propiedad individual las tierras del Estado para garantizar la certeza jurídica.....	81
6.1. Consideraciones generales.....	81



Pág.

6.2. Ventajas y beneficios de adjudicar las tierras del Estado en propiedad individual.....	82
6.2.1. Para la población en general.....	82
6.2.2. Para el propio Estado.....	83
6.2.3. Para los comunitarios.....	85
6.3. Análisis de la adjudicación de tierras en copropiedad.....	87
6.3.1. Análisis jurídico.....	87
6.3.2. Análisis social.....	90
6.3.3. Análisis económico.....	91
6.3.4. Político.....	93
6.4. Análisis del resultado de encuestas de campo.....	94
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>101</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>103</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>105</b>



## INTRODUCCIÓN

La tendencia a la tierra es el régimen de propiedad sobre ella y las invasiones han sido por años, el problema mayor en el tema de la tendencia a la tierra a consecuencia de una situación estructural y de ineficacia del Estado para dar acceso a las tierras y que se ha visto aumentado en ciertas coyunturas políticas, cuando los campesinos creen que pueden ver satisfechas sus demandas. Durante la historia de nuestro país la reforma agraria se ha concebido como un interés nacional, donde se busca poner la tierra agraria en función social, buscando la manera de castigar mediante las expropiaciones a los absentistas y rentistas.

*El propósito del trabajo radica en determinar cuáles son las causas tanto jurídico como legales que provocan los conflictos agrarios, también consiste en determinar el grado de certeza jurídica que brinda el Estado de Guatemala en relación a la adjudicación y tenencia de la tierra para las comunidades del departamento de Alta Verapaz y la necesidad del fortalecimiento de la legislación para coadyuvar en la solución del problema*

La hipótesis planteada y comprobada para este trabajo fue: el fortalecimiento del Reglamento de Adjudicación de tierras del Estado, Código Civil y Ley de Ubicación y Desmembración de Bienes pro indiviso, coadyuvaría a mejorar la certeza jurídica de la tenencia y adjudicación de tierras en el departamento de Alta Verapaz.



La investigación se dividió en seis capítulos: El primer capítulo, relativo a los derechos reales y de la posesión, tomando aspectos generales como la definición y sus elementos; el segundo capítulo, lo constituye el tema de la propiedad en el derecho guatemalteco, referente a su naturaleza jurídica, desarrollando el tema específico de facultades inherentes al dominio; el tercer capítulo, lo constituye el tema de antecedentes históricos del tema agrario tomando en consideración los principios del mismo; el cuarto capítulo, lo conforma el tema del Fondo de Tierras y los procedimientos de adjudicación de tierras, siendo específicos en el tema del procedimiento de adjudicación de tierras y la función de las instituciones; el quinto capítulo lo constituye el tema de los conflictos agrarios relativos a la certeza jurídica de la propiedad; y, el sexto capítulo trata el tema de la tenencia de la tierra y la necesidad de adjudicar en propiedad individual las tierras del estado para garantizar la certeza jurídica realizando un análisis jurídico, económico, social y político al respecto.

En el proceso de la investigación se utilizaron los métodos del análisis por medio del estudio de la legislación respectiva, la síntesis referente a la problemática del tema en mención, inducción a través del estudio de los conceptos generales, la deducción a través del resultado del trabajo de campo y científico en forma indagadora, demostrativa y expositiva desde el inicio la investigación a la culminación de la misma, así como la aplicación de técnicas bibliográficas, entrevista, encuesta, jurídica y estadística. Finalmente se incluyen las conclusiones y recomendaciones, con la expectativa de que el presente trabajo contribuya a la discusión científica de tan importante materia.



## CAPÍTULO I

### 1. Los derechos reales y la posesión

El derecho civil se encuentra conformado por los derechos reales. El patrimonio, en sí, es un área determinante en el mismo, ya que éste representa una mayoría significativa en los conflictos entre los particulares, y que este mismo se encuentra manifiesto, además, en el derecho de obligaciones.

#### 1.1. Definición

El concepto de derecho real esta en constante evolución al punto que para conceptualizarlo debemos atender en primer orden a la evolución histórica del mismo, es decir su naturaleza jurídica.

El derecho real es una relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. La figura proviene del derecho romano *ius in re* o derecho sobre la cosa (ver derecho de cosas). Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito.

Derecho real sobre cosa propia, por el cual su titular puede usar, gozar y disponer jurídicamente del objeto sobre el que recae y que consiste en una fracción de un

inmueble edificado, integrada por un sector exclusivo independiente y por una parte indivisa sobre el terreno, demás partes y cosas de propiedad común.

“El derecho de propiedad horizontal es el derecho real de uso, goce y disposición jurídica sobre una cosa propia consistente en una unidad funcional, de un inmueble edificado, que está integrada por una parte privativa, que es una fracción del edificio, y por una cuota parte indivisa sobre el terreno y sobre todas las partes o cosas comunes del edificio”.<sup>1</sup>

“Son derechos reales aquellos derechos subjetivos que atribuyen a su titular un poder inmediato sobre una cosa, y son ejercitable frente a terceros”.<sup>2</sup>

"Derecho real, es el que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos".<sup>3</sup>

“El derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto

---

<sup>1</sup> Diez Picazo, Luis y Gullón, Antonio. **Instituciones de derecho civil**. Pág. 123.

<sup>2</sup> Puig Brutau, José. **Fundamentos de derecho civil, el derecho real - la posesión, la propiedad, sus límites, adquisición y pérdida, ejercicio de acciones**. Pág. 72.

<sup>3</sup> De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto. **Bienes y derechos reales**. Pág. 52.



pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real”.<sup>4</sup>

Durante todo el decurso del pensamiento jurídico tradicional, como bien expresa Federico Puig Peña, “ha dominado, casi hasta el pasado siglo, un criterio definidor, que fue aceptado entonces casi con la categoría de un axioma. Con arreglo al mismo, se definían los derechos reales diciendo que eran aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa”.<sup>5</sup> La visión, extraordinariamente simplista y extraordinariamente práctica, contrapuso los derechos reales (*ius in re*) a los personales, destacando en los primeros el *quantum* y el modo de la relación jurídica a base de estos dos puntos trascendentales, que ya apuntaba Giorgio: “relación de hombre a cosa (a diferencia del derecho personal, que era relación de persona a persona) e inmediatividad, o lo que es igual que el titular del *ius in re* podía moverse el solo respecto de aquella relación, teniendo un poderío absoluto, con caracteres de monopolio y sin precisar de la asistencia, mediación o amparo de nadie”.<sup>6</sup> Esta inmediatividad puede ser absoluta, como en el derecho de propiedad, o limitada, como en los demás derechos reales, pero siempre será inmediatividad; es decir, que el titular del derecho real domina directamente la cosa con poder absorbente, no necesitando de nadie para la actuación de este poderío. Dicho de otra forma, el derecho real supone una relación inmediata entre la persona y la cosa o, lo que es igual, una potestad directa sobre la cosa, que no necesita de intermediario alguno.

---

<sup>4</sup> Borda, Guillermo. **Tratado de derecho civil**. Derechos Reales. Pág.23.

<sup>5</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 16.

<sup>6</sup> **Ibid.** Pág. 16.

No cabe duda que la concepción, era extraordinariamente práctica, pues da una visión muy concreta y eficaz del derecho real; pero cuando fue sometida al escrupuloso análisis germánico de conceptos jurídicos, empezó a mirársela con recelo, hasta que Winscheid, “en la nueva edición de las pandectas lanza contra ella un ataque a fondo y duro, del que salió muy mal parada y desde luego completamente desacreditada”.<sup>7</sup> El formidable jurista germano lanzó una pequeña objeción: ¿Cómo es posible concebir una relación jurídica del hombre con una cosa? ¿Es que las cosas tienen derecho? ¿Es que la sumisión a la potestad del hombre tiene alcance jurídico? No; esa relación del hombre con la cosa será una relación material, de hecho, muy estimable y muy económica, si se quiere, pero nunca una relación jurídica. La doctrina kantiana “había excluido en todo momento la posibilidad de relación nouménica entre persona y cosa, entre la concepción y probablemente la influencia de la doctrina normativista de Thon, provocaron que Winscheid, que al principio siguió la orientación tradicional, en las nuevas ediciones de sus pandectas que se orientara hacia la tesis obligacionista”.<sup>8</sup> Es necesario, pues, dotar a la definición del derecho real de un contenido jurídico del que hasta ahora carece.

Entonces, manifiesta Puig Peña, “empezó a dibujarse en la doctrina la llamada tesis obligacionista o personalista, que trata ya de dar precisión dogmática a la definición de los derechos reales”.<sup>9</sup> Con arreglo a esta tesis, no conviene desligar la concepción del derecho real del contenido fundamental que encierra y supone la idea general del derecho: la obligación de otro. Ahora bien, así como en los derechos de obligación

---

<sup>7</sup> Winscheid. *Diritto delle Paandette. Derecho de las pandectas*. Pág. 38.

<sup>8</sup> *Ibid.* Pág. 39.

<sup>9</sup> Puig Peña. *Op. Cit.* Pág. 17.



strictu sensu existe claramente el deber positivo del sujeto pasivo, en los derechos reales son todos los ciudadanos los que tienen el deber de abstención frente al titular del derecho. De esta forma, se concibe el derecho real a modo de una obligación (teoría obligacionista), en la que el sujeto activo es simple y está representado por una sola persona, y el sujeto pasivo ilimitado en su número. Esta concepción fundamental de la abstención de los terceros es la que da la tónica jurídica de los ius in re.

Rechazada la inmediatividad, y aun la inherencia, como características esenciales del derecho real, se buscan éstas en la llamada absolutividad que Windscheid, Aubry, Rau y otros, pretenden explicar mediante la obligación pasiva universal, y Thon “por el efecto reflejo de las normas, como consecuencia de las prohibiciones por ellas impuestas a cualesquiera personas salvo al titular del derecho”.<sup>10</sup> (sic.)

Esta doctrina obligacionista fue muy bien vista, inicialmente, alcanzando, un predicamento extraordinario. Después de Windscheid, “siguen el nuevo sendero Dernburg, Oertamn y Fuchs, en Alemania, que con sus nombres de relieve mundial dan un gran prestigio a la nueva concepción”.<sup>11</sup> En Francia, fueron Planiol y Rippert, quienes desde 1896 adoptaron la nueva tesis, lanzando a la fecha duros ataque a la teoría clásica de la inmediatividad con la cosa; y en Italia, nada menos que Ferrara se adscribe de modo singular y entusiasta a la concepción personalista. En España, aunque la mayoría de los autores se había inclinado por la concepción antigua, Giner y Azcárate, recogieron la nueva tendencia.

---

<sup>10</sup> **Ibid.** Pág. 18.

<sup>11</sup> **Ibid.** Pág. 19.



Posteriormente ha surgido la llamada dirección ecléctica, recogiendo la nueva orientación obligacionista, no cree acertado ni justo desprenderse de la clara y certera visión que representaba la tesis clásica, teniendo en cuenta que las obligaciones no está exentas de reproches y objeciones, pues definir el derecho real como una simple abstención de terceros, aparte de no representar propiamente esa abstención una verdadera obligación civil supone formular una mera definición de superficie, sin establecer hondamente en el contenido positivo y eficaz de aquella institución jurídica.

La teoría ecléctica o integral va ganando mucho terreno y se sigue, en Italia, por autores como Barassi, y en España. Derecho Real, es el que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos. Roca Sastre los define así:

“Son aquellos que atribuyen a su titular un poder o señorío directo e inmediato sobre una cosa determinada, sin necesidad de intermediario alguno personalmente obligado (inmediatividad), y que, asimismo, imponen a todo el mundo un deber de respeto y exclusión (absolutividad), y a veces (en los derechos limitados o fragmentarios) un patio un non facere, posiblemente conectado con un facere”.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> **Ibid.** Pág.19.



## 1.2. Particularidades del derecho real

“Aparte de las notas fundamentales de inmediatividad y absolutividad, que se han expuesto al desarrollar la definición de derecho real, éste presenta, según la doctrina, las características siguientes”.<sup>13</sup>

- “La indeterminación del sujeto pasivo y del activo: A diferencia de los derechos personales, en los que siempre hay un obligado o deudor conocido o cognoscible desde el primer momento. En los derechos reales todos los ciudadanos, sin distinción, son sujetos pasivos, y si en algún momento se verifica alguna persona en particular, que aparece como primera figura individualmente determinada, ello se ocasiona, como una derivación de su posición frente a la cosa. El dueño del predio está obligado individualmente frente al titular de la servidumbre, no por su condición personal de deudor en una obligación civil sino por su significación real de poseedor o propietario de la finca que ha de prestar el beneficio al predio dominante”.<sup>14</sup> Por consiguiente, si el fundo cambia de dueño, otro será el que aparecerá después como nuevo obligado. En cuanto al sujeto activo, en las obligaciones personales siempre hay una persona individualmente determinada: el acreedor o sus herederos.

En el derecho real también esto puede quedar circunstancialmente indeterminado, por un fenómeno similar al que acabamos de describir. Estamos en presencia de las titularidades activas *ob rem*, llamadas también derechos subjetivamente reales o

---

<sup>13</sup> Puig Peña. **Op. Cit.** Pág. 24.

<sup>14</sup> **Ibid.** Pág. 25.

derechos mediatamente determinados, que tan interesantes aportaciones doctrinales han motivado.

- “La corporeidad de la cosa: tradicionalmente ha sido el requisito de la corporeidad otro de los que la doctrina ponía de manifiesto al caracterizar los derechos reales. Hoy, la necesidad de este requisito está en crisis, porque se reconocen perfectamente derechos reales sobre derechos reales, y la moderna doctrina admite la existencia de derechos reales sobre bienes inmateriales, como los derechos de autor e inventor”.<sup>15</sup> Sin embargo, los que apuntaron aquel carácter no ceden y, dándole otro giro, siguen diciendo que el objeto de los derechos reales es toda cosa del mundo exterior que no sea un acto de la voluntad humana, ya que insisten el acto de la voluntad humana que constituye el objeto de los derechos personales o de crédito.

Lo que sí es cierto es que la cosa objeto de los derechos reales ha de ser específica y determinada; no cabe derecho real sobre cosas no específicas o indeterminadas.

- “La singularidad de su adquisición: nota típica de los derechos personales es la posesión de un título para su adquisición. Basta con poseer un título; ya que este surge desde el primer momento en que se da la obligación que los crea. En cambio, el derecho real precisa algo más; ese algo más es un acto ostensible de la transmisión de la posesión”.<sup>16</sup> Por eso, los clásicos decían que en los derechos reales se precisaba la concurrencia necesaria del título y del modo. Otra singularidad es que los derechos

---

<sup>15</sup> **Ibid.** Pág. 26.

<sup>16</sup> **Ibid.** Pág. 26.

reales pueden adquirirse por prescripción, cosa que no sucede con los derechos de crédito.

- “El escaso poderío creador de la voluntad: En los derechos personales tiene la voluntad humana un poderío creador casi absoluto. Cualquier prestación, siempre que sea lícita y no ataque en algún modo al ordenamiento jurídico, es apta para constituir el objeto de una figura obligacional. Las partes tienen, potestad creadora y el número de las relaciones contractuales no está limitado en ningún sentido por derecho objetivo”.<sup>17</sup> En cambio, en los derechos reales poco puede hacer la vis creador del hombre. Este, en efecto, se encuentra con una serie de figuras de derecho real que están dibujadas y delimitadas por el derecho el cual, marca las líneas institucionales que las determinan. Y esto es así, aunque alguna legislación en particular, como la del numerus clausus, siempre existen unos tipos generales de derechos reales a los que deben responder institucionalmente los demás.

- “Derechos de preferencia y persecución. Otra de las características fundamentales del derecho real, frente al derecho personal, es que goza como consecuencia de su carácter fundamental de derecho absoluto ejercitable erga omnes de los trascendentales atributos, consistentes en los derechos de persecución y preferencia. El primero, como su nombre lo indica, permite al titular seguir la cosa objeto de su derecho por medio de acciones reales (reivindicación e interdictos), dirigidas contra cualquiera que la tenga en posesión, excepto en el caso de que el legislador paralice su ejercicio. El segundo permite al titular excluir a todos aquellos que no tenga más que un derecho

---

<sup>17</sup> **Ibid.** Pág. 26.

de crédito o un derecho real posterior en fecha, o que tenga una inferior categoría. Todo esto, en virtud de la prior in tempore in iure”.<sup>18</sup>

- “La posibilidad del abandono: Otra nota característica del derecho real es la posibilidad que tiene su titular de exonerarse de los gravámenes que sobre la cosa pesan, abandonando la misma. Esta facultad, que no se concibe en el derecho de obligaciones, la concede expresamente la ley en algunos supuestos; pero la doctrina entiende que éstos no son más que exponentes del principio general que late en el ordenamiento de cosas, según el cual se produce la liberación de la carga real si se abandona el derecho existente sobre la cosa”.<sup>19</sup>

- “La duración ilimitada: El derecho real tiene una duración ilimitada. Todos excepto aquellos que son sustancialmente temporales, como usufructo, el uso, la habitación etcétera, son perpetuos, cumpliendo su finalidad institucional y económica precisamente con su ejercicio. En cambio, el derecho personal es, por naturaleza, temporal y transitorio, y su ejercicio se extingue cuando satisfecha la prestación del deudor, desaparece la finalidad del vínculo”.<sup>20</sup>

### **1.3. Elementos definidores del concepto de derecho real**

De la definición de derecho real antes mencionada, se puede determinar que son dos los elementos definidores del concepto de derecho real:

---

<sup>18</sup> **ibid.** Pág. 26.

<sup>19</sup> **ibid.** Pág. 26.

<sup>20</sup> **ibid.** Pág. 27.

- Elemento Interno: La inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa. En esta frase, las expresiones fundamentales son tres: poder, cosa e inmediatividad. Poder: en cuanto representa potestad, es decir, poder legalizado, pues aún la misma posesión, si bien en principio representa una mera situación de hecho, es una situación de hecho legalizada por el ordenamiento jurídico. Por otra parte, esa potestad de hacer no es una potestad de hacer sin límites, sino que está sometida y encuadrada dentro de los marcos jurídicos. Cosa: es el término objetivo sobre el cual se proyecta el poder o la potestad, y que supone un punto fundamental de diferenciación con los derechos personales, ya que, en éstos, el término final de la pretensión del acreedor estriba siempre en una conducta del deudor; luego es la persona la que figura en el primer término de la relación jurídica. Inmediatividad: es el modo de esta relación y supone la ausencia de todo intermediario personalmente obligado.

Esto debe ser interpretado en su propio y verdadero sentido pues como afirma Roca Sastre “el derecho real no supone la ausencia de todo intermediario, sino sólo de un intermediario personalmente obligado. En una servidumbre, por ejemplo, el titular de la misma no puede, en principio, gozar de ella sino mediante la intervención pasiva del dueño del predio sirviente”.<sup>21</sup> Aquí ciertamente, hay un intermediario, pero no está personalmente obligado; o, lo que es lo mismo, él está obligado, pero no por la condición personal de deudor, sino por su significación real de poseedor o propietario de las cosas, que pierde tan pronto deja de ser tal, pasando al adquirente de la misma el deber jurídico de abstención. Estas son las obligaciones denominadas propter rem o titularidades pasivas ob rem.

---

<sup>21</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Estudios de derecho privado**. Pág. 312.

• Elemento externo: la absolutividad: es el elemento externo del derecho real. Éste es absoluto, es decir, que se da contra todos y frente a todos, a diferencia del derecho personal, que es relativo, pues que sólo se da contra la persona del deudor. Existe pues, un deber universal de abstención. Este es un elemento externo absolutamente indispensable, pues, como afirma un autor, la relación del hombre con la cosa debe ser una relación jurídica, y para ser tal, debe implicar deberes en los demás hombres.

Deber decimos, y no obligación pues, como afirma Hernández Gil, “no estamos en presencia de típicas obligaciones del derecho civil, sino de una situación impuesta ciertamente por el ordenamiento jurídico, pero no de alcance estrictamente privado, sino más bien lindante con el derecho público”.<sup>22</sup>

“Basta tener en cuenta que un deber no es inventariable, y que carece de contenido económico, para descubrir las diferencias que se le separan de la propia obligación del derecho civil”.<sup>23</sup>

Ese deber, lo tienen todos los ciudadanos, sin excepción alguna, por lo que deviene indeterminado o, lo que es lo mismo, se considera a todos por igual, incluso al mismo propietario.

Finalmente, en todos los ciudadanos, ese deber fundamental es un deber de abstención, respeto de no molestar y ni siquiera perturbar el goce del titular del ius in re.

---

<sup>22</sup> Hernández Gil, Francisco. **Concepto y naturaleza jurídica de las obligaciones propter rem**. Pág. 850.

<sup>23</sup> **Ibid.** Pág. 850.



Con su no hacer cumplen pues, por regla general porque pueden darse casos contrarios (muy raros, ciertamente, pero pueden darse) en los que se imponga a una determinada persona (obligada ob rem) la obligación positiva de hacer, como la antigua y clásica servidumbre honeris ferendi. Pero se trata de una excepción que, en definitiva, confirma la regla general.

#### **1.4. Idea de los derechos reales in faciendo y de las obligatio propter rem**

##### **a. Derechos reales in faciendo**

Desconocidos en el derecho romano, aparecen en la doctrina “la llamada tesis obligacionista o personalista con su idea capital de caracterizar a los derechos reales por la indeterminación e ilimitación en su número del sujeto pasivo como una excepción a esta idea, citándose como ejemplos de ellos: las antiguas servidumbres romanas honeris ferendi, las cargas territoriales germánicas (Reallsten), los censos, foros y rabassa morta”.<sup>24</sup> Pero, aun admitiéndose en todas las legislaciones supuestos análogos de aplicaciones concretas de tales derechos, no se ha llegado, ni mucho menos, a la unanimidad en la doctrina en orden a su verdadera naturaleza.

En tanto que para unos tratadistas los derechos reales in faciendo son meras figuras complejas, en las cuales la obligación, o es un mero accesorio del derecho real o está coordinada con él, para otros son simples obligaciones propter rem; sin que falten, por último, prestigiosos mantenedores de la autonomía de esta figura, como Fadda, Bensa

---

<sup>24</sup> **Ibid.** Pág. 29.

y Rigaud “quienes sostienen que en los casos aludidos se grava directamente el fundo y, sólo indirectamente, a su propietario, quien puede terminar la obligación abandonándola, por consiguiente al menos en pura teoría, nada se oponga a la admisión de los derechos reales in faciendo”.<sup>25</sup>

#### **b. Las obligaciones propter rem:**

“Llamadas en la doctrina alemana derechos subjetivamente reales (subjektiven dinglichen Rechten), se consideran como un caso de Glaubigerschul (interés) sin Schuldnerschul (estricto deber)”, y han sido magníficamente defendidas en España por Cámara, quien las considera como “aquellas obligaciones impuestas al que en cada momento sea propietario de un inmueble, pudiendo citarse como ejemplos de las mismas: la hipoteca en garantía de títulos al portador y las servidumbre prediales”.<sup>26</sup>

En estas obligaciones los sujetos se determinan en relación con una cosa y, por consiguiente, pueden cambiar a medida que la cosa pasa de unas personas a otras; por eso, estas obligaciones al igual que los derechos reales in faciendo constituyen, como hemos indicado, excepciones a la idea básica fundamental clásica de los derechos reales, hasta el punto que Atard “estima que el carácter real de estos derechos subjetivamente reales resulta, no solo del objeto sobre el cual recae, sino también del

---

<sup>25</sup> **Ibid.** Pág. 29.

<sup>26</sup> **Ibid.** Pág. 30.

sujeto de la relación jurídica, que es un fundo y no la persona a quien el fundo pertenece por otra titularidad”.<sup>27</sup>

Según regula Roca Sastre, “quien dispone que los derechos reales limitados, los de garantía, y en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales. Para que surtan efectos contra terceros deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan, y que, las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante y como cualidad del mismo”.<sup>28</sup>

l) “Naturaleza jurídica: las teorías que tratan de explicar la naturaleza de las obligaciones propter rem son, fundamentalmente”.<sup>29</sup>

- Teoría de la realidad: esta teoría equipara las obligaciones propter rem a los derechos reales, configurándolas bien como cargas reales o como derechos reales in faciendo.
- Teoría Personalista: según la mayoría de los autores que se han ocupado del tema, las obligaciones propter rem tienen naturaleza personal, son relaciones jurídicas obligatorias.
- Teoría Mixta: para otros autores, constituyen un tertium genus o tercer género, intermedio entre los derechos reales y los de crédito.

---

<sup>27</sup> **Ibid.** Pág. 30.

<sup>28</sup> Roca Sastre. **Op. Cit.** Pág. 31.

<sup>29</sup> **Ibid.** Pág. 31.

- Teoría relativa: para muchos autores es la defendida ya que las obligaciones propter rem, pueden ser derechos reales o personales, según el criterio que se adopte en la valoración de los derechos patrimoniales.

II) "Carácteres: después de situar las obligaciones propter rem en el marco de los derechos de crédito, señalan los siguientes caracteres, que justifican y delimitan la autonomía de tales obligaciones:

- Accesoriedad: son accesorias, en el sentido de estar conectadas a una determinada titularidad jurídico real; la existencia de la obligación se subordina a la de titularidad cierta sobre una cosa.
- Especial designación del sujeto pasivo: el sujeto pasivo se determina a través de la titularidad de un derecho real, o por el ejercicio de hecho del derecho real.
- Renuncia y abandono liberatorio: el sujeto pasivo tiene la facultad de liberarse de realizar la prestación, renunciando o abandonando el derecho real.
- Transmisión de la obligación por la transmisión del derecho real: la situación de la persona del deudor se produce ipso iure con la transmisión del derecho real, sin el concurso de la voluntad del acreedor.



- No vigencia del dogma de la autonomía de la voluntad: las obligaciones propter rem son obligaciones *ex lege*".<sup>30</sup>

### 1.5. Clasificación de los derechos reales

Varias han sido las clasificaciones que de los derechos reales ha hecho la doctrina científica. Como los autores italianos suelen distinguirlos: "a) derechos de goce y disposición, como la propiedad; b) de simple goce, como el usufructo, servidumbre, censo, etc.; y c) derechos reales de garantía, como la prenda, hipoteca y anticresis".<sup>31</sup>

La clasificación española hizo fortuna y fue acogida, por la generalidad de los tratadistas que la dividía en similares al dominio y limitativos de este. Entre los primeros comprendía la posesión, el derecho hereditario y la inscripción arrendataria, y entre los segundos, las servidumbres, los censos y la hipoteca.

Parecida a esta clasificación es la que dividía los derechos reales en principales o materiales y accesorios o formales, según tuvieran una existencia independiente de toda relación como, por ejemplo, el usufructo, o por el contrario, dependieran inmediatamente de otro derecho como, por ejemplo, la prenda. Esta última clasificación fue recibida con agrado por varios tratadistas, tratando como es lógico, de completarla, añadiendo un tercer grupo integrado por los derechos reales de adquisición, porque aseguran a su titular adquisición de una cosa en condiciones determinadas, como, por ejemplo, el derecho de retracto.

---

<sup>30</sup> *Ibid.* Pág. 31.

<sup>31</sup> *Ibid.* Pág. 32.



En realidad no se puede seguir una clasificación simplista en cuanto de la distinción de los derechos reales se trata. Es necesario, tener en cuenta varios puntos de vista, que actuarán como términos o elementos de una clasificación general. En lo cual tomamos en cuenta:

“El objeto. Los derechos reales sobre cosas corporales (regla general) o sobre cosas incorpóreas. Debemos insistir en la doble tendencia general de la doctrina moderna, sin discusión, derechos reales sobre res incorpóreas, ya que la noción de cosa, en el sentido jurídico, no deja de desenvolverse y extenderse”.<sup>32</sup> En cuanto que el progreso económico ha multiplicado la riqueza y mostrando el valor de los bienes inmateriales: y los derechos que sobre las mismas descansan pueden ser verdaderos derechos reales, aunque sometidos a reglas especiales que dependen de la naturaleza específica del objeto sobre el cual recaen.

“La protección que el derecho les brinda. En este sentido, se ha distinguido los derechos reales provisionales de los definitivos, según la protección que el ordenamiento jurídico les otorga provisionalmente, como la posesión perfecta y definitiva, así como la propiedad y los demás *iura in re aliena*”.<sup>33</sup>

La plenitud o restricción de su contenido. Según esto, debe distinguirse perfectamente aquel derecho real que supone un poder pleno y absoluto, que es el dominio, de

---

<sup>32</sup> **Ibid.** Pág. 33.

<sup>33</sup> **Ibid.** Pág. 33.

aquellos otros que conceden solo un poder restringido en relación con el dominio, produciendo solamente efectos limitativos.

“La finalidad institucional. Cabe perfectamente distinguir una finalidad de goce de una finalidad de garantía, como la prenda, la hipoteca, y la anticresis o una finalidad de adquisición, como el retracto y, en cierto sentido, el tanteo”. (No cabe duda que se trata de derechos reales, supuesto que todos ellos confieren un poder sobre la cosa y pueden hacerse valer erga omnes, aunque, claro, presenten algunas notas particulares como por ejemplo, la revocabilidad en determinadas condiciones)”.<sup>34</sup>

Teniendo conjuntamente todos los puntos de vista algunos tratadistas presentan clasificaciones de carácter amplio, en las que encuadran la totalidad de los derechos reales. En este sentido se hace la distinción en orden al objeto, clasificando a los derechos reales propiamente dichos o sobre cosas corporales y derechos sobre bienes inmateriales (propiedad intelectual e industrial), subdividiendo aquellos en derechos reales de protección posesoria (la posesión) y derechos reales de protección perfecta definitiva, que son todos los demás.

Para Ferrara citado por Piug Peña, “deja a un lado la posesión, por su condición de instituto paralelo a los demás derechos reales y moldea el desarrollo de la clasificación a base de los demás”.<sup>35</sup> En estos hace una distinción sobre la base del dominio poniendo en lugar preeminente al mismo y en segundo lugar a los derechos reales

---

<sup>34</sup> **Ibid.** Pág. 34.

<sup>35</sup> Puig Peña. **Op. Cit.** Pág. 35.



limitativos del dominio. Dentro de estos establece ya la clasificación fundamental de los derechos de goce, de garantía, y de adquisición, que vienen a constituir las referencias específicas y fundamentales de la clasificación. Los derechos de goce pueden tener una naturaleza temporal y otros, condición perpetua. Entre los primeros sitúa el usufructo, el uso y la habitación y entre los segundos, las servidumbres, los censos y los derechos de superficie. Los derechos de garantía pueden afectar a una cosa mueble (prenda) o a un inmueble (la hipoteca).

Esta clasificación, satisface las exigencias jurídicas, pues recoge y acopla muy bien los diversos puntos de vista que pueden ser su objeto, para una clasificación de los mismos. Nosotros la tomamos como base y nos adaptamos a ella, con algunas modificaciones y desarrollo.

#### **1.6. Derechos reales reconocidos por la legislación guatemalteca**

En nuestra legislación, el Código Civil (Decreto ley 106) vigente, no hace una clasificación estricta de los derechos reales, sino que desarrolla por separado cada derecho real, y solo en el caso de los derechos reales de garantía dedica un apartado determinado.

De esta manera, se puede determinar que los derechos reales contenidos en el Código Civil se encuadran en la clasificación clásica de los derechos reales de la siguiente manera: derechos reales de goce y disfrute: la propiedad; los derechos reales de mero



goce: la posesión, servidumbres, el usufructo, uso y habitación; y los derechos reales de garantía: la hipoteca, prenda, prenda agraria, ganadera e industrial. Lo anterior se encuentra regulado en el Código Civil, en los Artículos 464 al 916.





## CAPÍTULO II

### 2. La propiedad en el derecho guatemalteco

#### 2.1. Antecedentes históricos sobre la propiedad

Dentro de la legislación debe de entenderse que son muchos los datos respecto a la antigüedad en considerar los aspectos de la propiedad la cual es una de las instituciones más antiguas del derecho y que ha atravesado por etapas distintas:

##### a. Propiedad colectiva, familiar e individual:

- **Colectiva:** En los pueblos primitivos, fundamentalmente por sobrar la tierra y faltar los brazos, la propiedad era de todos y las parcelas que cualquiera se apropiara, por la continuidad en la explotación no significaba privación para los demás, por la abundancia de suelo disponible para la agricultura, la ganadería o cualquier otro aprovechamiento.
- **Familiar:** Se explota por el grupo familiar y el titular de ella es el varón de mayor edad de la familia. A la muerte de este sucedía siguiente varón en edad inmediata inferior.

- **Individual:** Esta se refería antiguamente más a la propiedad mueble pues el hombre considero como absolutamente suyos sus vestidos, sus armas, utensilios, etc. En consecuencia la evolución de la propiedad se refiere más a la propiedad inmobiliaria.

**b. De la edad media a la época actual:** Con las invasiones de los bárbaros y la caída del imperio romano a partir del año 395 d.C., se originan una serie de transformaciones en el ámbito económico y lo político que repercute en el derecho de propiedad y que cambia el concepto del mismo y su regulación por el derecho.

Las relaciones que se daban entre el propietario de la tierra y el que la cultivaba eran de servicios personales además de pagarle con los frutos del cultivo por su parte el señor feudal se comprometía a protegerlo. Posteriormente surgió un dualismo en la propiedad, o sea que se dieron dos formas de propiedad: la propiedad directa o de dominio directo y la útil o de dominio útil.

La primera era la propiedad del señor feudal ante la ley como titular del derecho, la segunda era la propiedad que pertenecía al que explotaba o trabajaba la tierra. En la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano se le dio una naturaleza y característica filosófica que no tenía antes y se estableció que el derecho de propiedad era natural e inherente al hombre y que este lo trae consigo desde el nacimiento y que el estado solo debe reconocer y amparar ese derecho.



La legislación moderna se inspira en 3 principios fundamentales:

- Régimen de propiedad similar al que existía en el derecho romano con las mismas características que éste atribuyo a la propiedad.
- La prohibición de una serie de limitaciones propias de la época feudal.
- La existencia de limitaciones derivadas de interés social o de razones de vecindad entre los copropietarios.

## 2.2. Definición de propiedad

“La propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien”.<sup>36</sup>

El objeto del derecho de propiedad esta constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. “Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse”.<sup>37</sup>

Para el abogado e historiador español Guillermo Cabanellas citado por Rodríguez Pineras la propiedad no es más "que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa

---

<sup>36</sup> Morán Martín, Remedios. **Los derechos sobre las cosas (I). El derecho de propiedad y derecho de posesión.** Pág. 54.

<sup>37</sup> Rodríguez Piñeres, Eduardo. **Derecho usual.** Pág. 70.

determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad, ya que es el poder inmediato y directo, con capacidad de disponer del mismo sin más limitaciones que la propia ley”.<sup>38</sup>

Según la definición dada por el jurista venezolano Andrés Bello en el Artículo 582 del Código Civil de Chile, el derecho de propiedad sería el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad, que es dominio sobre la cosa, sin ostentar posesión.

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: “derecho de uso (ius utendi), derecho de disfrute (ius fruendi) y derecho de disposición (ius abutendi) ... “distinción que proviene del Derecho romano o de su recepción medieval”.<sup>39</sup> (sic)

Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

Por el contrario, en sentido objetivo y sociológico, se atribuye al término el carácter de institución social y jurídica y, según señala Allen Ginsberg, puede ser definida la propiedad como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos, con respecto a qué facultades de disposición y uso sobre

---

<sup>38</sup> **Ibid.** Pág. 70.

<sup>39</sup> Hinestrosa, Fernando. **Apuntes de derecho romano.** Pág. 23.

bienes materiales les corresponden y habla de la relación de bienes de una persona con terceros, diferente a lo que trata Andrés Bello que solo es goce y disfrute.

### 2.3. Características del derecho de propiedad

**a. Real:** Que es todo lo que pertenece a su dueño legalmente, origina el derecho que el dueño tiene directamente con la cosa.

**b. Individual y exclusiva:** Porque es de un solo sujeto y exclusivo por que los derechos reales sobre la propiedad son de un bien particular.

**c. Se perpetúan en el tiempo:** Porque una persona se establece en una propiedad y con el tiempo la propiedad prescribe a su favor.

**d. Carácter relativo:** Que la ley lo limita y restringe a desacuerdo con las necesidades sociales pudiendo llegar hasta la suspensión o anulación del mismo.

### 2.4. Naturaleza jurídica

La propiedad plena y perfecta, confiere u otorga al dueño de una cosa un derecho de dominio en virtud del cual esta cosa es suya de una manera absoluta, con excepción de las limitaciones legales y exclusiva. Este derecho de dominium no es sino el conjunto de todos los derechos reales que pueden existir sobre una cosa y la

naturaleza del derecho de propiedad que está vinculada, en cuanto a derecho subjetivo siendo la distinción entre los derechos reales y los derechos personales o de crédito.

La propiedad es un derecho subjetivo aun cuando como derecho económico constitucional tiene una función social que puede ser limitada por un interés de referida naturaleza puesto que según nuestra legislación guatemalteca el interés general prevalece sobre el particular, sensibilidad dada en la Constitución Política de Guatemala del año 1945 y continuada en la de 1985.

La propiedad, en primer lugar, es un derecho real, lo que significa que el vínculo entre el propietario y la cosa, es un poder directo e inmediato independientemente de otra persona; el titular del derecho de propiedad tiene un contacto directo con la cosa; en tal virtud el titular de una propiedad puede reivindicarla en las manos de quien se encuentre detentándola aun cuando el poseedor sea de buena fe y no tenga, respecto de él, alguna obligación personal.

## **2.5. Normas en relación al abuso del derecho de propiedad**

Sobre la extensión y limitaciones de las facultades de la propiedad inmueble, se encuentra regulado en los Artículos 473 al 484 del Código Civil de Guatemala, siendo las principales características en este tema por ejemplo:

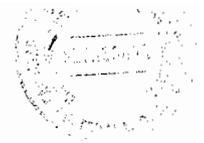
Las limitaciones las legislaciones han impuesto una serie de limitaciones y de obligaciones en el ejercicio del derecho de propiedad especialmente en la inmobiliaria, siendo la máxima de ellas, la expropiación forzosa, pero habiendo otras como por ejemplo: congelamiento de alquileres, gravámenes, precios tope, servidumbre, inmovilización de bienes etc.

Sobre la extensión, se refieren ciertas teorías, las cuales son:

- Teoría de la extensión indefinida: Afirma que la propiedad se extiende indefinidamente en el subsuelo y el espacio aéreo.
- Teoría de la extensión referida al suelo: Afirma que la propiedad solo existe estrictamente en el suelo no existiendo la misma sobre el suelo ni en el subsuelo.
- Teoría moderna: Establece que la propiedad se extiende en el subsuelo y el espacio aéreo hasta donde le pueda ser útil al titular del derecho. Esta teoría es la aceptada por nuestro ordenamiento jurídico, Artículo 473 del Código Civil.

## **2.6. Fundamento del derecho de propiedad**

“El derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa: la cosa se halla sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marca la ley o los provocados por la concurrencia de varios derechos incompatibles en su ilimitado ejercicio... (limitaciones de carácter extrínseco). No obstante, el reconocimiento de que la propiedad, como institución, está orientada a una función social como lo establecen algunas legislaciones como la chilena y



española, que implica que en la actualidad existan limitaciones intrínsecas o inherentes al derecho; así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí".<sup>40</sup>

El fundamento del derecho de la propiedad en Guatemala, se encuentra establecido como base en la Constitución Política de la República de Guatemala Artículos 39 y 41.

## 2.7. Modos de adquirir la propiedad

Los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos o negocios jurídicos que producen la radicación o traslación de la propiedad en un patrimonio determinado. A este modo de adquirir la propiedad se le llama también "título" y existen diversas clasificaciones, por ejemplo:

- A título universal
- A título oneroso y gratuito
- Originarios
- Derivados

Los modos específicos para adquirir la propiedad son:

**a. Ocupación:** Consiste en el apoderamiento de una cosa que carece de dueño, con la intención de apropiarse.

---

<sup>40</sup> Lasarte, Carlos. **Principios de derecho civil.** t. Pág. 77.



**b. Accesión:** Consiste en el derecho que tiene el propietario de una cosa y de todo lo que ella produce o sea de una incorporación natural o artificialmente.

**c. Enajenación:** Es mediante transmisión de una cosa, hace propietario de ella a otra persona.

**d. Ocupación:** Puede ser natural o por aluvión.

**e. Accesión:** Ya sea artificial o por avulsión.

**f. Enajenación:** Posesión de las cosas.

**g. Prescripción:** Adquisitiva por el transcurso del tiempo llamada también usucapión.

**h. Adjudicación** Que es la entrega de bienes muebles o inmuebles a personas individuales y/o jurídicas por orden judicial o procedimiento administrativo.

**i. Herencia** El traslado de la masa hereditaria a favor de los herederos legalmente instituidos.

## **2.8. Clasificación de la propiedad**

Se puede esquemáticamente presentar la división de las varias especies de propiedad, de acuerdo a lo siguiente:

#### **a. Por sujeto:**

- Pública, si corresponde a la colectividad en general.
- Privada, cuando el derecho es o está asignado a determinada persona o grupo y las facultades del derecho se ejercitan con exclusión de otros individuos.
- Individual, si el derecho lo ejerce un solo individuo.
- Colectiva privada, cuando el derecho es ejercido por varias personas.
- Colectiva publica, si la propiedad corresponde a la colectividad y es ejercida por un ente u organismo público.

#### **b. Por naturaleza**

- Propiedad mueble, si puede transportarse de un lugar a otro.
- Propiedad inmueble, o bienes raíces o fincas son las que no pueden transportarse de un lugar a otro.
- Propiedad corporal, la que tiene un ser real y puede ser percibida por los sentidos, como una casa, un libro etc.
- Propiedad incorporal, si esta constituida por meros derechos, como un crédito, una servidumbre.

#### **c. Por objeto**

- Propiedad de bienes destinados al consumo
- Propiedad de bienes de producción

## CAPÍTULO III

### 3. Antecedentes históricos del tema agrario

#### 3.1. Antecedentes y efectos del tema agrario

El sistema latifundista de Guatemala tiene raíces en la conquista española, en cuando la tierra fue expropiada a los pueblos indígenas y dado como recompensa a los nuevos colonizadores constituyendo el fenómeno agrario el primer escalafón de la exclusión y desigualdad originado de una inicua conquista, establecida con violencia y ardidés que despreciaron a las culturas asentadas en la Mesoamérica.

En cualquier cultura humana existen diferencias cosmogónicas y agrarias, la de Guatemala no sería la excepción, pues previo a la conquista tuvo problemas agrarios, pero internos, derivado de que la tierra estaba distribuida entre los que permanecían en ella, en ningún momento se habló de un derecho civil maya, nada se ha dejado de lo que fueron esas civilizaciones solamente nubarrones. No obstante la política de la conquista impidió realizar negocios o transacciones de bienes inmuebles, simplemente se constituyó en un despojo por cruz y el rey.

La definición de los derechos de propiedad y uso de la tierra en Guatemala responden a las distintas correlaciones de fuerzas, que a lo largo de su historia, han delineado diversas formaciones socioeconómicas; después de la independencia de 1821, la



tendencia de la tierra permaneció altamente desigual. El estatuto legal fue retirado de las extensas propiedades de la Iglesia y de las tierras comunales indígenas. El sector campesino quedó estancado, limitado a las tierras infértiles, y los alimentos comenzaron a ser importados. Los campesinos migraron de las montañas hacia la zona costera buscando trabajos asalariados. La ley agraria del uno de febrero 1894 mantuvo la venta de tierras estatales a particulares, o sea, la tierra era una mercancía y no un bien libre.

“En 1901, la United Fruit Company, hoy conocida como chiquita, inició sus actividades en Guatemala. Entre 1924 y 1930, el gobierno arrendó a esta compañía un total de 188, 682 hectáreas en las fértiles planicies del pacífico. La empresa extranjera pagó un pequeño impuesto por las exportaciones mientras que sus importaciones y sus ganancias eran exentos de impuestos y la compañía no era obligada a cumplir con la ley laboral. En 1945, Juan José Arévalo llegó a la presidencia y promulgó la concesión del título de propiedad a los poseedores que cultivaran la tierra por más de diez años. Electo presidente en 1951, Jacobo Arbenz prometió convertir a Guatemala en una nación capitalista moderna, mediante la industrialización y la reforma agraria.

EL 17 de junio de 1952, el Congreso de la República de Guatemala aprobó la Ley de Reforma Agraria. Sus principales objetivos eran eliminar las condiciones feudales y todas las formas de servidumbre del trabajo, proveer tierra a los trabajadores sin tierra o con poca tierra y distribuir crédito y asistencia técnica a los pequeños propietarios. La oposición a la reforma agraria fue rápida y decisiva. Las élites agrarias, la iglesia



católica, los sectores de la clase media, los propietarios expropiados y las compañías agrícolas extranjeras se colocaron en contra de la reforma agraria. Ninguna expropiación de tierra ocurrió en Guatemala desde 1954, fortaleciendo el injusto sistema de distribución de la tierra. En 1980, La agencia estadounidense para el desarrollo internacional (USAID), recomendó la reforma agraria de mercado, al percibir la intensificación de las presiones por el acceso a la tierra. Entre 1984 y 1990, la USAID implantó el programa fundación del centavo, que adquirió 28 fincas y las dividió en 1400 lotes bajo título colectivo y con directrices sobre la producción y comercialización. La tierra fue vendida a través de un proceso de compra y venta y se creó un banco de crédito para que el agricultor pudiese tener acceso a ella. O sea trataba de un sistema de mercado de tierras y no una reforma agraria de mercado. Una agencia gubernamental administrada por el Instituto Nacional para la Transformación Agraria (INTA) fue creada en 1994 para estimular el mercado, dando asistencia a arrendatarios, pequeños propietarios y trabajadores sin tierra”.<sup>41</sup>

El FONTIERRAS, nombre dado al Fondo de Tierras, Decreto 24-77, tiene dos programas: financiamiento público para la adquisición de tierras y promoción de un mercado de fincas; destinación de subsidios y asistencia técnica para iniciar empresas productivas. “La implementación de este programa, no obstante, ha sido lenta. Hasta octubre del año 2000, benefició a menos de 4 mil familias. El Banco mundial, financiador del proyecto, por su cuenta, decidió no apoyar más ese sistema. Los

---

<sup>41</sup> Informe consultaría. “Derechos humanos de la población indígena en Guatemala”. Consultor Lic. Aroldo Maldonado Estrada, Agosto 2009.

obstáculos básicos identificados por las naciones unidas para que el FONTIERRAS realice una distribución de tierras incluyen la falta de recursos personal. Además de eso, varias cuestiones inherentes a la concepción de reforma agraria de mercado deben ser destacadas. El problema más citado es el principio de vendedor/comprador voluntario”.<sup>42</sup>

Dada la concentración de tierras en Guatemala, es prácticamente imposible para los campesinos entrar en el mercado de tierras. El Banco Mundial también sugiere que los dueños de las tierras tienen recelo de que las ventas pueden aumentar la demanda de tierra y las ocupaciones. Aunado a eso, la mayoría de los sin tierra o con poca tierra no tienen recursos para negociar efectivamente en el mercado de tierras. De modo que la implementación del Fondo de Tierras, previsto en un acuerdo de 1996, se concentro en la privatización de la venta negociada de tierras públicas no utilizadas. En Guatemala, la tierra es frecuentemente utilizada con fines especulativos. Se estima que entre 50% y 95% de las propiedades no tienen títulos actualizados, en cuanto al mismo tiempo, otros sugieren que la extensión de tierra con títulos de propiedades en los registros son más de dos veces el total de tierras del país. Esa ambigüedad en los derechos de propiedad y un ineficiente registro de tierras también causan problemas para la reforma agraria de mercado. El problema más importante es la incapacidad técnica local de realizar un registro catastral, además de que los proyectos actuales son limitados por falta de participación de las comunidades.

---

<sup>42</sup> **Ibid.**

Como se puede observar la lucha de clases que tuvo distintos protagonistas a lo largo de la sucesión de los modelos socioeconómicos que han ido surgiendo. Desde los Kawa Ch'och, del pueblo Q'eqchí, pasando por las instituciones coloniales como la encomienda y el repartimiento hasta llegar a los actuales empresarios agros exportadores, la gestión del recurso tierra ha desencadenado la estructuración de un país excepcionalmente desigual, en el que una gran mayoría de personas del área rural queda prácticamente excluida de innumerables beneficios.

Actualmente se tienen esquemas de tenencia de la tierra en América Latina, caracterizados por la concentración, la inseguridad jurídica y la permanencia en las tierras públicas. Existe incertidumbre en la situación jurídica de la posesión o tenencia comunal de las tierras por las comunidades que carecen de títulos de propiedad, incluyendo la titulación de las tierras municipales o nacionales con clara tradición comunal. Sin embargo derivado de la ausencia de normas legislativas y administrativas para el reconocimiento, titulación, protección, reivindicación, restitución y compensación de estos derechos, la problemática de tierras se agrava aún más.

La desprotección de los derechos relativos a la tierra y recursos naturales de los pueblos indígenas es parte de una problemática muy amplia que se debe entre otras razones a que los campesinos indígenas y no indígenas difícilmente han podido legalizar sus derechos mediante titulación y registro. Cuando excepcionalmente han podido legalizar sus derechos, no han tenido acceso a los mecanismos legales para defenderlos.



### 3.2. Principales fenómenos agrarios en Guatemala

La dinámica agraria se ha manifestado en el campo guatemalteco de formas tan diversas como el complejo articular de causas que la generan. En general, las expresiones sociales y políticas que se agrupan bajo el concepto de conflicto no pueden reducirse a clasificaciones tipológicas sino con propósitos operativos, tanto en el nivel del análisis como de la definición de estrategias de resolución. Cada fenómeno agrario susceptible de ser interpretado como un conflicto representa la expresión fenoménica de dinámica específicas coyunturalmente localizadas en un espacio, una estructura social y política y decurso histórico correcto.

“Conocidos estos supuestos, es posible establecer grandes grupos de conflictos sobre tres dimensiones de análisis:

- Las características generales de los fenómenos calificados como conflictos sobre base de una tipología basada en la casualidad.
- La mayor o menor presencia de cada uno de los tipos anteriores en cada región del país respondiendo a las particularidades históricas de la socio génesis de cada configuración regional.
- La manera en que se expresa social y políticamente cada fenómeno en un momento histórico definido. Ello realizando cortes sincrónicos mediante los cuales es posible construir el mapa histórico de la conflictividad y su influencia en las dinámicas políticas y de poder en cada coyuntura”.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Informes de verificación de MINUGUA. Tomo IV. Compendio general sobre el proceso de paz en Guatemala. Guatemala. 2003.

“Entre algunos de los casos comunes de fenómenos agrarios se pueden mencionar los siguientes, de los cuales la mayoría de los fenómenos descritos no son conflictos sino reclamos de derechos, resultado de las debilidades e irregularidades del Estado en la gestión de tierras:

- Reclamo históricos sobre la tierra de comunidades indígenas.
- Titulaciones supletorias sobre tierras comunales indígenas registradas o no, ejidos municipales y fincas privadas.
- Reclamos de comunidades sobre sus tierras comunales inscritas a nombre de municipalidades.
- Tramites inconclusos en el Instituto Nacional de Transformación Agraria, actualmente Fondo de Tierras, pérdida de expedientes y adjudicaciones superpuestas en el mismo instituto.
- Ocupación de tierras por mozos colonos y trabajadores agrícolas que demandan tierra por salarios no pagados o por derechos históricos de posesión.
- Declaración de áreas protegidas sobre fincas y asentamientos humanos adjudicados por el Estado o no.
- Invasión de áreas protegidas por campesinos o finqueros.
- Ocupación de tierras comunales y privadas de indígenas y campesinos por finqueros.
- Tierras irregularmente adjudicadas por el Estado por administraciones que desconocían los procedimientos legales.
- Problemas de inscripción en el Registro de la Propiedad incluyendo títulos falsos.
- Conflictos entre comunidades por el acceso a fuentes de agua.



- Indefinición de límites entre propiedades, comunidades, municipalidades y departamentos.
- Problemas de sucesión hereditaria.
- Ocupación de tierras en reservas de la nación por campesinos y finqueros.
- Ocupación de tierras ociosas propiedad de la nación y adscritas al ministerio de la defensa nacional.
- Cesiones de derechos realizados por municipalidades sobre tierras comunales.
- Permutas de tierras entre municipalidades y entidades estatales.
- Adjudicaciones de tierras por el Estado donde existían derechos previos.
- Negación de los derechos de las mujeres a la propiedad y la gestión de sus tierras”.<sup>44</sup>

El país ha caminado con estas maldiciones y con estas desgracias sin poder soltar dicha dependencia que institucionalmente ha favorecido exclusivamente a los latifundistas que son los nuevos capitalistas, en una sociedad que injustamente mantiene esas diferencias.

### 3.3. Definición

El derecho agrario guatemalteco, se refiere al conjunto de leyes, reglamentos, disposiciones administrativas, referente a la propiedad rústica, a la agricultura, ganadería, silvicultura, aprovechamiento de aguas, crédito rural, seguros agrícola,

---

<sup>44</sup> Camacho, Carlos. **Guía para la investigación de los conflictos sobre la tierra y el territorio en Guatemala**. t. VII. Pág. 26.

colonizaciones y planificación agraria, en consecuencia se ocupa de normar las relaciones jurídicas derivadas de los múltiples aspectos del tema agrario.

“El termino agrario viene del latín AGRARIUS, de AGER, AGRI, que significa CAMPO, y en su forma extensiva se refiere al estatuto del campo, en otras palabras se refiere a las normas legales que rigen toda relación jurídica cuyo objeto es la tierra, como propiedad o como fuente económica de carácter agrícola en su amplio significado, es decir la explotación de la tierra misma, o de industrias inmediatamente conexas con esa explotación”.<sup>45</sup>

### **3.4. Principios del derecho agrario**

“Se indica que los principios son:

- La buena cultivación: puede considerarse el principio fundamental y que resume todo el ordenamiento agrario productivo, el arrendatario debe cultivar según la buena técnica; el arrendatario tiene la obligación de explotar racionalmente el fundo;
- De la dimensión mínima del fundo: si la superficie fuera insuficiente se disminuye o si compromete la producción;

---

<sup>45</sup> Medina Fernández, José Ramón. **Derecho agrario**. Pág. 13.

- El de la inescindibilidad de los resultados completos del año agrícola: de importante aplicación en cuanto a la duración mínima de los contratos agrarios, y se manifiesta en una cooperación en la constitución de la empresa y en su ejercicio;
- El de la colaboración entre las partes en los contratos agrarios: se manifiesta en una cooperación en la constitución de la empresa y en su ejercicio;
- El de la cooperación entre los fundos: en merito al cual se imponen vinculaciones de solidaridad entre colindantes, moderando derecho de propiedad en beneficio de la explotación agropecuaria. Esta enunciación de principios ha sido criticada por la doctrina”.<sup>46</sup>

Otros principios mencionados son:

- “La propiedad debe cumplir una función social;
- Protección máxima a la empresa agraria familiar rentable, basada en cuanto sea posible en la propiedad sobre la tierra cultivable;
- Distribución de la propiedad:
- Acceso a la propiedad en orden a crear explotaciones familiares;
- Fomentar la dimensión mínima de las explotaciones agrarias, representando tal mínimo, la familiar;
- Exigir un especial rigor a la gran propiedad;

---

<sup>46</sup> González Garabelli, Carlos Alberto. **Manual de derecho agrario**. Pág. 29

- Coincidencia entre propiedad y empresa;
- Procurar la conservación de las explotaciones, especialmente las familiares;
- Fomentar la asociación entre empresarios agrarios para la solución de los problemas comunes;
- Planificación de las intervenciones estatales;
- Paridad entre la agricultura y los demás sectores económicos”.<sup>47</sup>

### 3.5. Características del derecho agrario

- Es una rama del derecho que busca la transformación de la sociedad, y promueve el cambio de estructuras fundamentales que la conforman;
- Tiene carácter publicístico: muchas de sus normas son de orden público, debe destacarse el interés social que inspira a sus normas y a sus principios;
- Es un derecho de protección o tuitivo: por cuanto busca la protección de un importante sector de la sociedad;
- Es un derecho especial, porque sus normas se refieren a un sector de la sociedad, a una actividad específica e inclusive pueden regir sólo para determinadas regiones del país;
- Tiene una íntima vinculación con otras ciencias, que colaboran con el desarrollo de esta rama del derecho.

---

<sup>47</sup> Fernando Brebbia y Malanos, Nancy. **Derecho agrario**. Pág. 45.



### **3.6. Finalidad**

El principal objeto de la doctrina agrarista ha determinado al fundo agrario, la empresa agraria, la propiedad agraria y la reforma agraria como objetos de la materia. En epistemología jurídica se afirma que dicho objeto se divide en dos: El objeto material y el objeto formal.

En el objeto material el derecho agrario se debe ubicar dentro de la actividad agraria, la cual resulta ser hecho, pero también norma, y el objeto formal va a ser el fin de la actividad agraria, que tiene un hondo sentido social.

Pero lo real es que el objeto del derecho agrario existe sólo a partir del momento en que aparece la disciplina, la cual se ubica temporalmente a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, producto de una serie de factores de carácter económico, social, político y jurídico.

### **3.7. Los Acuerdos de Paz**

La vinculación de dos disciplinas realmente novedosas, en permanente proceso de transformación evolutiva, de palpitante actualidad y vigencia, como son la de derecho agrario y la de derechos humanos, puede ofrecer posibilidades ciertas para su mutuo enriquecimiento tanto en el plano normativo como en el ámbito científico. Sobre todo si entre una y otra puede establecerse una cierta relación de complementariedad donde

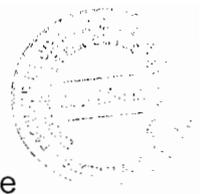
se suministren entre sí diferentes elementos constitutivos para su fortalecimiento independiente, a su vez encuentran áreas comunes para identificar un origen, una formación, un desarrollo susceptible de permitir concebirlos en función mutua.

El derecho agrario y los derechos humanos inmersos en la paz, salta a la vista, tienen una serie de elementos comunes cuya racionalización y desarrollo científico permitirían encontrar coincidencias para poder superar los límites con los cuales han debido convivir, impidiendo muchas veces cristalizar su verdadera personalidad.

La mayor aspiración del derecho agrario es la de contribuir a la consolidación de la paz entre los seres humanos y los pueblos. Convertirse en un verdadero derecho para la paz. Llevarla a las complejas relaciones de convivencia económica y social dentro de la actividad agrícola. Porque en ese complejo mundo las personas tienen formas determinadas de vida entrelazadas a su propia historia y cultura, donde es frecuente el conflicto y el enfrentamiento, incluso nace y se desarrolla la guerra.

Esto tiene su explicación. El derecho agrario, como toda obra humana, debe contribuir al desarrollo y la plena realización del ser humano dentro de la sociedad. Su construcción debe fundarse en una realidad determinada, con el objeto de transformarla y mejorarla, para la satisfacción de fines e intereses superiores representados por un conjunto de valores o principios axiológicos.

En esta forma el derecho agrario constituye un momento dinámico de la convivencia económica, social y cultural representado por normas y también por hechos y valores.



El origen normativo del derecho agrario se ubica cuando confluyen una serie de factores particulares cuyo impacto permite ubicar la disciplina como parte del mundo jurídico. Esos factores son el producto de nuevas formas económicas de producción en la agricultura, la incapacidad del derecho privado para resolver los problemas derivados de esa emergente realidad, y la evolución de los esquemas jurídicos constitucionales con la impronta de los derechos humanos económicos y sociales.

El derecho agrario, como todas las otras ramas jurídicas, lleva en su seno la aspiración de satisfacer principios de igualdad, justicia y paz. Porque las relaciones jurídicas deben contribuir al desarrollo armónico del ser humano como centro del sistema, así como, naturalmente, de su actividad, su entorno, y el mismo país donde esas relaciones humanas se verifican.

“La mayor justificación para impulsar un derecho agrario como derecho para la paz se encuentra en la peligrosa relación existente entre derecho agrario y guerra. Hay dos visiones contrastantes. En una la guerra genera o constituye un tipo de fuente del derecho. En la otra visión, en sentido contrario, la guerra es la antítesis del derecho”.<sup>48</sup>

En el primer sentido el hecho de vencer en la confrontación puede generar dos consecuencias totalmente distintas: una consistiría en mantener un determinado orden jurídico agrario propio de quienes lograron mantenerse en el poder, y la otra, por el contrario, representada por el surgimiento de un nuevo orden económico y social

---

<sup>48</sup> Conferencia dictada en el foro “**Las dimensiones del derecho agrario para la paz**” Guatemala, 15 de noviembre del 2006, dentro del proceso de sensibilización en derecho agrario moderno, organizado por ASIES y financiado por la fundación soros.



derivado del triunfo de los opositores al poder a través de una transformación estructural o una revolución. Bajo esta óptica la guerra sería fuente de derecho. En el segundo sentido la guerra puede calificarse como la antítesis del derecho agrario porque la victoria del derecho consiste precisamente en imponer sus reglas y principios a los del caos o el desorden.

En este caso interesa más dirigirse hacia el análisis del derecho agrario surgido de la paz y para la consolidación de la paz. Porque este valor le resulta intrínseco y constituye un reto mayor impregnarle un sentido axiológico a las normas del futuro para contribuir a la construcción de una sociedad más justa, pluralista e igualitaria.

“Cuando el derecho agrario nace de la paz, de los acuerdos derivados de la confrontación, de la concertación, del debate franco pero inspirado en anhelos de libertad y democracia, se tratará de una disciplina rica en fuentes jurídicas, estrechamente vinculadas a principios generales de los derechos pacifistas, tolerantes, altruistas, dirigidos hacia la justicia social, el desarrollo económico y el equilibrio ambiental”.<sup>49</sup>

En esta forma la ruptura de la sociedad polarizada, propia del conflicto y la inestabilidad, abre la opción y el reto hacia la construcción de un nuevo orden jurídico, creativo, más justo e igualitario, fundado en una paz sólida y permanente. Solo en ese entorno puede iniciarse la construcción de un nuevo orden llamado a superar la

---

<sup>49</sup> Cabrera del Valle. C. **Aplicación del derecho agrario en Guatemala, estrategias y propuestas.** Pág. 27.

pobreza, la desigualdad, la marginación, para abrir campo a la unidad, la solidaridad y la participación de la población en la toma de decisiones.

Los forjadores de las nuevas fórmulas jurídicas deberán recurrir también a los más modernos institutos del derecho agrario para garantizar la construcción de una disciplina sólida, llamada a responder eficazmente a las exigencias socioeconómicas de esa realidad destinada a transformarse, a través de un cuerpo normativo pluralista susceptible de perdurar en el tiempo.

“Porque solo con un derecho agrario con proyecciones hacia el futuro, capaz de visualizar las nuevas dimensiones surgidas del mundo moderno, humanista y profundo, podría convertirse en correcto instrumento para consolidar la paz en las relaciones humanas del agro”.<sup>50</sup>

Se trataría de fundar un derecho agrario profundamente equitativo, con la inteligencia suficiente para introducir fórmulas jurídicas dirigidas a impregnar un sello de justicia para el sector agrario.

“Debería buscar la protección de los más débiles a través de mecanismos llamados a compensar su desigualdad frente a los más fuertes, garantizar la existencia de la cultura agraria propia de sectores de la población vinculados a minorías o etnias sobre la base de sus propias reglas, reivindicar la condición de la mujer en el proceso productivo, impedir la discriminación, por cualquier razón, en el acceso a los medios de producción, promover la dignidad de los jóvenes así como el respeto a los ancianos sin

---

<sup>50</sup> AVANCSO. **Agricultura y campesinado en Guatemala: una aproximación.** Pág. 2.

posibilidades de trabajar, en fin imprimir un sello social al sistema económico y productivo agrario. Este sistema de equidad deberá estar respaldado por un orden económico sólido porque lo social debe mantener un equilibrio, nunca un antagonismo, con lo económico. Esto es un derecho equitativo para encontrar, desarrollar y garantizar la paz”.<sup>51</sup>

El estudio de la cuestión agraria sigue siendo, entonces, el punto donde se cruzan todas las variables sociales, económicas, políticas, culturales, militares y estratégicas del país. Sin resolver este problema u obviándolo, el desarrollo equilibrado, la paz social, y la misma integración de la nación guatemalteca no podrá alcanzarse el trauma social en la sociedad guatemalteca así lo demuestra.

### **3.8. Contexto regional**

El derecho agrario se encuentra vinculado con la agricultura y con la producción de animales y vegetales, dentro de un ciclo biológico, utilizando a tal efecto los recursos naturales. Para el desarrollo de esta actividad la propiedad se muestra incapaz de resolver los problemas propios de lo agrario, pues dentro de la actividad agraria lo importante no es el tener sino el actuar. Por eso el derecho agrario no es un derecho de propiedad, sino de actividad.

“Guatemala a pesar de ser un país pequeño, la mayoría de las tierras se encuentran en estado inculto, aunque muchas de ellas se podría cultivar. Este fenómeno se debe en

---

<sup>51</sup> Carrozza, Antonio. **Congreso internacional sobre derecho agrario y derechos humanos.**

parte a que las tierras del norte del país, correspondientes a la región de las tierras bajas y faldos del norte, no tenían prácticamente vías de comunicación. Por otra parte estas tierras incultas pertenecían al Estado, siendo riquísimas en bosques de maderas preciosas de alto valor comercial. Estas tierras se suman el 68.3% del total, no están en régimen de propiedad particular, dando lugar a muchos conflictos cuando se denuncia su anómala posesión”<sup>52</sup>

Entre sus formas de posesión jurídica se puede mencionar, la propiedad, donde el individuo tiene el derecho al uso disfrute y abuso de tierra. Asimismo el arrendamiento ha dado diferentes formas, al uso y restringidamente al disfrute, donde no hay abuso; el colonato, da derecho al uso y en cierta medida al disfrute; ocupante, da derecho al uso y en cierta medida al disfrute; ocupante, da derecho al uso y al disfrute de los productos de la tierra; y otros, usufructuarios que sin permiso a título legal cultivan tierras nacionales o privadas.

De las formas de tenencia de la tierra, la más extendida es el arrendamiento, posteriormente se ubica el colonato, que es el régimen de tenencia de la tierra que está más extendido después del arrendamiento. De estas dos formas, las más extendidas para extraer renta de la tierra al campesino, tiene gran importancia desde la perspectiva de la relación social que establece entre los dueños de la tierra y los campesinos.

---

<sup>52</sup> Paz Cárcamo, Guillermo. **Reforma agraria**. Pág. 22.

”Ellas son formas de relación social en las que media, aparte de la precariedad de la tierra, la sujeción a ella por métodos que recuerdan el vasallaje, el servilismo de la edad media europea, es decir una serie de sumisiones de tipo ideológico devenidas de la ley de la costumbre. Son mecanismos extraeconómicos que reproducen indefinidamente la relación social propiedad- no propiedad de la tierra”.<sup>53</sup>

Otra de las formas de tenencia de la tierra lleva el nombre de ocupantes. Dentro de esta categoría se halla sobre todo los campesinos que pertenecen a una comunidad, o a determinada circunscripción, dentro de los límites de una jurisdicción municipal. Estas tierras son por lo general usufructuadas por vida, pagando un arrendamiento simbólico, transfiriéndose por lo general, el derecho de explotación a uno de sus descendientes. La última forma de tenencia de la tierra es la de otras. La mayoría de estas tierras eran usufructuadas sin título legal.

Aparte de lo anterior, existe otro fenómeno que también simboliza y ejemplifica la problemática de la tenencia de la tierra en Guatemala y es donde se puede ubicar al número de grandes poseedores de tierra que se encuentran también sin título y que fueron adquiridas en forma irregular.

---

<sup>53</sup> **Ibid.** Pág. 24.



## CAPÍTULO IV

### 4. El Fondo de Tierras y los procedimientos de adjudicación de tierras

#### 4.1. Estructura organizativa del Fondo de Tierras

El 29 de diciembre de 1996, el gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca -URNG- firmaron los acuerdos de paz para poner fin a un conflicto civil de más de 36 años. En su contenido y espíritu, buscan el establecimiento de un Estado democrático así como la aplicación de medidas económicas y sociales orientadas a promover el desarrollo sostenible de todos los guatemaltecos, en un marco de tolerancia y respeto a la diversidad política y cultural existente en el país.

Entre los compromisos que se establecen en los acuerdos de paz, se encuentran el acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas, y el acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, en los que se expresa la necesidad de facilitar el acceso a tierras productivas a la población indígena y campesina que no tiene o la posee en cantidades insuficientes para superar sus condiciones de pobreza. Es en este contexto que el gobierno se compromete a crear un Fondo de Tierras.

La creación del Fondo de Tierras, FONTIERRAS, fue el paso más significativo adoptado por el gobierno para responder a estos compromisos. Este fue creado como



una institución descentralizada del Estado y con autonomía funcional, que tiene competencia y jurisdicción en todo el territorio nacional.

Sus objetivos, atribuciones y funciones se le asignan en el Decreto 24-99, de fecha 8 de junio de 1999 del Congreso de la República de Guatemala. Para la regulación de las actividades del Fondo de Tierras, se emite el Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras, Acuerdo Gubernativo número 199-2000, del presidente de la República de Guatemala, Ley del Fondo de Tierras.

Mediante el Acuerdo Gubernativo número 386-2001, del ministerio de agricultura, ganadería y alimentación, se aprueba el reglamento de regularización de la tenencia de la tierra entregada por el Estado, el cual prevé casos no previstos en el reglamento de la Ley del Fondo de Tierras, pero que no satisface de acuerdo a la problemática de la tierra en el país.

La visión del Fondo de Tierras, consiste en apoyar a las familias para que se conviertan gradualmente los campesinos y campesinas en empresarios agrícolas, con un alto grado de desarrollo, altamente productivos y competitivos, como la forma ideal de combatir la pobreza en el área rural de nuestro país. Así mismo regularizar la situación jurídica de las tierras entregadas por el Estado desde 1962 de tal manera que las personas que se encuentran en posesión de tales tierras, tengan certeza jurídica sobre la propiedad de la misma.



A inicios del año 1997, el gobierno de la República de Guatemala crea el fideicomiso fondo de tierras acuerdo de paz, con el propósito de atender las primeras solicitudes de crédito para la compra de tierras productivas, especialmente de la población desmovilizada y retornada. Siete meses después y en cumplimiento de los acuerdos de paz, fue creada la comisión paritaria sobre derechos relativos a la tierra de los pueblos indígenas -COPART-, según Acuerdo Gubernativo 515-97 para discutir y proponer la legislación e institucionalidad agraria que permita la solución a la problemática de la tenencia de la tierra.

La comisión paritaria conformada por delegados del gobierno y dirigentes de más de 350 organizaciones indígenas y campesinas de la comisión nacional permanente de tierras -CNP-Tierra-, discute y aprueba por consenso el anteproyecto de Ley del Fondo de Tierras, el cual es presentado ante la comisión de acompañamiento de los acuerdos de paz, el Organismo Ejecutivo y al Congreso de la República, en donde fue aprobada mediante Decreto 24-99, el 13 de mayo y con vigencia a partir del 24 de junio ambas fechas del año 1999.

Su estructura organizativa se basa en los siguientes ordenamientos:

- Acuerdo socioeconómico y situaron agraria. México D.F., 6 de mayo de 1996.
- Fideicomiso Fondo de Tierras acuerdos de paz. Acuerdo Gubernativo 392-97, 14 de mayo de 1997.



- Comisión paritaria sobre derechos relativos a la tierra de los pueblos indígenas.
- Formulación de propuesta, movilización social y cabildeo para la aprobación de la Ley de Fondo de Tierras.
- Fondo de tierras, Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala; descentralizado, autónomo y con personalidad jurídica, del 24 de junio de 1999.
- Reglamento de la Ley de Fondo de Tierras, Acuerdo Gubernativo 199-2000. 18 de mayo de 2000.

Entre los principales objetivos del Fondo de Tierras se encuentran los siguientes:

- a) Definir y ejecutar la política relacionada con el acceso a la tierra;
- b) Administrar los programas de financiamiento público orientados a facilitar de diversas formas el acceso a tierras productivas en propiedad a campesinos y campesinas en forma individual y organizada, sin tierra o con tierra insuficiente;
- c) Promover la accesibilidad de recursos para el financiamiento de la compra de tierras por parte de grupos beneficiarios;
- d) Resolver, agilizar y dar trámite eficiente a las solicitudes de adjudicación aún no resueltas por el INTA;



e) Cobrar los adeudos por adjudicación de tierras y

f) Establecer y ejecutar los mecanismos administrativos, técnicos y reglamentarios para los procesos de regularización.

#### **4.2. Marco jurídico para los procedimientos de adjudicación de tierras del Estado**

El marco jurídico para los procedimientos de adjudicación estaba basado en las siguientes leyes y reglamentos:

##### **a. Leyes**

- Ley del Fondo de Tierras Decreto 54-99 del Congreso de la República de Guatemala.
- Ley de Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala.
- Ley de Empresas Campesinas Asociativas, Decreto-ley 67-84.

##### **b. Reglamentos**

- Reglamento de la ley del fondo de tierras, Acuerdo Gubernativo número 199-2000.
- Reglamento general de crédito del Fondo de Tierras, resolución 45-2006 del consejo directivo del fondo de tierras.



- Reglamento de regularización de la tenencia de las tierras entregadas por el Estado, Acuerdo Gubernativo 386-2001.
- Reformas al reglamento de regularización de la tenencia de las tierras entregadas por el Estado, Acuerdo Gubernativo 684-2003.
- Reglamento de financiamiento para el arrendamiento de tierras con o sin opción de compra y casos especiales.
- Reglamento de beneficiarios y beneficiarias de acceso a la tierra del fondo de tierras.
- Reglamentos específicos del fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz".

#### **4.3. Procedimiento para la adjudicación de tierras**

a) Los requisitos para ser beneficiario para crédito para compra de tierra en forma colectiva son:

- Guatemalteco de origen.
- Tener 18 o más años de edad.
- Ser jefe de familia
- Estar dedicado a trabajar en lo agrícola, pecuario, forestal o en cultivos de agua.

b) Los requisitos para ser beneficiario para crédito para compra de tierra en forma individual son:



Campesinos y campesinas individuales, sin tierra o con tierra insuficiente, en estado de pobreza o pobreza extrema con responsabilidades familiares, que se comprometan a cumplir con el pago del crédito, a capacitarse (en aspectos financieros, administrativos, fiscales, contables y técnicos productivos), previo a la entrega del mismo. Adicional, se deben satisfacer los requisitos establecidos en la ley del fondo de tierras y la normativa aprobada para la administración del fideicomiso.

- Los requisitos para ser beneficiario para crédito para arrendamiento de tierra son:
  - Presentar fotocopia completa y clara de cédula de vecindad, incluyendo la carátula, (ahora Documento Personal de Identificación).
  - Facilitar el acceso a la tierra en propiedad para mayor cantidad de beneficiarios y la ejecución de proyectos productivos.
  - Llenar y presentar el formulario de solicitud individual para arrendamiento.
  - Llenar y presentar el formulario de carta de oferta de arrendamiento, firmada por el propietario del terreno o finca.

#### **4.4. Función de otras instituciones en conflictos de índole agrario**

En algunas regiones se han creado coordinadoras multisectoriales para la conflictividad de tierras, esto más que todo en el área de las Verapaces , las cuales están conformadas por diversas organizaciones gubernamentales y no gubernamentales, las que tiene como propósito la búsqueda de planteamientos de soluciones y acciones que conllevan a una convivencia pacífica en nuestra sociedad, y que al mismo tiempo



coadyuven a solucionar los problemas relacionados a la tenencia y propiedad de la tierra, que limita el desarrollo integral y sustentable de la comunidades y que no permiten tener una vida digna y de mejor calidad, sustenta su finalidad en la propuesta de soluciones a los conflictos de tierras existentes en nuestro departamento.

Surge por la necesidad de integrar a diferentes sectores y conformar voluntariamente un ente multisectorial encargado de dar seguimiento a las propuestas de solución formuladas en los diferentes foros e incidir para dar respuesta a la conflictividad de la tierra.

Su visión es ser un espacio de esfera pública consolidado con sentido social, histórico e intercultural, para incidir en políticas públicas locales y nacionales, para transformar y minimizar la conflictividad agraria, que fortalezca la paz y el desarrollo integral sostenible.

Su misión es un espacio multisectorial que analiza, reflexiona y hace propuestas para incidir en programas y políticas públicas, para minimizar la conflictividad agraria basados en solidaridad, respeto, responsabilidad y objetividad.

Estas coordinadoras se encuentran conformadas regularmente por las siguientes instituciones y organizaciones:

- Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación
- Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales
- Procuraduría de los Derechos Humanos
- Gobernación departamental
- Pastoral social
- Mesa de negociaciones
- Consultoría Q'eqchi
- Fondo de Tierras
- Conttierras
- Organismo Judicial
- Segeplan
- Fundacion Talita Kumi
- Conic
- Uvoc
- Consultores independientes





## CAPÍTULO V

### 5. Conflictos agrarios relativos a la certeza jurídica de la propiedad y su impacto

Antes de conocer lo que se puede considerar como conflicto agrario es necesario saber que se entiende por el término impacto, proviene de la voz “impactus”, del latín tardío y significa, en su tercera acepción, “impresión o efecto muy intensos dejados en alguien o en algo por cualquier acción o suceso”.<sup>54</sup> Podría decirse entonces, que la palabra “impacto” se refiere a los efectos de una acción, que pueden ser los cambios, tanto positivos como negativos, producidos por la misma.

El término sociopolítico, se refiere a la combinación de los factores social y político. La palabra social viene del latín “sociales”, que significa afable. En sociología, el vocablo social “se aplica a las relaciones que se producen a modo de procesos, entre personas (interacciones), a las acciones recíprocamente orientadas a las personas y a las formaciones que surgen de relaciones relativamente estables entre personas. Estas relaciones, acciones y formaciones, depositadas en el conjunto de la sociedad suponen tanto cooperación como conflicto”.<sup>55</sup>

Según el diccionario de sociología de Henry Pratt, social es “lo que se refiere a las relaciones recíprocas de seres humanos en interacción, ya sea como individuos o

<sup>54</sup> Moliner, María. **Diccionario de uso del español**. Pág. 834.

<sup>55</sup> Hillman, Karl – Heinz. **Diccionario enciclopédico de sociología**. Pág. 827.

como grupos. Término amplio que comprende todos los fenómenos que constituyen la materia de estudio de la sociología”.<sup>56</sup>

Según la teoría de Niklas Luhman, el término política “está relacionada estrechamente con el proceso y con la utilización del poder, que permite realizar la función de la misma política. Agrega que también se refiere a un sistema de la sociedad diferenciada por funciones. Su función específica es aportar para la sociedad la capacidad de decidir de una manera colectivamente vinculante”.<sup>57</sup> La política está relacionada con la obtención y el uso del poder, que permite realizar las funciones que le fueron conferidas por la misma sociedad.

“Para la sociología, la política permite aclarar las relaciones que median entre las instituciones políticas y el sistema social en su conjunto. Estas concepciones son objeto de estudio de la sociología política, pues esta rama de la sociología investiga, respecto a lo social, todo lo concerniente a las relaciones, las influencias recíprocas y la interdependencia entre ideologías, sistemas de valores, intereses, sistemas económicos, estructuras sociales, formaciones sociales y pautas de conducta, así como en lo político, el orden político estatal, sistemas de dominación, instituciones, procesos de poder y decisión.”<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> Pratt Fairchild, Henry. **Diccionario de sociología**. Pág. 279.

<sup>57</sup> Corsi, Giancarlo; Espósito, Elena y Barali, Claudio **Glosario sobre la teoría social de Niklas Luhmann**. Pág. 128.

<sup>58</sup> Hillman, Kart – Heinz. **Op. Cit.** Pág. 911.



Uniendo los tres vocablos descritos anteriormente (impacto, social y político), para efectos de esta investigación, definiremos el término impacto sociopolítico como los efectos, tanto negativos como positivos, que son el resultado de las relaciones, sistemas y estructuras de una sociedad, incluyendo las relacionadas con el poder y toma de decisiones de las instituciones y otras entidades o personas designadas por la misma sociedad o que han surgido como parte del sistema y que tienen también participación en el poder dentro de esta. Las relaciones sociales a las que se refiere pueden darse dentro de un contexto armonioso como conflictivo, dependiendo de las circunstancias y grupos sociales involucrados.

### **5.1. Aspectos sobre las políticas agrarias**

La definición del término “política” ya fue establecida en los párrafos anteriores, por lo que procederá a establecer el significado del vocablo “agrario”, para luego brindar una interpretación en conjunto de ambas palabras.

Para definir el vocablo agrario, primero se necesita diferenciarlo de lo agrícola. La palabra agrícola, se refiere a todo lo que pertenece o se relaciona con la agricultura, una actividad de producción que en algunas sociedades es la base de un medio de subsistencia de un gran porcentaje de su población. El vocablo agrario tiene otra connotación más amplia, pues como se menciona en textos de derecho agrario, “viene del latín agrarius, de ager, agri, que quiere decir campo. En este sentido, lo agrario designaría todo lo perteneciente o relativo al campo, toda la geografía rústica y los

fenómenos que sobre ella recaen, especialmente la acción humana en su más amplia significación”.<sup>59</sup>

Es importante precisar que cuando se hace referencia al término agrario, no se habla de productos agrícolas, sino de los aspectos humano y social que conforman la fuerza de trabajo y las relaciones de todas las actividades concernientes a la tierra.

Estas relaciones incluyen aspectos como la forma de producción que predomina (modo feudal o semifeudal, capitalista, etc.) en determinado grupo social, bajo el dominio de quien o quienes se encuentran los medios de producción, quien o quienes acaparan la dirección y los asuntos políticos relacionados, que grupo desempeña la mano de obra, la manera y magnitud en que se distribuye la riqueza derivada de los ingresos de producción, y finalmente la normativa que una sociedad establece en relación estas actividades.

Según la definición de política que se estableció anteriormente, la misma está relacionada con la obtención y el uso del poder, que permite realizar las funciones que le fueron conferidas por la misma sociedad. En la sociedad guatemalteca, esta función ha sido delegada al Estado, que lo conforman representantes de la sociedad que cumplen las tres funciones principales: Ejecutivo, Legislativo y Judicial, y que ejecutan las decisiones y actividades necesarias para el funcionamiento de las actividades macrosociales del país.

---

<sup>59</sup> Castañeda Paz, Mario Vinicio. **Reforma agraria, derecho agrario**. Pág. 36.



Utilizando las definiciones anteriores, se conceptualiza el término política agraria para definir el conjunto de decisiones de personas o grupos que ejercen el gobierno de una sociedad, con el objetivo de atender los aspectos relativos a la tierra (tenencia, propiedad, uso, etc.) que está dentro de su jurisdicción.

## 5.2. Sobre la estructura agraria

Antes de especificar este concepto, se realizará un análisis de sus componentes por separado. La palabra agrario ya fue definido anteriormente, por lo que se explicará el significado de la palabra estructura, que se refiere a una “organización de partes, de relativa permanencia o persistencia, capaz de actuar, como tal, de determinada manera y cuyo tipo se define por las clases de acción que puede emprender”.<sup>60</sup>

Para el sociólogo Niklas Luhman y sus seguidores, la estructura es una condición que delimita el ámbito de relación de las operaciones de un sistema. Sistema se refiere en este caso, a operaciones que son producidas continuamente por una sociedad. Las estructuras se conforman mediante la repetición de identidad de un sistema, pues se vuelven significativos para los miembros de una sociedad en particular. Las estructuras se mantienen si se repiten y condensan en diversas situaciones operativas, de otra manera caen en el olvido”.<sup>61</sup>

<sup>60</sup> Pratt Fairchild, Henry. **Op. Cit.** Pág. 114.

<sup>61</sup> Corsi, Giancarlo; Espósito, Elena y Barali, Claudio. **Op. Cit.** Pág. 73.

Existen otras concepciones similares de otros teóricos de la sociología, para definir lo que es una estructura. Según Herbert Spencer, citado por Demarchi, Franco y Aldo Ellena sociólogo británico, la estructura “se refiere al resultado de un proceso de diferenciación de las partes constitutivas del organismo social global en órganos particulares, cuya subsistencia es posible gracias a la mutua interdependencia en función del todo”.<sup>62</sup>

Por su parte, “Emile Durkeim, fundador de la escuela francesa de sociología, en su estudio sobre la morfología social, identifica la estructura con el sustrato de procesos normales constantes y generales, presentes en las sociedades.”<sup>63</sup>

Según Karl Marx, la estructura social fundamental consistía en las relaciones de producción; ellas condicionan, a través de varias mediaciones, todas las demás relaciones de una sociedad. Marx y Engels conceptualizan la estructura como “el conjunto de las relaciones de producción, visto como base económica de la sociedad y, en segundo término, otros conjuntos de relaciones materiales necesarias para la producción y reproducción social del ser humano”.<sup>64</sup>

“De esta conceptualización se deriva el de estructura social, que vincula por un lado, las fuerzas productivas con las relaciones de producción; por el otro, las relaciones de producción con la superestructura (el conjunto de la conciencia social y de la cultura jurídica, política, filosófica, religiosa congruente con ellas). El primer tipo de estructura

---

<sup>62</sup> Demarchi, Franco y Aldo Ellena. **Diccionario de sociología**. Pág. 663.

<sup>63</sup> **Ibid.** Pág. 664.

<sup>64</sup> Gallino, Luciano. **Diccionario de sociología**. Pág. 410.

social se llama modo de producción; el segundo más amplio, formación económico-social. En ambos casos, es decir, ya se trate de la estructura interna de las relaciones de producción o de estructuras más amplias de las que las relaciones de producción son sólo un componente, el concepto remite a una teoría específica del modo como se realiza la interdependencia entre las partes”.<sup>65</sup>

Según Celso Furtado, economista brasileño e investigador sociopolítico, reconocido en el ámbito latinoamericano, una estructura agraria es “el conjunto de las relaciones sociales de producción que entablan los habitantes rurales de un país entre si, por medio de un objeto especial: la tierra. Se considera, pues, que la estructura agraria es el conjunto de relaciones entre la población rural, la tierra que ésta trabaja y producto de este trabajo”.<sup>66</sup> Al ser la tierra el principal instrumento de producción, la importancia de la estructura agraria deviene del poder que da a un grupo de personas (que poseen y/o son propietarios de tierras) sobre otras (que necesitan el acceso a estas tierras).

“Se puede establecer que los elementos fundamentales en una estructura agraria están constituidos por la forma de distribución de la fuente de riqueza, en este caso la tierra, a través de las grandes propiedades (latifundios) y las pequeñas propiedades (minifundios). Los latifundios y los minifundios son principal y más característica expresión del modo de producción capitalista predominante en Guatemala”.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> Demarchi, Franco y Aldo Ellena. **Op.cit.** Pág.665.

<sup>66</sup> Furtado, Celso. **Breve introducción al desarrollo.** Pág. 115.

<sup>67</sup> Flores Alvarado, Humberto. **Proletarización del campesino de Guatemala.** Pág. 157.

Utilizando las conceptualizaciones anteriores, en la presente investigación se define el término estructura agraria como una estructura social que consiste en un ordenamiento de elementos que conforman el conjunto de relaciones entre grupos, de orden social, político, económico y legislativo, en torno al uso, tenencia y propiedad de la tierra. Por todo lo anteriormente descrito, al analizar una estructura agraria, se toman en cuenta sus principales componentes:

#### **a. Uso de la tierra**

El uso de la tierra, no solamente se contempla su aprovechamiento para siembra de productos agrícolas, sino también su uso en producción pecuaria, minera, forestal, así como la conservación de flora y fauna a través de las reservas ecológicas. También contempla los medios de producción utilizados, es decir, mano de obra, tecnología y otros elementos relacionados.

#### **b. Tenencia y propiedad de la tierra**

El término tenencia se refiere a la posesión de tierra por parte de una persona o grupo de personas, mientras que la propiedad es el reconocimiento legítimo que tiene una persona o grupo como dueño de una superficie de tierra. Una persona que posee tierra no necesariamente es su propietaria, pero si hace uso de esta y aprovecha sus recursos. Hay diversos modos en que una persona logra la posesión de la tierra; están las vías legítimas como la concesión por parte del propietario, arrendamiento, uso

histórico de generaciones (especialmente en comunidades indígenas), entre otras, pero también las vías no legítimas que contemplan la posesión sin consentimiento y/o conocimiento del propietario, lo que en términos juristas se denomina usurpación.

### **c. Distribución de la tierra**

Las diferencias en la distribución del uso, tenencia y propiedad de la tierra entre los diversos sectores de una sociedad, derivadas del sistema latifundio/minifundio predominante, provocan efectos en el aprovechamiento y consecuentemente, en la distribución de la riqueza en la población del país.

“El minifundio se utiliza para denominar una finca rústica de pequeña extensión. Aunque se usa para referirse en general a las explotaciones agrarias pequeñas, en una acepción extrema se emplea para referirse a aquellas explotaciones que por su reducido tamaño, no pueden producir lo suficiente para retribuir adecuadamente a sus propietarios”.<sup>68</sup>

“Dentro del contexto guatemalteco, se puede mencionar que existe un número significativo de campesinos que posee pequeñas extensiones de tierra (minifundios), pero que en su mayoría, no son suficientes para cultivar productos básicos (maíz, frijol, hortalizas) para su total subsistencia. Por otro lado, el latifundio denomina a una finca rústica de gran extensión. El uso de este término está asociado, entre otras cosas, a los problemas y conflictos sociales que ha generado. Los latifundios generan una

---

<sup>68</sup> Giner, Salvador; Lamo de Espinzo, Emilio y Torres, Cristóbal. **Diccionario de sociología**. Pág. 494.

sociedad muy polarizada, entre una escasa minoría rica y poderosa de terratenientes y una gran mayoría de trabajadores sin tierra (jornaleros)”<sup>69</sup>.

El latifundio y el minifundio forman un elemento binomial, característica presente en la estructura agraria de Guatemala. La producción agrícola minifundista está dirigida al consumo familiar, y la producción latifundista a la explotación comercial y agroindustrial.

#### **d. Estructura social**

“El aumento en la concentración de la propiedad de la tierra (latifundios) causa el efecto de la proletarización de los campesinos que se quedan sin tierra para su propio sostenimiento. Derivado de este proceso, en el contexto agrario capitalista guatemalteco, puede observarse que los principales grupos de la actual estructura social, son: a) los campesinos propietarios de medios de producción (minifundistas), b) los campesinos asalariados o proletarios que venden su fuerza de trabajo, ocasional y temporalmente (campesinos jornaleros) o de manera permanente (como los obreros-agrícolas) y, finalmente, c) los miembros de la burguesía, es decir, los propietarios de los principales medios de producción”<sup>70</sup>. La burguesía agraria cuenta con grandes extensiones de tierra la cual es utilizada para cultivos de productos de exportación y comercio local, utilizando para ello el empleo de campesinos a quien le retribuye económicamente.

---

<sup>69</sup> Flores Alvarado, Humberto. **Op. Cit.** Pág. 157.

<sup>70</sup> **Ibid.** Pág. 157.

“Dentro de estas relaciones, el minifundio cumple la función de mantener viva a la fuerza de trabajo cuando no ha llegado la época del corte del café, algodón, caña de azúcar y otros productos menos importantes, es decir, hace subsistir a los campesinos proletarios que no cuentan con un salario como la fuente esencial de su subsistencia, pues las grandes fincas son incapaces de mantenerlas en un proceso productivo durante todo el tiempo”.<sup>71</sup>

En algunas fincas, el proceso de proletarización rural ha generado un gran número de los llamados asalariados rurales permanentes, sin embargo, aún quedan vestigios, en muchas fincas, de modos precapitalistas de esta figura, recordando la modalidad de mozos colonos. “El termino mozo colono es definido corrientemente como todo aquel productor directo que trabaja y vive en una finca determinada que no es de su propiedad y que recibe por su trabajo una retribución que puede ser monetaria, en usufructo de tierras o en especie (las raciones de maíz, frijol, sal y cal) o en formas combinadas. Es una combinación de relaciones de producción de tipo capitalista con otras de tipo servil”.<sup>72</sup>

#### **e. Legislación agraria**

Debido a que la tenencia de la tierra ha sido motivo de conflictos entre pueblos y grupos menores de personas, las sociedades han contemplado entre sus normas, las concernientes a salvaguardar sus territorios así como propiedades privadas, al igual

---

<sup>71</sup> Figueroa Ibarra, Carlos. **El proletariado rural en el agro guatemalteco**. Pág. 111.

<sup>72</sup> **Ibid.** Pág. 112.



que el reglamento de su uso y aprovechamiento, ideando diversas modalidades a lo largo de la historia.

El sistema feudal es un ejemplo, regido por normas dictadas por los monarcas que rigen determinados reinos, precursoras de las leyes que evolucionaron hasta nuestros días conformando lo que se conoce como derecho agrario, es decir, “el conjunto de normas jurídicas de naturaleza económica-social, que regula la tenencia, distribución y explotación de la tierra, los recursos para lograrlo y las relaciones entre las personas que intervienen en tales actividades,”<sup>73</sup> definición que da el licenciado guatemalteco César Augusto Toledo Peñate, profesional del Derecho Agrario.

### **5.3. Sobre los conflictos agrarios**

Desde una perspectiva general, se plantea que el origen de los conflictos sobre la tierra se haya en la desigual distribución de la tierra cuyos orígenes se remontan a la fundación misma del estado guatemalteco, así como la certeza por la posesión de la tierra y una economía basada en una producción agrícola atrasada, deficiente y cada vez menos competitiva en el contexto de un mundo altamente tecnificado.

Ahora bien, aun cuando se ha determinado que en buena medida muchos de los problemas en el agro guatemalteco se originan en estas premisas generales; debe tomarse en cuenta que Guatemala es un país con una amplia diversidad cultural, la cual genera ambientes sociales particulares e intrínsecos con características propias de cada región y localidad. Esto conlleva a que los agentes causales no sean siempre los

---

<sup>73</sup> **Ibid.** Pág. 41.

mismos en términos más particulares, posibilitando la idea de que un conflicto puede tener su origen en diversas causas, según el lugar.

Lo anterior nos lleva a pensar que de acuerdo a la dinámica que siguen los conflictos, para su transformación es necesario satisfacer en la medida de lo posible los intereses y necesidades que se generan o plantean a partir de las causantes de los conflictos, y de acuerdo a la metodología que se siga, es sobre estas que deben plantearse las estrategias de atención.

El conflicto es una forma de conducta competitiva entre personas o grupos, se da cuando dos o más personas compiten por objetivos o por recursos limitados percibidos como incompatibles o realmente incompatibles

Los conflictos pueden ser concebidos como desavenencias o disputas colectivas entre actores sociales o políticos y se expresan en manifestaciones de mutuo rechazo u hostilidad, aunque no necesariamente son violentos. Estos fenómenos están presentes en todos los estados, independientemente de su sistema político, como la manifestación de la diferencia de interés o visiones entre grupos sociales diversos.

#### **a. Conflicto agrario**

La problemática en el agro tiene su origen en la gran concentración de la tierra y el despojo que han sufrido principalmente los pueblos indígenas. La desatención a las demandas del campesinado para mejorar su calidad de vida.



Pero la problemática agraria va más allá de la concentración de la tierra y de las consecuencias de la exclusión socioeconómica de la mayoría rural e indígena, conlleva características particulares que acentúan la complejidad de sus dinámicas, y que consiste en dos concepciones muy distintas de la tierra y su uso. La primera, inherente al derecho Indígena; plantea una convivencia secular con la tierra y la existencia de un conjunto de normas consuetudinarias que rigen el concepto de posesión y usufructo de la misma. La segunda, se basa en el concepto occidental de derecho fundiario; el cual considera la tierra como un medio de producción cuya propiedad se ampara por un título registrado.

Un conflicto agrario significa una disputa por intereses y derechos sobre la tierra, entre particulares, entre grupos civiles y/o estatales. Los conflictos de tierra son una reacción colectiva contra la concentración de la tierra y contra los mecanismos que frenan el acceso a ella; esto afecta no solo a unos cuantos individuos sino incluso a grupos enteros de comunidades. Desde una perspectiva Marxista, se podría decir que los conflictos agrarios están determinados en gran parte por los continuos procesos históricos de explotación de unos grupos sobre otros.

En Guatemala, un conflicto agrario puede entenderse como un conjunto de fenómenos agrarios que por las particularidades de la historia agraria guatemalteca mantienen una alta susceptibilidad de generar tensiones locales, a veces desembocando en la violencia".<sup>74</sup>

---

<sup>74</sup>Camacho, Carlos. **Guía para la investigación de los conflictos sobre la tierra y el territorio en Guatemala**. Pág. 26

#### 5.4. Causas que originan los conflictos agrarios

En diversas regiones del país, las aristas de esta problemática han generado innumerables conflictos, algunos de los cuales han sido, inclusive de naturaleza violenta. Según Leopoldo Sandoval, la conflictividad en torno a la tierra se origina a partir de las siguientes situaciones:

1. Falta de limitación estricta y categórica de linderos.
2. Posesión con títulos de propiedad pero con ubicación en otra área geográfica
3. Posesión de tierras de desarraigados
4. Posesión de tierras con alguna forma de autorización del propietario, quien las ha “abandonado” o ha perdido interés en ellas.
5. Invasión de fincas privadas
6. Ocupación
7. legalización de baldíos nacionales
8. Ocupación de ejidos municipales
9. Ocupación de propiedad que se ampara únicamente con documento privado que nunca fue debidamente registrado.
10. Usurpación de baldíos por finqueros
11. Existencia de dos o más títulos de propiedad sobre la misma tierra
12. Demanda de tierras por parte de desarraigados
13. Ocupación de fincas por problemas laborales
14. Invasión para vivienda



La dependencia presidencial de asistencia legal y resolución de conflictos sobre la tierra – CONTIERRA-, dentro del manejo y atención de los casos que atiende relacionados a conflictos agrarios, hace una clasificación de los mismos, habiendo llegado a determinar 5 tipos:

**Disputa de derechos:** cuando dos o más personas, tienen o creen tener derechos de propiedad, de posesión o de servidumbre sobre una misma fracción de tierra.

**Acceso a la tierra:** conflictos de tierras ocasionados por el requerimiento de campesinos o comunidades indígenas, para adquirir una fracción de tierra, con el fin de satisfacer sus necesidades básicas y desarrollar proyectos productivos, previo a que el fondo de tierras proceda de conformidad a su mandato.

**Ocupación:** cuando una o varias familias se asientan en una propiedad privada o municipal, la cual en algunos casos puede ser objeto de posterior legalización. También se da el caso de las comunidades que por muchos años han permanecido asentadas en una propiedad privada (las cuales poseen un derecho histórico sobre la misma) y solicitan la mediación de CONTIERRA para resolver sus situaciones.

**Regularización:** casos en los que una o varias familias afrontan conflictos derivados de la ocupación de terrenos baldíos o fincas nacionales y que están pendientes de ser regularizados, entendiéndose por este, el proceso de análisis, revisión y actualización de los expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de tierras entregadas o



en proceso de entrega por parte del Estado, a través del fondo de tierras. En el proceso interviene CONTIERRA a efecto de solucionar cualquiera que sea el conflicto que haya surgido durante o previo al proceso de legalización que corresponda, el cual no puede concluirse al existir algún conflicto entre adjudicatarios o bien comunidades a ser beneficiadas.

Límites territoriales: cuando existen conflictos de límites entre fincas, comunidades, municipios o departamentos, a solicitud de las partes involucradas en el conflicto, se apoya con la mediación a fin de encontrar la mejor solución al conflicto.

### **5.5. Postura institucional de conflictos agrarios**

En Guatemala, los diversos gobiernos que han surgido desde el régimen colonial hasta la nueva época iniciada tras los Acuerdos de Paz, han tratado, en apariencia, de resolver la conflictividad agraria; sin embargo, la resolución que planteaban iba encaminada generalmente a resolver mayoritariamente la problemática que afectaba a los grupos dominantes (corona española, criollos, ladinos ricos, grupos políticos gobernantes, grandes terratenientes) y fueron pocos y muy cortos los períodos en los que se intentó que los beneficios fueran verdaderamente en primer lugar a las clases más pobres del país, es decir, la campesina e indígena.



La tendencia de las élites dominantes es obtener riqueza (y acapararla) a través de la dominación y explotación de los recursos de tierra y de la mano de obra, sin interés real de cubrir las necesidades de subsistencia y desarrollo de la población rural.

Los acuerdos de paz entre la URNG y el Estado, firmados en el año de 1996, contienen compromisos que los gobiernos a partir de esa fecha deben cumplir, y para tal efecto, se crearon o modificaron diversas instituciones. Entre estas, se pueden mencionar el Fondo de Tierras –FONTIERRAS- y el actual registro de información catastral –RIC- (entidad que reemplaza a la unidad técnico jurídica -UTJ- PROTIERRA).

Sin embargo, la institución más relevante que ha intervenido de alguna manera en el tratamiento político encaminado a la solución del conflicto objeto de estudio es la actual secretaria de asuntos agrarios de la presidencia de la república –SAA-, que está dividida en la sub-secretaría de política agraria y la sub-secretaría de resolución de conflictos –CONTIERRA- (anteriormente conocida como la dependencia presidencial para la resolución de conflictos sobre la tierra –CONTIERRA-).

La SAA es la entidad delegada por el ejecutivo, para dar atención a la conflictividad agraria, delegándole múltiples funciones, como parte de la política gubernamental para disminuir las disputas violentas por la tierra.



## CAPÍTULO VI

### 6. La tenencia de la tierra y la necesidad de adjudicar en propiedad individual las tierras del Estado para garantizar la certeza jurídica

#### 6.1. Consideraciones generales

La población de Guatemala es indígena en un 85%. “En los últimos 20 años la concentración de la tierra continua siendo muy elevada”.<sup>75</sup> La situación de conflictividad por la tierra es uno de los problemas que afectan especialmente a los pueblos indígenas en Guatemala que se deriva de las consecuencias del conflicto armado, en especial el efecto de las operaciones de tierra arrasada, la situación económica en el sector, la crisis cafetalera, la falta de reconocimiento de las tierras indígenas y de un sistema catastral que reconozca el territorio ancestral y permita proteger las tierras pertenecientes a los pueblos indígenas.

“El 94.1% de las explotaciones menores (microfincas y fincas subfamiliares) suma el 18.6% de la tierra, mientras que el 1.5% de las explotaciones mayores (con más de una caballería) suma el 62.5% de la superficie en fincas. Asimismo, el 23.6% total de tierras está en manos de indígenas, el 6.5% corresponde a fincas con jefatura femenina y casi el 70% corresponde a fincas de hogares encabezados por varones no indígenas”.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Programa de las naciones unidas para el desarrollo. **Informe nacional de desarrollo humano**. Pág. 108.

<sup>76</sup> **Ibid.** Pág. 109.



El peso de la tierra en manos indígenas es inferior a la mitad de su peso poblacional, en virtud de la historia de expropiación a la cual esta población estuvo sometida.

La situación social aumenta la exclusión social y desfavorece el desarrollo de la mayoría del pueblo guatemalteco, impidiendo así la instauración de una sociedad verdaderamente democrática y el fortalecimiento del Estado de Derecho.

## **6.2. Ventajas y beneficios de adjudicar las tierras del Estado en propiedad individual**

### **6.2.1. Para la población en general**

Guatemala requiere de una reforma del marco jurídico del agro y de un desarrollo institucional en el área rural que permita poner fin a la desprotección y el despojo que han afectado a los campesinos y, en particular, a los pueblos indígenas; que permita la plena integración de la población campesina a la economía nacional; y que regule el uso de la tierra en forma eficiente y ecológicamente sostenible de acuerdo a las necesidades del desarrollo.

La desprotección de los derechos relativos a la tierra y recursos naturales de los pueblos indígenas es parte de una problemática muy amplia que se debe entre otras razones a que los campesinos indígenas y no indígenas difícilmente han podido legalizar sus derechos mediante titulación y registro. Cuando excepcionalmente han



podido legalizar sus derechos, no han tenido acceso a los mecanismos legales para defenderlos.

La ausencia de legislación que permita el pleno reconocimiento de los derechos de las comunidades indígenas a mantener su sistema de administración de tierras, así como el incumplimiento de la obligación del Estado, consagrada en la Constitución Política de la República de Guatemala, de proveer tierras estatales a las comunidades que las necesiten para su desarrollo y garantizar su derecho a participar en el uso, administración y conservación de los recursos naturales existentes en sus tierras, han generado situaciones de grave conflictividad social. Además, las tierras con tradición comunal o colectiva enfrentan el riesgo de ser consideradas tierras municipales, o peor aún, baldías.

Por lo que dentro de los principales beneficios se encuentran los siguientes:

- La libre disposición de los bienes
- El derecho inherente al dominio del bien
- El título de acreditación de la propiedad

### **6.2.2. Para el propio Estado**

- La certeza en cuanto al propietario de los bienes
- Un adecuado ordenamiento catastral
- La certeza en la exigencia del cobro de impuesto sobre inmuebles

- El ordenamiento registral de los bienes

La situación de particular desprotección y despojo de las tierras comunales o colectivas indígenas merece una atención especial, la Constitución de la República establece la obligación del Estado de dar protección especial a las tierras de cooperativas, comunales o colectivas; reconoce el derecho de las comunidades indígenas y otras a mantener el sistema de administración de las tierras que tengan y que históricamente les pertenecen; y contempla la obligación del Estado de proveer de tierras estatales a las comunidades indígenas que las necesiten para su desarrollo, por lo cual la regulación garantizaría a la población y cumpliría la obligación del Estado, enmarcada en el Artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

En relación con la regularización de las tierras solo se han realizado acciones de descentralización de la información y éstas son aún deficientes. Esas deficiencias ponen en peligro el registro histórico de adjudicaciones de tierras, todo ello en un país con el más alto índice de ruralidad de América y en donde la mayoría de la población indicada es indígena y vive organizada en comunidades.

Otra ventaja para el propio Estado radica en que se profundice en políticas de mejoramiento y lograr la igualdad de oportunidades; reducir los estereotipos y desconfianzas; y restablecer el derecho a la dignidad sin discriminaciones para todos los y las miembros de la ciudadanía guatemalteca.



El beneficio es que se tomen las medidas necesarias y se establezcan mecanismos especiales rápidos y eficaces para solucionar conflictos de dominio, garantizar y dar certeza jurídica a las comunidades indígenas respecto del dominio de sus propiedades; y para proveer tierras estatales a las comunidades que las necesiten para su desarrollo, según lo establece el Artículo 68 de la Constitución Política de Guatemala.

Beneficiando al propio Estado las adjudicaciones en propiedad individual en los siguientes aspectos:

- La certeza en cuanto al propietario de los bienes
- Un adecuado ordenamiento catastral
- La certeza en la exigencia del cobro de impuesto sobre inmuebles
- El ordenamiento registral de los bienes

### **6.2.3. Para los comunitarios**

Las ventajas principales radican en:

- Evitar que los inmuebles queden intestados por el fallecimiento de un copropietario
- La facilidad de adquirir créditos para el desarrollo productivo individual
- La disponibilidad de los bienes para su venta, donación o gravamen
- La certeza en cuanto a la delimitación territorial de los bienes

La sociedad indígena se estructura en base a su relación profunda con la tierra, y en Guatemala ello significa una porción importante del territorio, donde los indígenas viven y trabajan desde épocas ancestrales. Sin embargo, como se señaló anteriormente muy pocos y no precisamente los indígenas, son los dueños de la mayoría de la tierra productiva en Guatemala ya que nadie puede negar la excesiva desigualdad existente en nuestros días en cuanto a la tenencia de la tierra.

El problema agrario guatemalteco se mide actualmente en la sola consideración del latifundio y del minifundio, al margen de los cuales se sitúa la gran mayoría de campesinos que no poseen una fracción de tierra y esto beneficia a la sociedad indígena.

Existe la ventaja que a la desigual distribución de la tierra, no se le suma un estado de Incertidumbre jurídica en torno al derecho sobre la propiedad raíz en particular la de las comunidades indígenas, que las hace particularmente vulnerables y proclive a conflictos y violaciones de derechos.

En la mayoría de los casos, las comunidades indígenas poseen títulos de propiedad no reconocidos por el derecho común, o que conflictúan con otros títulos, o que no están plenamente registrados y reconocidos, por lo cual esta lo garantizaría.

Debe de tenerse la ventaja que se fortalecería los procedimientos en los tribunales ya que estos desconocen en algunos casos los derechos que emanan de su posesión y



uso ancestral, y que no reconocen las normas del derecho consuetudinario indígena. Eso impide o cercena sensiblemente su capacidad de hacer valer sus derechos, así como el reconocimiento de la posesión ancestral de sus territorios.

### **6.3. Análisis de la adjudicación de tierras en copropiedad**

#### **6.3.1. Análisis jurídico**

El fondo de tierras, adjudica las tierras en proceso de regularización una vez cumplido los requisitos establecidos en ley, además queda sujeta a ciertas condiciones, que se encuentran establecidas dentro del instrumento público que corresponda.

La adjudicación se fundamenta en los Artículos 8 literales A, 42, 43 y 44, del Decreto 24-99, ley del fondo de tierras; 60 del Acuerdo Gubernativo 199-2000, reglamento de la ley del fondo de tierras; 73, 74, 75, 76,77, 78, 79, 80, 81 y 82 del Decreto 1551, ley de transformación agraria.

Con lo anterior se pretende conservar los recursos naturales existentes en la comunidad, sin embargo en el momento que indican que cada campesino es propietario pro-indiviso, de la fracción de terreno que posesiona como parte alícuota del inmueble, se le limita en varias situaciones, principalmente, que no puede acceder a créditos bancarios, por no poder gravar la propiedad, ya que únicamente posee derechos y no la propiedad en forma individual.



Como parte de la documentación que poseen los adjudicatarios se encuentran títulos provisionales para dotación de patrimonio familiar, otorgados por el Instituto Nacional de Transformación Agraria, institución que regía en los años ochenta y que tenía como objeto regular las tierras entregadas por el Estado, así como legalizar tierras consideradas baldías, mandatos establecidos en el Decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala, en el que se establece adjudicar en calidad de patrimonio agrario colectivo a las comunidades.

Lo anterior indica, que las comunidades que poseen tierras adjudicadas por el instituto nacional de transformación agraria o por el fondo de tierras, se encuentran bajo tutela del fondo de tierras, y que para solicitar la liberación de la tutela, se requiere que hayan transcurrido diez años, desde el momento de su adjudicación, cumplidos diez años saldrán de la tutela sin necesidad de declaración alguna; sin embargo, en la práctica, esto no es posible, toda vez que si una persona quiere gravar o enajenar la propiedad, el registrador general de la propiedad repara en ello, remitiendo para el efecto el fondo de tierras para que se libere la tutela mediante una resolución deberá ser remitida a los interesados y al registro de la propiedad para la anotación correspondiente, agotado lo anterior los titulares acudirán, con auxilio de un profesional del derecho, aun juzgado de instancia civil a solicitar a través de una diligencia voluntaria, la localización y desmembración del bien inmueble pro-indiviso.



Otro aspecto en cuanto a las limitaciones en el orden institucional se relacionan con aspectos de carácter legal, en particular la falta de certeza jurídica sobre la propiedad de la tierra, la no confiabilidad del registro de la propiedad y la inexistencia de un catastro. Esto traba el desarrollo del mercado formal de tierras en favor de uno informal. Al respecto, ya existen diversas iniciativas para modernizar el sistema de justicia del país, modernizar y descentralizar el registro general de propiedad.

En cuanto al orden jurídico se refiere aplicación de justicia y a la puesta en marcha de mecanismos de conciliación, negociación y resolución de conflictos. La puesta en marcha de una oficina de resolución de conflictos (CONATIERRA) ha mejorado la situación en este aspecto, pero ésta sólo se ha abocado a los casos de mayor relevancia y connotación, por lo que sería conveniente extender estos espacios y mecanismos para casos comunes. En este sentido, el derecho consuetudinario de las comunidades indígenas y "ladinas" tradicionales se convierte en una rica fuente de información para la resolución de conflictos. Respecto de las instituciones públicas, el trabajo del gobierno es relevante en cuanto a la política agraria integral, lo que a largo plazo permitiría resolver las limitaciones vinculadas al mercado de tierras rurales, en particular, el registro y el catastro, la resolución de conflictos, el impuesto territorial, las inversiones rurales y el apoyo financiero por parte del fondo de tierras.

Uno de los grandes problemas que han surgido cuando la ley es enfrentada por la realidad del campo, es que cuando se adjudica una propiedad en copropiedad



mediante patrimonios agrarios colectivos, no siempre se llega a comprender el manejo de las tierras comunales lo que conlleva una serie de conflictos internos (entre o copropietarios y líderes comunitarios) y legales (para disponer libremente de la parte alícuota), afectando la certeza jurídica de la tenencia de la tierra principalmente cuando quieren ejercitar el derecho de heredar, porque no tienen la capacidad de dividir su parte alícuota entre varios hijos, por la falta de recursos económicos y orientación legal.

### **6.3.2. Análisis social**

Es evidente además que existe en la región un gran déficit de presencia institucional, este déficit está expresado en la ausencia de control de las autoridades y en las anarquías evidenciadas en las pocas instituciones en los procesos de legalización de las tierras.

Existe aún un marco jurídico débil que no ayuda a las comunidades indígenas, las más afectadas por la concentración de la tierra y la inseguridad jurídica de la misma, convirtiendo las tierras en tierras de nadie en donde prevalece la ley del más fuerte.

Se continúa la gestión de la tierra, sin establecer un catastro departamental, lo que permite que existan incongruencia, distorsiones y traslapes de expedientes de tierra.



La situación anterior ha favorecido la concentración de la tierra, la deforestación acelerada del territorio, la depredación incontrolada de la flora y de la fauna, el saqueo en sitios arqueológicos muy importante, la generación viciosa de la degradación de los suelos y del medioambiente y el sometimiento de la tierra y de su acceso en un círculo concentrador en un contexto de ilegalidad.

Los problemas socioculturales se evidencian en el conflicto que se reproduce entre la diversidad étnica que a lo largo de su historia han generado un capital humano social y cultural con respecto a la tenencia de la tierra, su conservación, su gestión y su uso, en contraposición al mecanismo de la propiedad privada de la tierra, como única forma o modelo lícito, implantado para acceder a la tierra, a su manejo y su conservación.

### **6.3.3. Análisis económico**

En cuanto a las características del mercado de tierras, se determina que la oferta y la demanda (asociada principalmente a campesinos de la etnia q'ek chí) se concentran en la región de el Petén y norte bajo, donde las fincas son grandes y poseen poca o nula inversión en infraestructura productiva. Además se presentan los precios más bajos de la tierra, asociados a la dificultad de acceso de los predios, la distancia de los mercados de productos, la inexistencia de cultivos y la calidad inadecuada de la tierra para cultivos limpios e intensivos. En cuanto a la dinámica del mercado sigue la región de boca costa sur, donde las unidades productivas son de menor tamaño, puesto que con igual superficie existe un similar número de oferentes. Las fincas de la región

poseen mayor cantidad y calidad de cultivos y reciben mayor inversión en estructura productiva. En cuanto al altiplano, el mercado formal de tierras aparece con más limitaciones, quizás debido a la concentración de la población y al minifundismo. La oferta de la tierra es limitada y los precios elevados, lo que se ha visto influido por la modernización de la agricultura producto de la exportación de productos no tradicionales.

En general, la diferencia de precios por unidad de área entre las diferentes regiones está determinada por factores como vías de acceso y comunicaciones terrestres, cercanías de los mercados, dotación de productos básicos, infraestructura interna y externa a la finca, existencias de cultivos y el estado y calidad de las tierras.

Es evidente además que existe en la región un gran déficit de presencia institucional, este déficit está expresado en la ausencia de control de las autoridades y en las anarquías evidenciadas en las pocas instituciones en los procesos de legalización de las tierras.

Una lectura causa y efecto de la realidad estudiada indica que no existe en la actualidad en general muchas opciones de desarrollo económico fuera de la agricultura, tanto por la falta de políticas estatales a favor a esta región, por condiciones y limitaciones de la región, en la que se incluye la concentración de la tierra y su inseguridad, y por la cultura fuertemente agraria de la población indígena ligada desde sus orígenes a la economía agraria, situación que se encrudece por la tenencia de la tierra.



#### 6.3.4. Político

Los principales factores limitantes en la política pública han sido las altas tasas de interés y la restricción del crédito, además de las frecuentes modificaciones de las leyes que afectan al impuesto territorial y los complicados mecanismos para pagarlo. A su vez, la ampliación de la red vial y las comunicaciones, han repercutido en el precio de la tierra y, en el incremento especulativo de estos.

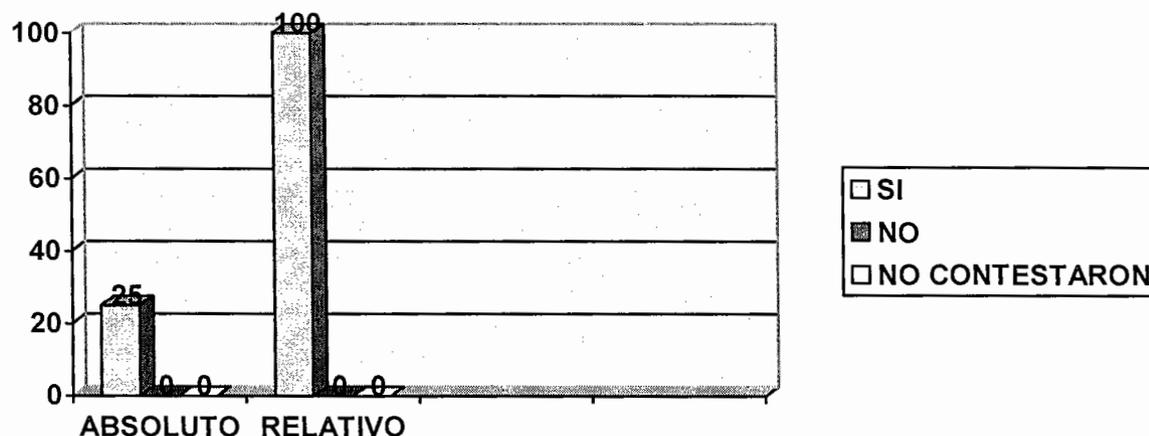
La política del Estado debería favorecer un mecanismo legal para la adjudicación de comunidades q'eqchi' en Alta Verapaz, ya que por la historia de migración y conflicto armado interno, varía mucho, y por lo tanto el Fondo de Tierras deberá proveer mejores mecanismos para facilitar administración y orientación legal de propiedades q'eqchi' a efecto e evitar conflictos que pongan en riesgo la certeza jurídica en cuanto a la tenencia de la tierra así como su distribución. En Guatemala, la problemática en torno al uso, tenencia y propiedad de la tierra, sigue siendo aguda hasta dramática. Si bien se trata de una problemática de carácter histórico, lo actuado hasta la fecha por parte del Estado de Guatemala en esta materia, evidencia una falta de voluntad política para resolver estructuralmente la situación.

#### 6.4. Análisis del resultado de encuestas de campo

Dentro del desarrollo de las actividades de campo se obtuvo, en la cual se entrevistaron a personas en general teniendo como resultados lo siguiente:

A la primera pregunta ¿Tiene conocimiento usted sobre los conflictos de tierras en Alta Verapaz sobre la certeza jurídica de la propiedad?:

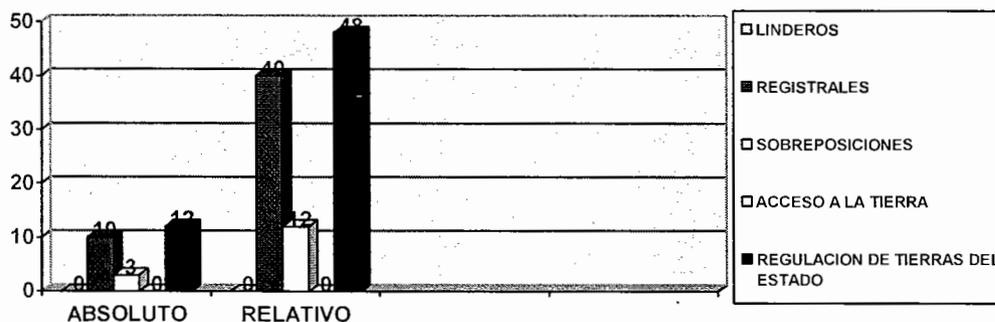
Alternativa	Absoluto	Porcentaje
SI	25	100%
NO	00	00%
NO CONTESTARON	00	00%
TOTALES	25	100%



**INTERPRETACIÓN.** De la población encuestada de 25 personas que representan el 100% de la muestra; 25 de ellas que representan el 100% indicaron tener conocimiento usted sobre los conflictos de tierras en Alta Verapaz sobre la certeza jurídica de la propiedad.

A la segunda pregunta. ¿Que conflictos agrarios son los más comunes que usted ha oído en la región de las Verapaz?:

Alternativa	Absoluto	Porcentaje
LINDEROS	00	00%
REGISTRALES	10	40%
SOBREPOSICIONES	03	12%
ACCESO A LA TIERRA	00	00%
REGULACION DE TIERRAS DEL ESTADO	12	48%
<b>TOTALES</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>

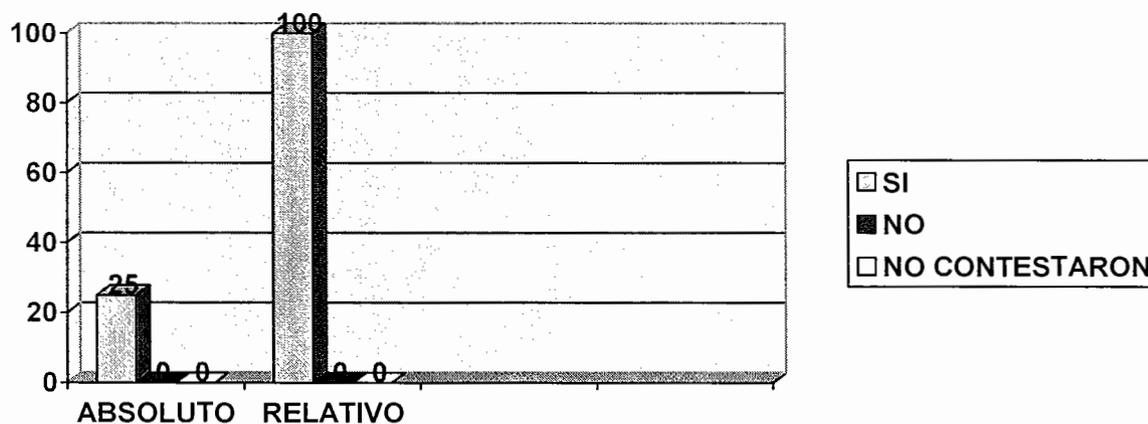


**INTERPRETACIÓN.** De la población encuestada de 25 personas que representan el

100% de la muestra; 10 de ellas que representan el 40% indicaron que los conflictos agrarios principales son de índole registral; 03 personas más que representan el 12% de la muestra indicaron que el principal conflicto agrario lo es las sobre posiciones y 12 personas más que representan el 48% señalaron que el conflicto agrario principal es la regulación de tierras por parte del Estado de Guatemala.

A la tercera pregunta: ¿Considera usted que la adjudicación de tierras del Estado en copropiedad en las Verapaz, constituye otro aspecto de conflictividad agraria en la región?:

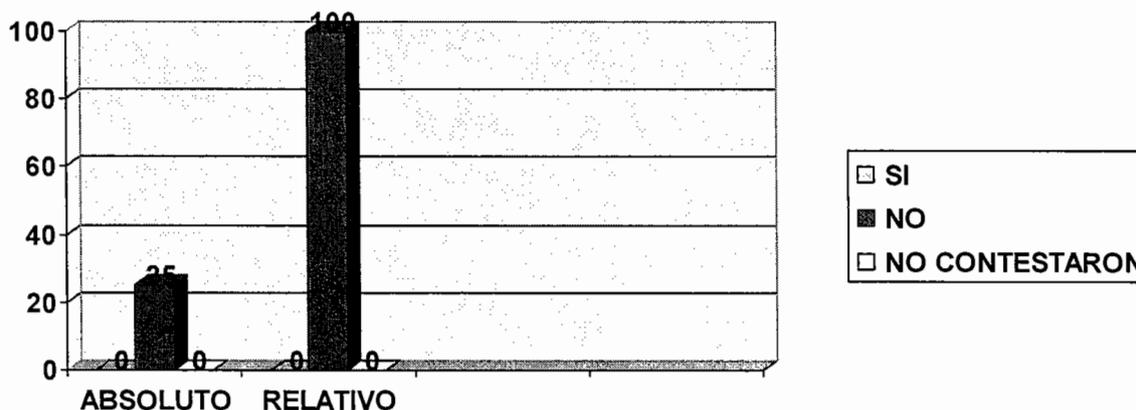
Alternativa	Absoluto	Porcentaje
<b>SI</b>	25	100%
<b>NO</b>	00	00%
<b>NO CONTESTARON</b>	00	00%
<b>TOTALES</b>	25	100%



**INTERPRETACIÓN.** De la población encuestada de 25 personas que representan el 100% de la muestra; 25 de ellas que representan el 100% indicaron que efectivamente la adjudicación de tierras del Estado en copropiedad en Alta Verapaz constituye otro aspecto de conflictividad agraria en la región.

A la cuarta pregunta: ¿Considera que existe seguridad jurídica de la tenencia de las tierras adjudicadas por el Estado en copropiedad a favor de la población?

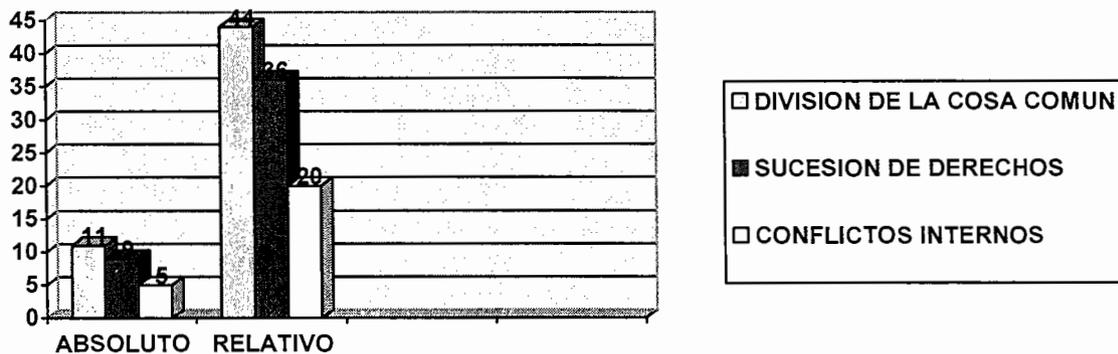
Alternativa	Absoluto	Porcentaje
SI	00	00%
NO	25	100%
NO CONTESTARON	00	00%
<b>TOTALES</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>



**INTERPRETACIÓN.** De la población encuestada de 25 personas que representan el 100% de la muestra; 25 de ellas que representan el 100% indicaron que no existe seguridad jurídica de la tenencia de las tierras adjudicadas por el Estado en copropiedad a favor de la población de las Verapaz.

A la quinta pregunta: ¿Cuál es el problema más frecuente en la adjudicación en copropiedad de las tierras del Estado en el departamento de Alta Verapaz?

Alternativa	Absoluto	Porcentaje
DIVISION DE LA COSA COMUN	11	44%
SUCESION DE DERECHOS	09	36%
CONFLICTOS INTERNOS	05	20%
TOTALES	25	100%

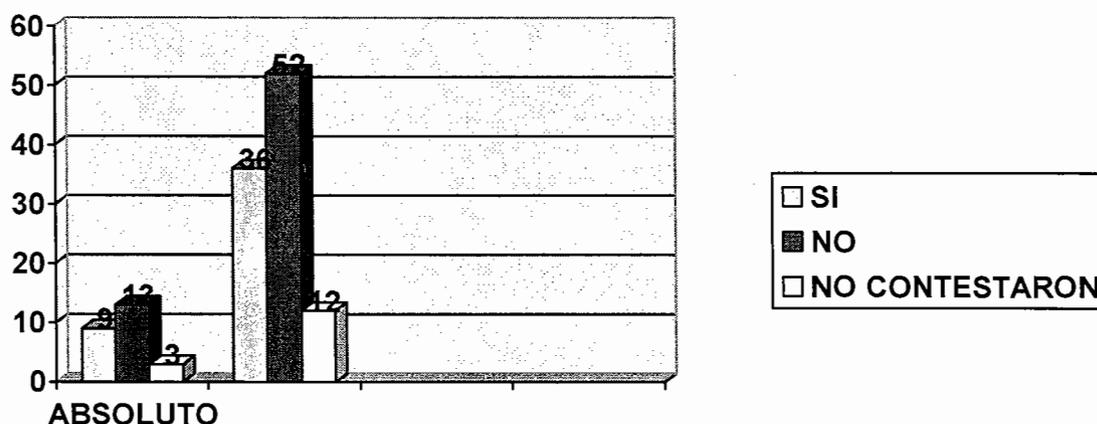


**INTERPRETACIÓN.** De la población encuestada de 25 personas que representan el 100% de la muestra; 11 de ellas que representan el 44% indicaron el problema más

frecuente en la adjudicación en copropiedad de las tierras del Estado en los departamentos de las Verapaz; 9 personas más que representan el 36% de la muestra señalaron como principal problema la sucesión de derechos y 05 personas más que representan el 20% restante de la muestra señalaron que los principales problemas son conflictos internos.

A la sexta pregunta: ¿Considera que el actuar de las instituciones es eficaz en materia de gestión y resolución de conflictos en materia agraria?

Alternativa	Absoluto	Porcentaje
SI	09	36%
NO	13	52%
NO CONTESTARON	03	12%
<b>TOTALES</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>



**INTERPRETACIÓN.** De la población encuestada de 25 personas que representan el 100% de la muestra; 09 de ellas que representan el 36% indicaron considerar que el



actuar de las instituciones es eficaz en materia de gestión y resolución de conflictos en materia agraria; 13 de ellas que representan el 52% consideran que dicha actuación no es buena y 03 personas más que representan el 12% de la muestra total no contestaron la pregunta.



## CONCLUSIONES

1. La formulación de políticas por parte del Fondo de Tierras, no han sido las idóneas para solventar todo tipo de problemática, en relación a la propiedad y la adjudicación y tenencia de la tierra, en las comunidades del departamento de Alta Verapaz.
2. La propiedad individual es el derecho de las personas beneficiadas por el Estado en la adjudicación de bienes, lo cual no es posible garantizar actualmente en las comunidades de los municipios del departamento de Alta Verapaz, puesto que no disponen libremente de la parte alícuota que les corresponde lo que les dificulta acceder a proyectos por ejemplo: vivienda, créditos etc.
3. El Estado no ha cumplido con lo establecido en los Acuerdos de Paz, referente a las reformas agrarias que garanticen la certeza jurídica de la propiedad en adjudicación de tierras del Estado, lo que ha provocado una serie de conflictos en la región de estudio.





## RECOMENDACIONES

1. El Fondo de Tierras debe de crear políticas de información y apoyo legal, para las personas que se encuentran ante el trámite de solventar el derecho de propiedad, sobre adjudicaciones y tenencia de tierra en Guatemala, siendo la delegación del departamento de Alta Verapaz, la encargada de fomentarla a nivel local.
2. El Congreso de la República de Guatemala debe reformar la legislación agraria, para que las personas dispongan libremente de la parte alícuota que les corresponde, dentro de la copropiedad en la adjudicación y tenencia de tierras, creando el mecanismo para que se respete tanto el derecho de división, como el derecho a la copropiedad en su origen.
3. Las organizaciones campesinas e indígenas, deben participar en talleres de discusión acerca de las ventajas que tienen los métodos alternos, a la resolución de conflictos, los cuales deben ser convocados o sugeridos por las instituciones gubernamentales.



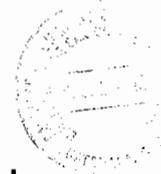


## BIBLIOGRAFÍA

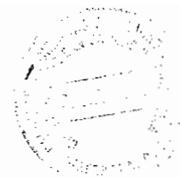
- AVANCSO. **Agricultura y campesinado en Guatemala: una aproximación.** Guatemala: (s. Ed.), 1993.
- BONILLA GONZÁLEZ DE JIMÉNEZ, Norma Aracely. **La propiedad horizontal en la ciudad de Guatemala.** Guatemala: Ed. Sistema Técnico de Impresión, 1991.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.
- BREBBIA, Fernando y Nancy Malanos. **Derecho agrario.** (s. I. i): Ed. Astera, 1997.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 2000.
- CABRERA DEL VALLE. **Aplicación del derecho agrario en Guatemala, estrategias y propuestas, publicaciones catastrales.** Guatemala, Guatemala: (s. Ed.), 2002.
- CAMACHO, Carlos. **Guía para la investigación de los conflictos sobre la tierra y el territorio en Guatemala.** t VII.; Guatemala, Guatemala: Ed. Flacso. Minugua, Conttierras, 2003.
- CAMACHO, Carlos. **Guía para la investigación de los conflictos sobre la tierra y el territorio en Guatemala.** Guatemala, Guatemala: Ed. FLACSO, MINUGUA, CONTTIERRA, 2003.
- CARROZZA, Antonio. **Congreso Internacional sobre Derecho Agrario y Derechos Humanos.** Celebrado en Perú, en septiembre de 1987
- CASTAÑEDA PAZ, Mario Vinicio. **Reforma agraria, derecho agrario.** Legislación, Comentarios y Selección de Textos. Facultad de Ciencias Económicas. USAC. Guatemala: 1981.
- CELSO, Furtado. **Breve introducción al desarrollo.** México: (s. Ed.), 1983.
- Conferencia dictada en el Foro **Las Dimensiones del Derecho Agrario para la Paz** dentro del proceso de sensibilización en Derecho Agrario Moderno, organizado por ASIES y financiado por la Fundación Soros. Guatemala, 15 de noviembre del 2006,
- CORSI, Giancarlo; Elena Espósito y Claudio Barali. **Glosario sobre la teoría social de Niklas Luhmann.** México: Ed. Anthropos, 1996.



- DE LA MATA PIZAÑA, Felipe y Roberto Garzón Jiménez. **Bienes y derechos reales.** México: Ed. Porrúa, 2003
- DEMARCHI, Franco y Ellena Aldo. **Diccionario de sociología.** España: Ed. Paulinas, 1986.
- DIEZ PICAZO Luis y Antonio Gullón. **Instituciones de derecho civil.** Madrid, España: Ed. Tecnos, 2003.
- DUGUIT LEÓN, Luis. **Transformaciones generales del derecho privado.** 2ª ed.; Madrid, España: (s. Ed.), 1947.
- FIGUEROA IBARRA, Carlos. **El proletariado rural en el agro guatemalteco.** Guatemala: Ed. Universitaria, 1980.
- FLORES ALVARADO, Humberto. **Proletarización del campesino de Guatemala.** Guatemala: Ed. Piedra Santa, 1998.
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación.** 2ª ed.; Guatemala: Ed. Praxis, 2002.
- GALLINO, Luciano. **Diccionario de sociología.** Madrid, España: Ed. Siglo XXI, 1995.
- GARCÍA TORRES, y Jiménez Blanco. **Derechos fundamentales y relaciones entre particulares.** Madrid, España: (s. Ed.), 1986.
- GARIBOTTO, Rosa Ana; Et. Al.: **Propiedad horizontal: Guía práctica jurídica.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Hispanoamericana, 2001.
- GINER, Salvador; Emilio Lamo de Espinzo y Cristóbal Torres. **Diccionario de sociología.** Madrid, España: Ed. Alianza Editorial, S.A, 1998.
- GONZÁLEZ GARABELLI, Carlos Alberto. **Manual de derecho agrario.** México: (s. Ed.), 2002.
- HERNÁNDEZ GIL, Francisco. **Concepto y naturaleza jurídica de las obligaciones propter rem.** Revista de derecho privado. (s.l.i.) (s.Ed.) (s.f.), págs. 850.
- HILLMAN, Karl-Heinz. **Diccionario enciclopédico de sociología.** 2ª ed.; Madrid, España: Ed. Herder, 2005.
- HINESTROSA, Fernando. **Apuntes de derecho romano: Bienes.** Bogotá, Colombia: (s. Ed.), 2005.
- Informe Consultaría. **Derechos Humanos de la población indígena en Guatemala.** Consultor Lic. Aroldo Maldonado Estrada, Agosto 30.2009



- LASARTE, Carlos. **Principios de derecho civil: Propiedad y derechos reales de goce**. t. IV.; Madrid, España: Ed. Marcial Pons, 2002.
- MAGRO SERVET, Vicente. **Guía práctica civil y procesal de la Ley de Propiedad horizontal**. Madrid, España: Ed. Jurídica Hispana, 2004.
- MEDINA FERNÁNDEZ, José Ramón. **Derecho agrario**. Colección Textos Jurídicos Universitarios HARLA. México: (s. Ed.), 1987.
- MINUGUA. **Compendio general sobre el proceso de paz en Guatemala**. t. IV.; Guatemala: (s. Ed.), 2003.
- MOLINER, María. **Diccionario de uso del español**. Madrid, España: Ed. Gredos, 1988.
- MORÁN MARTÍN, Remedios. **Los derechos sobre las cosas (I). El derecho de propiedad y derecho de posesión, Historia del Derecho Privado, Penal y Procesal**. t. I.; (s. l. i.): Ed. Universitas, 2000.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1981.
- PAZ CÁRCAMO, Guillermo. **Reforma agraria**. Guatemala, Guatemala: Ed. FLACSO, 1997.
- PLANIOL, Marcel. **Tratado elemental de derecho civil**. 3ª. ed.; Distrito Federal, México: Ed. Cajicasa, 1948.
- PRATT FAIRCHILD, Henry. **Diccionario de sociología**. Fondo de Cultura Económica, México: (s. Ed.), 1999.
- PUIG BRUTAU, José. **Fundamentos de derecho civil, "El Derecho Real - La posesión, La propiedad, sus Límites, Adquisición y Pérdida, Ejercicio de Acciones"**. t. III; vol. I; (s.l.i): (s.Ed.), (s. f.).
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español. Derechos reales**. 3ª ed.; t. II.; Madrid, España: Ed. Pirámide S.A., 1976.
- REYES DUARTE, Hernando. **El régimen de la propiedad horizontal**. Bogotá, Colombia: Ed. Temis, 1950.
- ROCA SASTRE, Ramón María. **Estudios de derecho privado**. 2ª ed.; vol. I; Madrid, España: Ed. Aranzadi, 2009.
- RODRÍGUEZ PIÑERES, Eduardo. **Derecho usual**. 16ª ed.; Bogotá, Colombia: Ed. Temis, 1973.



ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano**. México: (s. Ed.) ,1980.

UVOC. Unión Verapacense de Organizaciones Campesinas. **Conflictividad agraria en las Verapaces. Una mirada campesina**. Fundación TULA. Foto Publicaciones. Guatemala, 2007.

VINYAMATA CAMP, Eduard. **Manual de prevención y resolución de conflictos**. Barcelona, España: Ed. Ariel, 1999.

### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Gobierno de Facto. Decreto ley 106, Guatemala, 1964.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Gobierno de Facto. Decreto ley 107, Guatemala, 1964.

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

**Ley de Adjudicación de bienes inmuebles propiedad del Estado, el Gobierno o la Nación, a Favor de Familias en Situación de Pobreza y Extrema Pobreza**. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 84-2002, 2002

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

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

**Acuerdos de Paz**. Guatemala, 29 de diciembre de 1996.