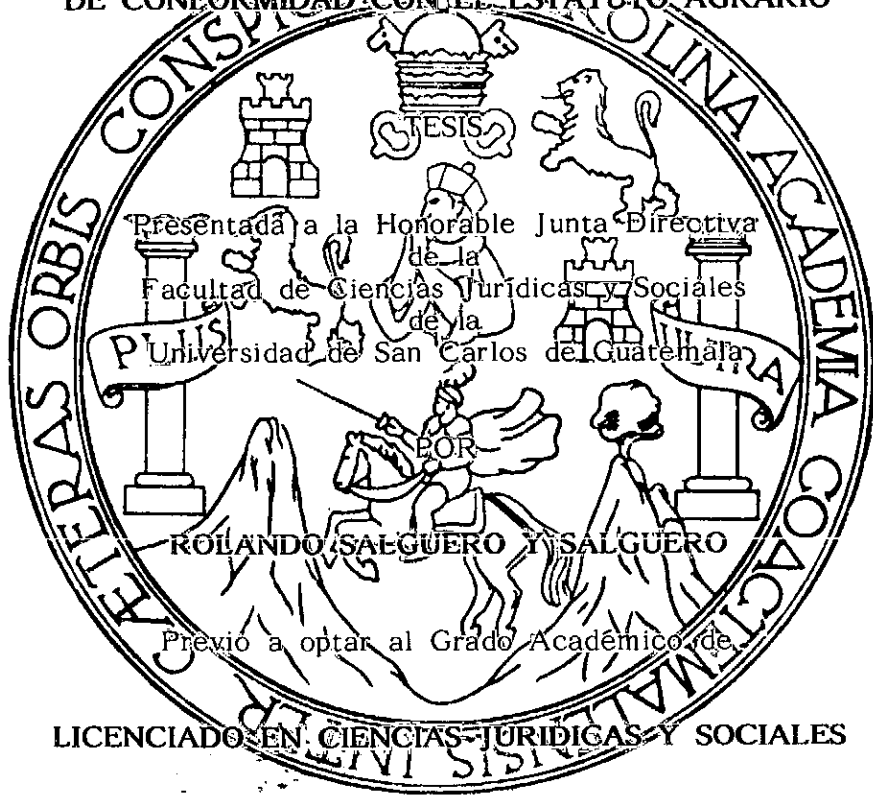


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

**SITUACION JURIDICA DE LOS FUNDOS
ADJUDICADOS POR EL ESTADO
DE CONEFORMIDAD CON EL ESTATUTO AGRARIO**



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

ROLANDO SALGUERO Y SALGUERO

Previo a optar al Grado Académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Y a los Títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

Guatemala, Enero de 1993

DL
94
+ (2917)

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

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Manuel Vicente Roca Menéndez
VOCAL II	Lic. José Francisco de Mata Vela
VOCAL III	Lic. Roosevelt Guevara Padilla
VOCAL IV	Br. Erick Fernando Rosales Orizábal
VOCAL V	Br. Fredy Armando López Folgar
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

DECANO	
(en funciones)	Lic. Jorge Luis Granados Valiente
EXAMINADOR	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
EXAMINADOR	Lic. Ricardo Ambrocio Díaz Díaz
EXAMINADOR	Lic. Roberto Samayoa
SECRETARIO	Lic. José Francisco de Mata Vela

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

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



Ciudad de Guatemala,
septiembre 3 de 1,992.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

Señor Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala,
Ciudad Universitaria, zona 12.

07 OCT. 1992

Ilustre Señor Decano:

RECIBIDO
Fecha: 07 OCT 1992
OFICIAL

En atención a Providencia de fecha 23 de agosto de 1991, emitida por el Decano, a continuación emito mi dictamen positivo, sobre el trabajo de tesis SITUACION JURIDICA DE LOS FUNDOS ADJUDICADOS POR EL ESTADO DE CONFORMIDAD CON EL ESTATUTO AGRARIO, propuesto por el Bachiller ROLANDO SALGUERO Y SALGUERO.

El primer capítulo contiene una interesante referencia al Derecho Civil, trata temas como la PROPIEDAD, en sus aspectos generales, concepto, naturaleza jurídica, características y elementos, su contenido y limitaciones con aportes de doctrina; y referencia al Código Civil de Guatemala; también se detiene en la POSESION, sus generalidades, naturaleza jurídica y características, y según la doctrina; cerrando esta sección con el subtítulo de LA POSESION SEGUN EL CODIGO CIVIL, citando los artículos del 612 al 614, inclusive.

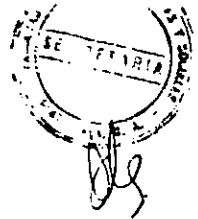
Incluye además en este enfoque civilista, lo que denomina LA PROPIEDAD Y EL DERECHO AGRARIO, refiriéndose a una tipología o formas de propiedad agraria, para hacer ver adelante, que en todo caso las adjudicaciones agrarias han de ser registradas; y entiendo que el autor le asigna a este aspecto importancia para el desarrollo que hace en los siguientes capítulos, de la parte medular de su tesis.

En efecto, dedica el Capítulo II, a estudiar brevemente la FUNCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, desde su origen, características, finalidad, y los principios registrales, para concluir esta sección con (2.3) el Registro de los Bienes Adjudicados bajo controles Agrarios.

Me parece que la motivación del autor se ve reflejada principalmente en el Capítulo III de su trabajo, donde hace su ANALISIS JURIDICO DE LA SITUACION EN QUE SE ENCUENTRAN LOS INMUEBLES (AGRARIOS) ADJUDICADOS BAJO LA LEY AGRARIA ANTERIOR (ESTATUTO AGRARIO) Y LOS ADJUDICADOS BAJO LA LEY ACTUAL (LEY DE TRANSFORMACION AGRARIA), e inicia este apartado con un exa


Adana Herrera
ABOGADO Y ROTARIO

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



men de las limitaciones que establecía el Estatuto Agrario, a la -- propiedad agraria; y los compara con las limitaciones que establece la ley actual (de Transformación Agraria), en este punto, incluye una subsección a la INTERPRETACION LEGAL DE LOS TEXTOS DE LA LEY, -- refiriéndose a la interpretación en general y a la interpretación de la ley, dando un concepto de cada uno de esos aspectos, luego -- entra el autor, a interpretar los artículos 56 y 57, del Decreto -- 559, del Presidente de la República, del 23 de febrero de 1,956, de nominado ESTATUTO AGRARIO, derogado por Decreto 1,551, actual ley -- vigente de Transformación Agraria, que tambien ha tenido reformas.

Y es allí, la parte medular de la presente tesis, a lo que aborda el capítulo IV de la misma, donde -- entra el autor en algunos detalles y especificaciones para sostener que los adjudicatarios bajo la Ley anterior (Estatuto Agrario), que -- dieron permanente AMARRADOS (palabras del propio autor), inclusive -- bajo la ley nueva, en cuanto a la influencia administrativa del -- INTA, a pesar de haber transcurrido 25 años desde la adjudicación -- del inmueble, lo cual limita la libre disposición por parte del -- adjudicatario de su propiedad.

Respeto el criterio del autor, y a pesar de que tengo otra percepción del asunto, considero que hizo un esfuerzo digno de ser aceptado para su discusión en el examen de -- graduación, y en tal sentido, tengo el agrado de emitir mi dictamen favorable, reconociendo que el trabajo sometido a consideración del tribunal examinador, es interesante y reúne varios aspectos legales -- de la vida cotidiana que importan a los Abogados y Notarios, tambien a estudiantes y así mismo a los Campesinos, que considero, son los -- mayores destinatarios en la preocupación del autor.

Atentamente,

Nelly Helena Herrera
ABOGADA Y NOTARIA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, Zona 13
Callejón, Centroamérica

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

9 OCT
RE RE
Hora: 15 minutos
Oficial



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES; Guatemala
octubre ocho, de mil novecientos noventa y dos.

Atentamente pase al Licenciado LEONEL PONCIANO LEON, para que proceda
a revisar el trabajo de tesis del Bachiller ROLANDO SALGUERO Y
SALGUERO, y en su oportunidad emita el dictamen
correspondiente.



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



20/11/92
JF

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Calle Universidad, Zona 12
Guatemala, Centroamérica



4283-92

Guatemala, 19 de noviembre de 1,992.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

20 NOV 1992

RECEBIDO
19
HORA: 10:20
SECRETARIA

Licenciado
Juan Francisco Flores Juárez, Decano
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor Decano:

Por este medio, le informo que en cumplimiento de lo resuelto por ese Decanato con fecha 8 de octubre del corriente año, revisé el Trabajo de Tesis elaborado por el Bachiller ROLANDO SALGUERO Y SALGUERO, intitulado " SITUACION JURIDICA DE LOS FUNDOS ADJUDICADOS POR EL ESTADO DE CONFORMIDAD CON EL ESTATUTO AGRARIO ".

El citado trabajo fué realizado bajo la orientación y dirección del Licenciado Neftaly Aldana Herrera, quien opinó favorablemente sobre el mismo.

El Bachiller Salguero y Salguero como lo señala su Asesor, ha realizado un trabajo que llena los requisitos para ser aceptado y discutido en el Examen Público de Tesis y versa sobre un tema en el que el autor llega a conclusiones, si bien discutibles, que están fundamentadas en sus opiniones legales.

Por las razones expuestas y cumpliendo el referido trabajo con los requisitos reglamentarios correspondientes, emito Dictamen favorable al mismo.

Sin otro particular, tengo el honor de suscribirme del Señor Decano como su atento y seguro servidor.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Lic. Leonel Ponciano León
REVISOR

LPL/mbpp.

c.c. Archivo.

Anexo: Tesis que consta de ciento dos hojas, que incluyen Dictamen del Asesor y Nombramiento del Revisor.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE
LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA. Guatemala, vein-
ticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y dos. ---

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la -
orden de impresión del Trabajo de Tesis del Bachiller ROLAN-
DO SALGUERO Y SALGUERO intitulado "SITUACION JURIDICA DE LOS
FUNDOS ADJUDICADOS POR EL ESTADO DE CONFORMIDAD CON EL ESTA-
TUTO AGRARIO". Artículo 22 del Reglamento para exámenes Téc-
nico Profesionales y Público de Tesis.



ACTO QUE DEDICO

- A DIOS:
Creador del Universo, Admirable, Consejero, Dios Fuerte, Padre Eterno y Príncipe de Paz.
- A MI PADRE:
Nicolás Salguero López (Q.E.P.D.)
- A MI MADRE:
Laura de Jesús Salguero Polanco.
Por su amor y sabios consejos.
- A MI ESPOSA:
Maribel Furlán Gómez de Salguero.
Por su inmenso amor, comprensión y agradecimiento por su apoyo.
- A MI HIJA:
Ana Laura Salguero Furlán.
Con mucho amor y la culminación de mi carrera le sirva de ejemplo para el futuro.
- A MIS HERMANOS:
Carlos Leonidas, Arminda, Alvaro Enrique, Alejandro, Arnoldo, Florida, Reyna Beatriz, Fulbio de Jesús, Melvin Estuardo y Siomara Judith.
Con amor fraternal.
- A MIS SOBRINOS:
Con cariño especial.
- A MIS AMIGOS:
Por su amistad sincera y ayuda desinteresada.

A LOS LICENCIADOS:

Heberto Leonel Dubón Martínez, Ramiro Ortiz Recinos, Gustavo Reynaldo Roldán Flores, Jorge Antonio Salguero, Sixto Anibal Véliz Molina.

Por sus múltiples muestras de afecto y amistad sincera.

AL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA

Y MUY ESPECIALMENTE:

A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

INDICE

	Pág.
Introducción	i
Capítulo I	1
I.1 Propiedad	1
I.1.1 Consideraciones Generales	1
I.1.2 Concepto	1
I.1.3 Caracteres y Elemento	3
I.1.4 Objeto de la Propiedad	4
I.1.5 Naturaleza Jurídica	4
I.1.6 La Propiedad y su Contenido según el Código Civil	5
I.1.7 Limitaciones de la Propiedad según el Código Civil	7
I.2 Posesión	9
I.2.1 Generalidades	9
I.2.2 Concepto	9
I.2.3 Naturaleza Jurídica	10
I.2.4 Características	12
I.2.5 Efectos de la Posesión	13
I.2.6 Los Efectos	14
I.2.7 La Posesión Según el Código Civil	15
I.3 La Propiedad Rústica y el Derecho Agrario	15
I.3.1 Concentración Parcelaria	16
I.3.2 Explotaciones Familiares y Patrimonios Familiares	16
I.3.3 Patrimonios Familiares	16
I.3.4 Forma de Constitución	17
Capítulo II	21
II.1 Función del Registro de la Propiedad	21
II.1.1 Origen del Registro	21
II.1.2 Forma, Fórmula, Formalidad	21
II.1.3 Derecho Personal, Derecho Real	22
II.1.4 El Derecho Registral Inmobiliario es Parte del Derecho Civil	22

	Pág.	
II.1.5	Es Adjetivo o Sustantivo	23
II.1.6	Su Finalidad	24
II.2	Principios Registrales	25
II.2.1	Consideraciones Generales	25
II.2.2	Principio de Publicidad	25
II.2.3	Principio de Inscripción	26
II.2.4	Principio de Tracto Sucesivo	26
II.2.5	Principio de Rogación	27
II.2.6	Principio de Prioridad	27
II.2.7	Principio de Legalidad	28
II.3	El Registro de los Bienes Adjudicados bajo Controles Agrarios	29
 Capítulo III		 33
Análisis Jurídico de la Situación en que se Encuentran los Inmuebles Adjudicados Bajo la Ley Agraria Anterior y los Adju- dicados bajo la Ley Actual.		
III.1	Limitaciones a la Propiedad Según la Ley Anterior	33
III.2	Limitaciones Según la Ley Actual y Di- ferencias con la Anterior	35
III.3	Interpretación Legal de los Textos de la Ley	37
III.3.1	La Interpretación en General y la Inter- pretación de la Ley	37
III.3.2	Concepto de Interpretación	38
III.3.3	La Interpretación de la Ley, Concepto	38
III.3.4	Autores de la Interpretación	39
III.3.5	Interpretación Legal de los Textos de la Ley	40
III.4	Consideraciones Socio-Económicas sobre los Efectos de la Situación Jurídica de los In- muebles Agrarios Adjudicados bajo la Ley Derogada y la Ley Vigente.	44

	Pág.
Capítulo IV	49
Análisis del Procedimiento Administrativo Implementado para Declarar que un Inmueble pasa al Régimen de Propiedad Privada	49
IV.1 Procedencia o Improcedencia del Procedimiento	49
IV.2 El Uso de Terminología Inadecuada	53
IV.3 Validez de las Resoluciones Emitidas	54
IV Apéndice Número Uno (1)	56
Modelo de Procedimiento Administrativo para Liberar un Inmueble de los Controles Administrativos del INTA.	
Apéndice Número Dos (2)	71
Listado de Lotificaciones y/o Parcelamientos que fueron Adjudicados por el Estado de Conformidad con el Estatuto Agrario	
Conclusiones	75
Recomendaciones	77
Bibliografía	79

INTRODUCCION

La presente investigación lleva el espíritu de establecer, si la situación jurídica de los fundos adjudicados por el Estado, de conformidad con el Estatuto Agrario, deben ser regidos o no por el Instituto Nacional de Transformación Agraria, en forma administrativa, en virtud que los artículos 56 y 57, de dicho cuerpo legal, regulan que los fundos adjudicados bajo el tenor de la misma norma jurídica, después de veinticinco años, salen del control administrativo del órgano rector de la transformación agraria del país, en el presente caso esa institución lo es el Instituto Nacional de Transformación Agraria.

Uno de los objetivos, es de determinar si los fundos adjudicados bajo esa norma jurídica, salen o no del control administrativo del INTA, ya que en la actualidad los adjudicatarios de esos fundos, se encuentran en una situación de desconfianza y confusión, en vista que esa norma no es positiva al aplicarse a la realidad del país, misma que está sujeta a la disposición contenida en el artículo 36, inciso E, de la Ley del Organismo Judicial, relativo a la aplicación de las leyes en el tiempo.

Aspiramos a que esta investigación sirva como un mecanismo directriz, en la búsqueda de resolver en parte la problemática de la tenencia de la tierra por los legales adjudicatarios de conformidad con la ley ya relacionada, y que sirva como material de estudio en temas de esta índole.

Capítulo I

I.1 PROPIEDAD:

I.1.1 Consideraciones Generales.

I.1.2 Concepto:

Etimológicamente la palabra propiedad viene de la voz latina propietas, derivada de propios, lo que pertenece o es propio de ella, vocablo que a su vez procede según algunos filósofos de prope, cerca, indicando en su acepción más general una idea de proximidad y adherencia entre las cosas". 1/ De dos modos puede ser convenido abstractamente el derecho de propiedad, según que se tomen en consideración el poder que sobre la cosa es concebido el titular o bien la relación de pertenencia de la cosa o la persona, en torno a estos dos aspectos pueden ser agrupadas las varias definiciones que los tratadistas han formulado sobre el derecho de propiedad, por lo que únicamente nos limitaremos, por la naturaleza del trabajo, citaré algunas de ellas, que sirven para ilustrar sobre su contenido.

"Propiedad:

En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Por antonomasia, la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Más perceptiblemente, el objeto de este dominio o derecho. En concreto, cualquier predio o finca. Por abreviación, y contraponiéndolo al USUFRUCTO, la NUDA PROPIEDAD. Con amplitud, atributo o cualidad esencial. Defecto opuesto al voto de pobreza, en que incurre el profeso religioso al usar como propia alguna cosa." 2/

1/ Tobeñas Castán, José. Derecho Civil Español Común y Foral... T.II
P. 104

2/ Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual.

"También puede ser la definición tradicional del derecho de propiedad o dominio se basa en una enumeración de las principales facultades que integran su contenido". 3

Citado por Diego Espin Cánovas, WOLF, nos indica, sobre la propiedad lo siguiente: "El más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa", y según FERRINI, indica al respecto lo siguiente: "La propiedad es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menor virtualmente universal". 4

"También se entiende por propiedad lo siguiente: Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro". 5

También se dice de la propiedad lo siguiente: "El poder de usar de una cosa y de aprovechar toda la utilidad que es susceptible de procurar de un modo exclusivo y perpetuo". 6

Por lo que se debe entender que la propiedad además de beneficiar a quien la posee, está destinada a lograr el bienestar de la sociedad, puesto que el propietario individual tiene deberes jurídicos morales para con la misma propiedad, así como con el estado está facultado para determinar cuándo el derecho de propiedad individual debe sujetarse al interés de la colectividad en beneficio de la propiedad.

3/ Espin Cánovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español.

4/ Ob. Cit.

5/ Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.

6/ Colín Ambrosio y Capitán H. Curso Elemental de Derecho Civil, T. II, Vol. II. P. 106.

1.1.3 Caracteres y Elementos

Tradicionalmente se enseña que el derecho de propiedad es **absoluto, exclusivo y perpetuo**. La doctrina moderna niega que pueda caracterizarse al derecho de propiedad de esta manera. El carácter absoluto se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público; la exclusividad no puede caracterizar al dominio, al ser común a todos los derechos reales, y la perpetuidad no puede considerarse como nota esencial, pues cabe una propiedad temporal, (*) es decir, limitada a cierto tiempo desde el momento de su adquisición.

La doctrina moderna sustituye los anteriores caracteres por los siguientes: generalidad, independencia, abstracción y elasticidad. Con los dos primeros se quiere destacar el carácter amplio y autónomo del poder que otorga el derecho de propiedad; con los dos últimos, el carácter unitario de dicho poder, independientemente de las facultades que comprende. La generalidad expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa; la independencia indica que es un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho; la abstracción denota que existe con independencia de las facultades que comprende; la elasticidad por fin, significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos del dominio se reintegran al mismo facultades por la fuerza y atracción que tiene.

Estas características diferencian netamente al derecho de propiedad de los restantes derechos reales, los cuales confieren una utilidad especial sobre las cosas, y que requie-

(*) La temporalidad equivale a un espacio o tiempo y se asocia a la vida humana o sea aquello que nace, se reproduce y muere. Puede decirse que la propiedad temporal está sujeta a la durabilidad de la vida.

re otro derecho, el de propiedad, para poder existir. 7/

1.1.4 Objeto de la Propiedad

Sólo son objeto de la propiedad:

- 1) Las cosas (objetos corporales)
- 2) Las cosas singulares.
- 3) Las cosas íntegras.
- 4) Cosas específicamente determinadas. 8/

1.1.5 Naturaleza Jurídica

En la doctrina desde que JUSTINIANO, en sus instituciones, consideró de pasada que el DOMINIUM era una **plena in re potestas**, surgió la idea de precisar cuantitativamente esa vaga e imprecisa consideración de plenitud. Los intérpretes, en efecto a partir de BARTOLO comenzaron a formular a este respecto definiciones del dominio, partiendo del punto de vista de las facultades que lo integran. En una primera fase de esta evolución se fijó la ya famosa definición que se recibió de modo unánime en las escuelas "Dominium est ius utendi atque abutendi re sua quatenus iuris ratiu patitur". Andando el tiempo, esta definición pareció incompleta y los autores intentaron añadir, poco a poco, más facultades al concepto, tratando de hacer una construcción acabada del mismo. Pero de todas formas ya se adoptase unas veces este criterio más amplio y agotador, ya en otras se siguiera aquel tradicional, reducido a las principales facultades de usar, disfrutar, o reivindicar, siempre presidió estas definiciones una consideración de tipo cuantitativo.

7/ Ob. Cit.

8/ Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo II, Pag. 289.

Todos los estudios y todas las regulaciones que se hicieron sobre la propiedad adoptaron históricamente este punto de vista. Acaso parezca extraña en este sentido, la estupenda definición del rey sabio, en la cual, no sólo parece huir de este aspecto de relación o suma de facultades, sino que introduce un elemento de fondo relativo al modo y manera de realizar el ejercicio de dominio sobre nuestras cosas. De enorme temple parecen todavía aquellas famosas palabras: PODER QUE OME H AEN SU COSA DE FACER DELLA E EN ELLA LO QUE QUISIERE, SEGUN DIOS O SEGUN FUERO, diciendo en otro lugar de la misma partida: MAGUER EL OME HAYA PODÉR DE FACER EN LO SUYO LO QUE QUISIERE, PERO DEBELO FACER DE MANERA QUE NO FAGA DAÑO NI TUERTO A OTRO.

Cuando llegó la época de la codificación, se insistió sobre la necesidad de consignar en los códigos la definición de dominio, y puestos ya a definir posiblemente por consideraciones de orden político, que reclamaban la inviolabilidad de la propiedad contra la doctrina que entonces caía hecha pedazos, por los abusos seculares de las clases privilegiadas, se escogió para estamparla en los códigos la definición romanista. La propiedad es, decía el código de Napoleón el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, y después, de esta misma manera o corriendo la dura expresión antigua por una más correcta, relativa a las limitaciones del dominio figuró la misma definición en todos los cuerpos legales de los países latinos.

En las postrimerías del pasado siglo se inicia por los pandectistas tudescos una reacción decidida contra ese modo tradicional de considerar la propiedad. 9/

1.1.6 La Propiedad y su Contenido según el Código Civil:

Con el objeto de complementar lo citado por los tratadistas mencionados, nos permitimos transcribir a continuación

 9/ Puig Peña, Federico. Tomo II Pag. 44-45.

los aspectos más importantes que la Constitución de la República y el Código Civil regula con respecto al tema que venimos relacionando.

Artículo 39 (Constitución de la República): PROPIEDAD PRIVADA. Se garantiza la propiedad privada, como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. De conformidad con el Código Civil: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. (Art. 464). Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal. (Art. 460).

El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador (Art. 469).

Se indica que ningún propietario puede abusar de su derecho en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino. (Art. 465).

El propietario puede defender su propiedad, en el sentido que tiene derecho de defenderse por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. (Art. 468).

Además todos los frutos de los bienes, el propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo respectivo de este código. (Art. 471).

1.1.7 Limitaciones de la Propiedad según el Código Civil:

Artículo 39 (Constitución de la República): **PROPIEDAD PRIVADA.** Se garantiza la propiedad privada, como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Se indica que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales. (Art. 473). (**Ley de Régimen Petrolero de la Nación**) Decreto 96-75 del Congreso de la República - publicado en Diario Oficial número 83, de fecha 22 de diciembre de 1975; **Ley de Minería**, Diario Oficial número 64, modificado por el decreto Ley 125-85 publicado en Diario Oficial número 72, de fecha 10 de diciembre de 1985; **Ley de Petróleo**, Decreto Presidencial número 345). Todo propietario tiene el derecho de obligar a los vecinos propietarios o poseedores al deslinde y al amojonamiento; y según la costumbre del lugar y la clase de propiedad a construir y mantener a prorrata las obras que los separen. (Art. 475). Hay otra obligación para el propietario, como lo es que debe cerrar el fundo, del lado que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes y reglamentos municipales, salvo los derechos de servidumbre. (Art. 476).

En relación a la siembra de árboles cerca de heredad ajena, se indica que no se debe plantar cerca de una heredad ajena, sino a distancia no menor de tres metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si la plantación es de arbustos o árboles pequeños. (Art. 481). Además todo propietario puede pedir que se arranquen los árboles que existan a mayor distancia de la señalada en el artículo que precede, si por la extensión de sus raíces amenazaren la seguridad de sus construcciones. (Art. 482).

Si las ramas de los árboles se extienden sobre alguna heredad, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre sus propiedades. Los frutos de las ramas que se extienden sobre el predio del vecino pertenecen a éste. (Art. 483).

De las servidumbres establecidas, se indica que: Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal respecto de construcciones o plantaciones, para mantener expedida la navegación de los ríos o la construcción o separación de las vías públicas o para las demás obras comunales de esta clase, se determinan y resuelven por leyes y reglamentos especiales, y a falta de éstos, por las reglas establecidas en este código. (Art. 478).

Por el contrario, nadie puede construir a menos de dos metros de distancia de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, materias corrosivas, sin construir las obras de resguardo necesarias, y con sujeción a cuantas condiciones se prevengan en los reglamentos de policía y de sanidad. Dentro del poblado se prohíbe depositar materias inflamables o explosivas, salvo lo establezcan reglamentos especiales; e instalar máquinas y fábricas para trabajos industriales que sean peligrosos, nocivos o molestos. (Art. 479).

No se puede poner contra pared medianera que divida dos predios de distinto dueño, ninguna acumulación de basura, tierra, estiercol u otras materias que puedan dañar la salubridad de las personas y la solidez y seguridad de los edificios.

Tanto en estos casos como en los enunciados en el artículo anterior, a falta de reglamentos generales o locales, se ocurrirá a un juicio pericial. (Art. 480).

1.2 POSESION

1.2.1 Generalidades

1.2.2 Concepto:

Como la tenencia por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, ya actúe por sí o por otro. 10, Rojina Villegas, citado por el mismo autor, en relación a la posesión, nos indica lo siguiente:

Una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento ANIMUS DOMINI o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno 11. La idea más general y primaria de la posesión, es la de un poder de hecho sobre una cosa independientemente del concepto sin que ésta como propia o como ajena, con derecho o sin él. Ya se comprende por tanto, que hay que separar la posesión de la propiedad como dos hipótesis distintas: en efecto, la propiedad es la potestad que se ejercita sobre una cosa, en virtud del derecho que nos corresponde sobre ella, la posesión es el poder de mero hecho ejercido sobre la cosa, que encuentra la protección del ordenamiento jurídico con independencia de su legitimidad. Pues bien, en muchos casos la posesión la tendrá el propio titular del derecho, como ocurre cuando el propietario posee una cosa, lo que constituye la hipótesis normal, ya que el derecho de poseer es una facultad dominical, lo que tradicionalmente se denomina ius possidenti. 12. En el sentido corriente y ordinario de la palabra, se posee una cosa

10/ Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.

11/ Ob. Cit.

12/ Espin Cánovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español.

cuando se tiene en nuestro poder. Etimológicamente, además posesión viene de posee, poder. La posesión se nos aparece por lo tanto, como un hecho. Este hecho puede excepcionalmente, es verdad no estar de acuerdo con el derecho, pues ocurre algunas veces que aquel que tiene una cosa en su posesión no es el que tiene derecho sobre esa cosa. La posesión propiamente dicha supone, además un elemento psicológico o intelectual, que se designa con el nombre de animus, que es la intención, la voluntad justificada o no de ejercitar sobre una cosa un derecho, y de un modo especial, el derecho de propiedad. Así por ejemplo, el arrendatario, el depositario, y otros detentadores precarios, tienen el corpus sin el animus. Detentan, pero no poseen. 13.

1.2.3 Naturaleza Jurídica

"No hay materia que se encuentre tan llena de dificultades que la de la posesión, en lo que se refiere a su origen histórico, el fundamento racional de su protección, a su terminología, a su estructuración teórica, a los elementos que la integran, a su objeto, a sus efectos, a los modos de adquirirla y perderla. La causa de tan ásperas dificultades reside en lo extremadamente delicado del concepto que, abrazando un conjunto más o menos amplio de posiciones de hecho, protegidas y consideradas diversamente por el Derecho Objetivo, se resiente en la formulación teórica hecha por los juristas y en la de oscilaciones conceptuales. En vano se pretendería buscar un punto fijo de partida que sea común a las varias concepciones y así como la posesión romana fue distinta de la germánica y de la canónica, así difieren también las construcciones teóricas de la Institución".

"En términos generales, caracterizase la teoría de la posesión por su relación con la teoría de la apariencia jurídica, ambas conciernen a relaciones de hecho que sustituyen a relaciones de derecho; ambas por otra parte, se superponen

13/ Colín Ambrosio y Capitán H. Curso Elemental de Derecho Civil. Tomo II. Págs. 566-567.

parcialmente: El propietario aparente de una cosa tiene siempre la posesión de ésta y el poseedor de un bien presenta, frecuentemente, la apariencia de ser su propietario".

"Pero mientras que la teoría de la apariencia considera un derecho por su exterior, bajo el ángulo de los terceros, la teoría de la posesión la contempla en el interior, por el lado del poseedor, para determinar que provecho sacará de su posesión. Los romanos, consideraban a la posesión como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico o exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una cosa, *animus domini* o *rem sibi habendi*". 14,

"Cuando afirmaban que una persona posee una cosa, querían significar que se conduce como propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los actos que ejecuta el propietario en el uso y goce o en la disposición. Los romanos no afirmaban que el que tenga posesión de una cosa sea el propietario, simplemente dice que se conduce como propietario. En cuanto a los derechos, los romanos decían que el goce de los mismos para ostentar como titular con fundamento o sin él, demostraba una situación semejante al goce de las cosas, pero de naturaleza distinta y por eso le denominaron a ese fenómeno *causi posesion*". 15,

Ha suscitado viva polémica entre los jurisconsultos, la solución del problema de filosofía jurídica encaminado a precisar por qué la posesión, no siendo originariamente más que una situación de hecho, se protege, sin embargo, con medios jurídicos.

"Dos importantes doctrinas se disputan la solución del problema, la primera la clásica, de profunda lógica y razón, defendida por SAVIGNY que basa la justificación en el principio fundamental de que nadie puede tomarse la justicia por

14/ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tit. III Pag. 182

15/ Ibid. p. 182

su propia mano. Una vez constituido el Estado, dice, y establecido el orden social y jurídico, la violencia contra las personas o cosas deben ser prohibidas. Por consiguiente, si un propietario se encuentra por no importa que causa, desposeído de su cosa, no puede él, por su propia autoridad ir a cogerla violentamente de manos del poseedor, pues entonces cometería un delito o un acto arbitrario, que los interdictos están llamados a evitar y reprimir. Pero esta conclusión pareció tremendamente injusta a Ihering ¿Cómo concebir, decía que se hubiese creado todo un sistema para defender a los usurpadores contra los propietarios? ¿No resulta esto anómalo, injusto, y hasta si se quiere fuera de lógica y razón? ¿No sería más lógico, sencillo y natural pensar que fueron establecidos por interdictos para defender a los propietarios contra los usurpadores? Entonces formula a Ihering su teoría, según la cual la protección posesoria se ha establecido y debe seguir imperando para defender al propietario, evitándole la enojosa tarea de tener que estar constantemente razonando sobre títulos demostrativos de su derecho. Ahora bien, como la posesión es la más ostensible manera de ejercitar la propiedad, se supone que quien está poseyendo es propietario y de aquí se concede la protección a todo aquel que se comporta aparentemente como señor de la cosa". 16,

1.2.4 Características:

a) El justo título:

Es un elemento esencial de la posesión para producir la prescripción que sea en concepto de dueño o posesión originaria.

b) Posesión Pacífica:

La posesión debe ser pacífica, cuando reúne esta cualidad, padece el vicio de la violencia, se considera que la

16/ Op. cit. p/p 353-354.

posesión es pacífica cuando no se ha adquirido mediante actos de despojo, si después se hacen actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, estos actos no vician la posesión.

c) Posesión Continua:

La posesión debe ser continua, si no lo es, adolece del vicio de interrupción.

d) Posesión Pública:

La posesión debe ser pública, el vicio que afecta a la posesión pública, se denomina clandestinamente u oculta, cuando no se tiene a la vista de todos aquellos que tengan interés en interrumpirla.

e) Posesión Cierta:

Hay otra cualidad de la posesión, no señalada expresamente, pero que se deriva de la misma, según ella, la posesión debe ser cierta, debe existir absoluta seguridad por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de dueño. 17.

Para otros autores, las características de la posesión, son las siguientes:

Continua, ininterrumpida, pacífica, pública, no equívoca y a título de propietario. 18.

1.2.5 Efectos de la Posesión:

- 1) La percepción de los frutos
- 2) Reclamar los gastos

17/ Op. Cit. T. II p/p 219 a 229

18/ Op. Cit. T. II Vol. II p. 572

- 3) El abono de las mejoras
- 4) Poder usucapir
- 5) Crear el estado posesionario, amparado con un interdicto luego de un año ininterrumpido de poseedor efectivo.
- 6) Tener preferencia para la propiedad frente a poseedores posteriores y en igualdad de las demás circunstancias. 19.

1.2.6 Los Efectos:

La posesión considerada en si misma, es un simple hecho, pero el hecho de la posesión, ya sea que solo o reunido a otras circunstancias, produce consecuencias jurídicas:

- a) Primeramente se encuentra protegida en si misma, por medio de una presunción de propiedad, que la defiende contra los ataques de orden jurídico dirigidos contra ella, bajo la forma de acciones.
- b) Por medio de acciones especiales llamadas posesorias, que la defienden contra las vías de hecho.
- c) En seguida conduce a la adquisición de la propiedad:
 - a) de los frutos que el poseedor de una cosa productiva adquiera, es decir, que está autorizado para conservarlos.
 - b) De la cosa misma y esto ya sea de una manera inmediata, por medio de la ocupación de las cosas sin dueño o bien al fin de cierto plazo, por medio de la usurpación o prescripción adquisitiva de los derechos reales de los inmuebles. 20.

19/ Op. Cit. Tomo V Pag. 322

20/ Montenegro Pineda, Mario Leonel. Tesis de Graduación. Impresos Industriales, 1985.

1.2.7 La Posesión según el Código Civil:

Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. (Art. 612). El poseedor temporal en virtud de un derecho es poseedor inmediato correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho (Art. 613). Casos en los cuales no hay posesión: No es poseedor quien ejerce el poder sobre las cosas en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la misma y las retiene en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido. (Art. 614). Tampoco es poseedor el que tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario. (Art. 615).

Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales (Art. 616).

La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usurpación. (Art. 617).

Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica, y por el tiempo señalado en la ley (Art. 620).

1.3 La Propiedad Rústica y el Derecho Agrario:

El predominante carácter social de la propiedad en la época actual da lugar a una creciente intervención legislativa en la propiedad, tanto en su proyección rústica como en la urbana. Ya vimos la limitación que tal intervención produce en la propiedad, en interés de la agricultura, respecto a la propiedad rústica, ahora hemos de examinar más ampliamente las normas que regulan dicha intervención que

dan lugar al llamado derecho agrario, cuya autonomía, respecto del derecho civil, se propugna por algunos. 21.

1.3.1 Concentración Parcelaria:

Es uno de los medios previstos en la ley para combatir el excesivo fraccionamiento de la propiedad rústica. Se llevará a cabo la concentración parcelaria, por razón de utilidad pública, en las zonas donde el parcelamiento de la propiedad rústica revista caracteres de acusada gravedad. Salvo supuestos especiales previstos en la ley, exige decreto previo informe del Instituto que contendrá declaración de utilidad pública y de urgente ejecución de la concentración de la zona, y determinación de la zona a concentrar. 22.

1.3.2 Explotaciones Familiares y Patrimonios Familiares:

Al respecto de creación y conservación de unidades agrarias ideales se encaminan las normas de la ley relativa a las explotaciones familiares y patrimonios familiares. La ley prevé la adquisición de tierras, por enajenación voluntaria de sus propietarios o por expropiación, en determinados casos, tierras que serán aplicadas a la constitución de explotaciones familiares, y, en su caso, patrimonios familiares, de explotaciones comunitarias y establecimiento de huertos familiares para trabajadores, preferentemente para los empleados en explotaciones agrarias. 23.

1.3.3 Patrimonios Familiares:

Los patrimonios familiares se constituirán con los lotes que el Instituto adjudique con carácter definitivo, bien por sí solos o con aportaciones de los adjudicatarios, a solicitud de éstos y cuando concurren los requisitos legales, quedando entonces sujetos al régimen legal previsto para estos Patrimo-

21/ Espín Cánovas, Diego. Ob. Cit. Vol. II Pag. 206-207

22/ Ob. Cit. Vol. II Pag. 208

23/ Ob. Cit. Vol. II Pag. 220.

nios. "El patrimonio familiar agrario lleva implícito la función social de protección a la familia campesina, aunque dicha función en la práctica no se realiza a cabalidad. 24,

1.3.4 Forma de Constitución:

La constitución del patrimonio familiar tiene lugar por documento público e inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

- a) Titularidad del patrimonio: La propiedad de cada patrimonio familiar a de atribuirse en cada caso, a una persona individual como titular del mismo.
- b) Régimen de cultivo directo: La explotación ha de realizarse mediante cultivo directo y personal del titular, salvo que con él convivan bajo su dependencia económica, derivada de las circunstancias de edad, sexo, enfermedad y ausencia o prohibición legales, en los que se admitirá el cultivo directo.
- c) Indivisibilidad de los elementos integrantes del patrimonio: El patrimonio familiar constituirá una unidad económica integrada por las tierras a él adscritas, la casa de labor, elementos de trabajo, ganado, instalaciones, y, en general, los bienes y derechos inherentes a la explotación.

A esta unidad de destino agrícola-familiar le corresponde una indivisibilidad jurídica, necesaria para mantener la finalidad del patrimonio, por lo que los bienes inmuebles que lo integran quedarán afectos al patrimonio, formando con él una unidad jurídica indivisible.

Ahora bien, como el concepto legal de explotación y patrimonio familiar, expuesto al tratar de aquella,

24/ Mejicano, Rosa María Quiñónez Hernández de Tesis de Graduación,
Pag. 2

contempla unidades agrarias de magnitud y características que permitan un nivel de vida decoroso y digno a una familia laboral tipo, que cuenta con dos unidades de trabajo, el Ministerio de Agricultura puede autorizar, previa solicitud, la desafectación de los elementos integrantes del patrimonio, en general indivisible, cuando cada una de las partes resultantes tenga esas características de magnitud y base de una familia laboral tipo, y se formalice la inscripción de los lotes separados como tales patrimonios familiares.

- d) Inembargabilidad de los bienes inmuebles: Para el sostenimiento del patrimonio no sólo se prohíbe su división, sino también el establecimiento de gravámenes con derechos reales sobre los bienes raíces, salvo el de hipoteca y los que sean de carácter forso legal, tampoco pueden ser embargados esos elementos inmuebles, no respondiendo del cumplimiento de las obligaciones del titular, salvo las garantizadas con hipoteca legal o voluntaria, esta última con previa autorización administrativa y a salvo también de las responsabilidades fiscales.
- e) Trasmisibilidad del patrimonio: La transmisión del patrimonio por actos inter vivos requiere para su validez que el adquirente se comprometa a explotarlo en cultivo directo y personal, que los inmuebles se inscriban en el Registro de la Propiedad, y la previa autorización administrativa necesaria para la inscripción registral.
- f) Pérdida del patrimonio: Como sanción por la contravención a los preceptos fundamentales del régimen de los patrimonios familiares o por incumplimiento de los deberes primordiales de familia procede la expropiación del patrimonio a fin de adjudicarlo a otro cultivador.

Tendrá derecho preferente a la adjudicación la persona que, en defecto del expropiado, habría sido llamada a suceder en la titularidad del patrimonio. Dicha prefe-

rencia no podrá ser invocada por quien de cualquier modo hubiere coadyuvado en el fraude. 25,

En relación al tema en cuestión, la propiedad agraria en Guatemala, está regulada en la actualidad por el Decreto 1551, del Congreso de la República, conocida como la Ley de Transformación Agraria, misma que regula todo lo relativo a la ADJUDICACION de fundos a favor de los campesinos solicitantes, una figura considerada de mucha importancia en la misma ley regula lo que es el ABANDONO y los aspectos positivos que se dan en dicha ley, posteriormente al no adecuarse a la situación actual fue reformada la misma, por medio del Congreso de la República, al emitir el Decreto 27-80, el cual vino a regular un sin fin de situaciones que la ley anterior no tipificará, como lo es el caso de los artículos transitorios, que los mismos son objeto de un análisis muy importante, pero que no es objeto de nuestro trabajo, pero para los efectos de tener un conocimiento más válido de lo indicado, se transcribe a continuación:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Decreto 27-80

Artículo 28:

Los bienes raíces inscritos en el registro de la propiedad, a nombre de persona individual o jurídica, cuya existencia o de sus herederos legales sea imposible demostrar y legitimar, que actualmente estén poseídos y explotados en forma comunitaria, podrán inscribirse en la misma forma comunitaria a favor de las personas individuales que la posean.

25/ Espín Canovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español. Vol. II. Págs. 221-224.

Artículo 29:

Para los efectos del artículo anterior, se requerirá:

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

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

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

Artículo 30:

Las inscripciones registrales que se operen con base en la escritura pública que se refiere el artículo anterior, se hará sin perjuicio de terceros de igual o mejor derecho, el plazo de impugnación será de cinco años, que se contará a partir de la fecha en que se inscriba en el registro de la propiedad, para lo cual previamente se publicará edicto en el diario oficial.

Capítulo II

II.1 FUNCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

II.1.1 Origen del Registro

El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no había descubierto siquiera la conveniencia de ésta.

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico-jurídico.

II.1.2 Forma, Fórmula, Formalidad

No todo el registro (registros administrativos, registro de causantes de impuestos) es publicidad registral. La publicidad tiene como fin llevar al conocimiento de los terceros el hecho publicado.

Ya dijimos que es imposible que exista una relación jurídica entre dos personas, sin cierta forma. Las voliciones necesitan de forma, puesto que son psíquicas y es indispensable que se exterioricen, esa exteriorización, es la forma. Por eso no hay actos jurídicos sin forma.

La forma y la fórmula, son vehículos de la voluntad. Aún aquellas declaraciones de voluntad, para cuya eficacia no se requiere una forma determinada, requieren cierta forma, aunque sea libre. Otras formas, en cambio, son indispen-

sables, y por tanto la expresión de voluntad no es tomada en consideración por el derecho si no vienen envueltas en esa forma exigida por la ley. La fórmula es una forma especial y más rígida, pues no vale si no está expresada con palabras rituales. Pero nótese que tanto forma como fórmula son un medio para que la voluntad se exprese. La formalidad, que es como podríamos calificar a la publicidad registral, por el contrario, ya no tiene relación funcional con el contenido volitivo: no es un medio de expresión de un hecho interno, sino requisito artificialmente añadido para que ésta surta determinados efectos.

El registro (entre nosotros) es el espejo de las declaraciones de voluntad, pero no es la declaración misma ni un vehículo de ella.

II.1.3 Derecho Personal, Derecho Real

Veamos qué tipo de derechos van al registro Público. En el derecho personal, el acreedor puede infringir el derecho, no prestando y el deudor no pagando. La existencia de un derecho personal supone siempre una tensión entre dos personas que son el deudor y el acreedor, tensión que desaparece cuando la obligación ha quedado cumplida. En cambio, en el derecho real deben respetar (abstenerse) todos, pueden infringir el derecho. Y esos derechos reales recaen sobre objetos corporales aprehensibles y que son susceptibles de exteriorizarse. Además, los derechos reales tienen una tendencia a perpetuarse no a estabilizarse.

Como es natural, de estas distinciones resulta: a) que los derechos reales piden el apoyo de la publicidad; y b) que esos derechos reales son los que, por su misma naturaleza, son más fácilmente publicables.

II.1.4 El Derecho Registral Inmobiliario es parte del Derecho Civil

El Derecho Registral Inmobiliario es un desenvolvimiento de parte del Derecho de Cosas, es decir, de los modos

de adquirir y perder la propiedad. Contempla los derechos desde el punto de vista del Registro. Reconoce que el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al Derecho Civil puro. Por eso, el Derecho Registral recibe los actos por lo que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya integrados, con sus elementos personales, reales y formales, que el Derecho Civil, o sea el Código Civil, ha exigido para su validez. Con la calificación registral, el Derecho del Registro Inmobiliario aprecia esos elementos y puede rehusar la inscripción, si falta alguno que justifique el rechazo según las reglas que las leyes y reglamentos imponen.

El registrador tiene una visión registral de la materia civil. El Derecho registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, etc. de los derechos reales sobre inmuebles. El derecho Registral también fija los efectos de esa Expresión Registral.

Sin embargo, no por las características que se acaban de anunciar puede afirmarse que el Derecho Registral constituye una rama independiente y separada del Derecho Civil, pues como ya dijimos no es más que un desenvolvimiento del capítulo de esta rama, que se llama Derechos de Cosas. Don Jerónimo González, dijo: es una parte, un capítulo, del tratado civil de los derechos reales.

II.1.5 Es Adjetivo o Sustantivo:

El Derecho Registral Inmobiliario es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad, organiza el Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, etc. Por eso es un Derecho Adjetivo.

Sin embargo el Derecho Registral es también sustantivo, en el sentido de que el mismo otorga efectos sustantivos a los registrados. Priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales.

II.1.6 Su Finalidad:

La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc. de los derechos reales sobre inmuebles. Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podría decirse que todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por eso se llama Registro Público, sin embargo, este efecto, que es al que se limitan los registros de carácter meramente informativo (como en los que en otras partes existen de actos de última voluntad), aunque es básico, ya que sin él no podrá existir un registro público útil, es el menos trascendental jurídicamente, ya que no produce efectos por sí mismo. Por la razón misma de su existencia, el registro público lucha también contra la clandestinidad, que es algo naturalmente contrario a la publicidad. Otro efecto jurídico de la registración, de trascendental importancia, es producir un medio privilegiado de prueba.

También tratándose de declaraciones de voluntad, la inscripción puede imponerse como una condición de eficacia que puede ser simplemente declarativa (entre nosotros); constitutiva como el Registro de la Hipoteca en España, o bien sustantiva, como las instituciones sobre inmuebles en muchas partes de Alemania y en algunas de Suiza (hemos seguido a ROCA SASTRE) ^{1/}.

^{1/} Carral y De Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Págs. 209-220.

II.2 PRINCIPIOS REGISTRALES:

II.2.1 Consideraciones Generales:

Podemos considerar como muy básico, el estudio de los bienes inmuebles, en virtud que sobre éstos recae el nacimiento de instituciones como el Registro de la Propiedad, en donde las personas depositan su fe, en el sentido que al estar inscrito el mismo en dicho registro, las personas para ellas revista de una realidad, con lo cual el aspecto de los bienes, lo que trae consigo la seguridad jurídica que ella representa para los guatemaltecos, el disponer del Derecho Registral, y que éste tenga en su haber, varios principios que garanticen el diario quehacer de las personas y de los bienes, en donde se pueden inscribir, cancelar o bien permutar los bienes objeto de propiedad.

Veamos algunos de los principales principios registrales:

II.2.2 Principio de Publicidad:

Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos. 2,

Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el Registro. Dichas certificaciones se solicitarán por escrito y se extenderán sin citación alguna, debiendo pagar el solicitante los honorarios fijados en el arancel. (Art. 1180 C. Civil).

II.2.3 Principio de Inscripción:

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.

Los derechos nacidos extrarregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les dá.

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el "Negocio Dispositivo" provoque el efecto jurídico. 3,

En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrador (Art. 1129, C.C.).

II.2.4 Principio de Tracto Sucesivo:

A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer, y el titular inscrito es el trasferente de mañana.

Del principio de tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral, logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuenta la historia completa de la finca 4, ROCA SASTRE, citado por Carral Teresa.

Aunque el principio de tracto exige que esté "previamente inscrito", el derecho del titular, ello no impide que pueda inscribirse "a la vez" lo que la doctrina designa con el nombre de tracto comprimido o abreviado. 5,

La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial. (Art. 1130 C.C.).

II.2.5 Principio de Rogación:

El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga solicitud. Esta necesidad de instancia es lo que se conoce con el nombre de "PRINCIPIO DE ROGACION". 6,

La inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. (Primera parte, Art. 1127 C.C.).

II.2.6 Principio de Prioridad:

Unicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se dá, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos:

4/ Ob. Cit. Pag. 246/247

5/ Ob. Cit. Pag. 247

6/ Ob. Cit. Pag. 247

A) Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: verbi gracia, dos ventas de una misma cosa. Estamos en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral. B) Que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí, si es posible, pero en orden diferente, que se llama rango.

El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio.

Como ya hemos dicho, la regla romana de que el primero, que compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registrar.

Las fechas del otorgamiento cede a las fechas del registro. 7,

Entre dos o más inscripciones una misma fecha relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro (Art. 1141 C.C.).

II.2.7 Principio de Legalidad:

Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama Calificación registral.

Para los efectos que es principio de fe pública registral produce, son indispensables el principio de legalidad y la calificación registral. 8)

La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial, (Art. 1130 C.C.).

II.3 EL REGISTRO DE LOS BIENES ADJUDICADOS BAJO CONTROLES AGRARIOS

Se considera muy importante en el presente tema, de las formas registrales, los bienes inmuebles que se encuentran bajo los controles administrativos del Instituto Nacional de Transformación Agraria, como entidad rectora de la Transformación Agraria en el país.

Al respecto el mismo Registro General y el Segundo Registro de la Propiedad, son de la opinión, que el Instituto, está obligado a remitir a dichos registros, un despacho en el cual se indique el tipo de inscripción que se debe realizar en la finalización de este trámite. Las figuras más utilizadas por el Departamento Legal del Instituto, son de: ABANDONO, SUCESION HEREDITARIA, CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS, CESION DE DERECHOS Y DECLARATORIA DE LIBERACION DEL CONTROL DEL INTA.

Veamos el primer caso, EL ABANDONO, se dá cuando el legal adjudicatario ha abandonado el fundo del cual se le ha reputado como legal adjudicatario, y esta calidad la pierda en aquellos casos, cuando éste se ausente de dicho fundo por más de un año, o cuando cede sus derechos sobre las mejoras del fundo, a un tercero, pero sin firmar ningún tipo de documentación que sea base para la realización del procedimiento administrativo agrario posterior, con el cual

al solicitarse la adjudicación de un fundo determinado, el compareciente indica que encontró el fundo en total abandono, o por el contrario indica le fueron cedidos los derechos, por su legal adjudicatario, habiendo suscrito para el efecto un documento de cesión de derechos en un simple papel, o en una hoja de papel sellado, con la firma del Alcalde Auxiliar, o del Jefe de Comisionados Militares o por el contrario con dos vecinos del lugar, pero dicho documento no goza de ninguna validez jurídica, en virtud de no llenar los requisitos que establece la Ley de Transformación Agraria, la cual para estos casos regula que se debe solicitar mediante documento con firma legalizada o en su defecto, en acta suscrita ante el Alcalde Municipal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el fundo objeto de cesión de derechos.

Llenando los requisitos que establece la Ley de Transformación Agraria, el Instituto, procede a la ADJUDICACION del fundo a la persona que reúna los requisitos de la Ley de Transformación Agraria, y a quien una vez cancelado el valor total se le otorga el correspondiente TITULO DE PROPIEDAD, el cual es inscribible en el Registro de la Propiedad que corresponda, partiendo desde luego que el fundo aparezca a favor de la Nación, como primer requisito esencial, previamente se ha dictado resolución recuperando el dominio del inmueble de que se trate, a favor de la Nación y para que se registre ese hecho, el Instituto libra Despacho transcribiendo la resolución.

Otro caso en que se libra despacho se da cuando se otorga por parte del Instituto, LA SUCESION HEREDITARIA, y el fundo ya está cancelado. Pueden suceder varias situaciones; a que los herederos cedan sus derechos hereditarios. Veamos lo que sucede: primero cuando el fundo se encuentra a nombre de la Nación, el Instituto al otorgar la Sucesión Hereditaria, debe solicitar al Registro de la Propiedad, que previo a inscribir a los herederos, inscriban al causante, motivo de esas diligencias, si no lo estuviere, posteriormente a los herederos; y en los casos que se ceden los derechos hereditarios, si el fundo ya está inscrito a nombre del cau-

sante, se inscribe primero a favor de los herederos, posteriormente a favor del cesionario. Dicho procedimiento lo tiene implementado el Instituto, en varios de sus trámites administrativos, que previo al llenar determinado número de requisitos se libran los despachos a los que he hecho alusión, mismos que están regulados en el Decreto 1551, y sus reformas contenidas en el Decreto 27-80, ambos del Congreso de la República, y en los procedimientos internos utilizados por las diferentes secciones del Instituto.

En relación a la cesión de derechos, el Instituto, con base en el artículo 79, de la Ley de Transformación Agraria, y sus reformas contenidas en el Decreto 27-80, ambos del Congreso de la República, obliga a los interesados a que se llene determinado número de requisitos previo a la autorización respectiva. A continuación describimos someramente las más frecuentes:

- a) **CESION DE DERECHOS CON SALDO PENDIENTE:** Este es un típico caso, de cesiones de derechos, que se dan muy a menudo en el Instituto, cuando el legal adjudicatario, cede sus derechos, pero tiene un saldo deudor con el Instituto, el cesionario se subroga en la obligación de cancelar el saldo.

- b) **CESION DE DERECHOS PARA OTORGAR TITULO DEFINITIVO:** Este tipo de cesión de derechos, se da en el Instituto cuando el legal adjudicatario ha cancelado la totalidad del valor del fundo, pero por cualquier motivo no ha obtenido el correspondiente título de propiedad y cede sus derechos a favor de una persona que llene los requisitos establecidos en los artículos 104 y 106, de la Ley de Transformación Agraria y sus reformas contenidas en el Decreto 27-80, del Congreso de la República. Al autorizar la cesión se ordena el faccionamiento del correspondiente TITULO DE PROPIEDAD, al cesionario, dicho título es documento inscribible en el Registro de la Propiedad, que corresponda, como ya se dijo.

- c) **CESION DE DERECHOS CON TITULO DE PROPIEDAD:** Esta situación, se da en los casos, en que el legal adjudicatario, tiene inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad que corresponda, por lo que el Instituto al autorizar este tipo de cesión de derechos, ordena **TRANSCRIBIR A LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE**, la resolución que dicta, cumpliendo así con lo prescrito en el artículo 79, de la Ley de Transformación Agraria, y sus reformas en esta fase del proceso administrativo aparece la función notarial, al intervenir un profesional del Derecho, en la legalización de una **CESION DE DERECHOS**. Desde luego el notario deberá hacer aplicación de las regulaciones concernientes a la elaboración del instrumento público y su registro.

El trámite finaliza cuando el interesado entrega al Instituto fotocopia auténtica del testimonio debidamente razonado.

Capítulo III

ANALISIS JURIDICO DE LA SITUACION EN QUE SE ENCUENTRAN LOS INMUEBLES ADJUDICADOS BAJO LA LEY AGRARIA ANTERIOR Y LOS ADJUDICADOS BAJO LA LEY ACTUAL

III.1 LIMITACIONES A LA PROPIEDAD SEGUN LA LEY ANTERIOR

Podemos indicar que el Decreto 559, del Presidente de la República, emitido el 23 de febrero de 1956, por el Gobierno del Coronel Carlos Castillo Armas, es el corolario de varios decretos, en los cuales se regula la propiedad agraria, desde el punto de vista de ese régimen de gobierno, los cuales son lo contrapuesto al emitido por el gobierno del Coronel Jacobo Arbenz Guzmán, Decreto 900, denominado LEY DE REFORMA AGRARIA, el diecisiete de junio de mil novecientos cincuenta y dos; habiéndose emitido para entonces, los decretos 31, de fecha veintiseis de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, el cual dejó sin efecto al Decreto 900, emitido por el gobierno anterior; y a este le sucedieron el Decreto 57, de fecha 20 de agosto de 1954, y posteriormente se emite el Decreto 278, de fecha 23 de abril de mil novecientos cincuenta y cinco, finalizando todo lo relativo al tema de la propiedad agraria en Guatemala, con el Decreto 559, del cual ya hicimos referencia, y en sus artículos 56 y 57, regula todo lo concerniente a la propiedad agraria, e indican: "Del Patrimonio de Familia, Artículo: 56. Los inmuebles que fueron adquiridos por las personas y en la forma que dispone esta Ley, inclusive los donados por los particulares, conforme lo dispuesto en el Capítulo IX constituirán patrimonio de familia, y por consiguiente no podrán gravarse, enajenarse, ni dividirse por ningún título durante el término de veinticinco años, a contar de la fecha en que el adjudicatario adquiera la propiedad del fundo,

ni ser objeto de embargo judicial o alguna otra limitación en cuanto al uso, usufructo, posesión y dominio durante el término indicado, salvo los casos de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

Artículo 57: De las limitaciones contenidas en el artículo que antecede, se exceptúan los siguientes casos:

- a) La enajenación del inmueble a título de herencia, legado o donación por causa de muerte;
- b) La venta o permuta del inmueble por motivo justificado, previa autorización escrita de la Dirección General de Asuntos Agrarios. En el caso de permuta, el inmueble así adquirido quedará sujeto a las mismas limitaciones, por su condición de patrimonio de familia. En cuanto a la venta solamente podrá realizarse a favor de otra persona que reúna los mismos requisitos que establecen los artículos 21 y 22 de esta ley; y,
- c) Los gravámenes, que afecten los frutos, productos, semovientes, máquinas e implementos agrícolas, cuando los créditos tengan por objeto la explotación, mantenimiento o mejora de inmueble".

Podemos inferir entonces, que las limitaciones a la propiedad agraria, según la ley anterior, consistieron en que no se podía abandonar un bien inmueble, sino tener su uso, usufructo, posesión o dominio por el término de veinticinco años, tal como rezan los dos artículos citados, del Decreto 559, de la Presidencia de la República, con lo cual al pasar dicho período el legal adjudicatario o propietario, o en virtud de cesión de derechos que se haya dado en cumplimiento de la Ley de Transformación Agraria, salen del control administrativo del Instituto, con lo cual se deduce un fondo que se haya poseído con el cumplimiento de la Ley, tal como rezan dichos artículos, posteriormente pasa al régimen de propiedad privada, con todo lo concerniente y para el efecto preceptúan el ordenamiento civil de la República de Guatemala, a través del Decreto Ley 106.

Adquiriendo su propietario la propiedad plena y total.

Por lo considerado, en la única limitación a la propiedad, hace que dicha ley, es en lo concerniente a los veinticinco años de uso, usufructo, posesión o dominio que el legal adjudicatario o propietario haga de su propiedad.

III.2 Limitaciones según la Ley Actual y Diferencias con la Anterior:

Según el Decreto 1551, Decreto que entró en vigor el tres de noviembre de 1962, emitido por el Congreso de la República, durante el gobierno del General Miguel Ydígoras Fuentes, en ninguno de sus artículos regula lo concerniente a si un fundo, después de determinado tiempo sale del control administrativo del Instituto Nacional de Transformación Agraria, siendo un supuesto jurídico que dichos fundos continuarán bajo el control administrativo de dicha Institución Agraria, en vista que dicha Ley no reguló específicamente nada al respecto, como lo regulaban normas jurídicas de leyes anteriores.

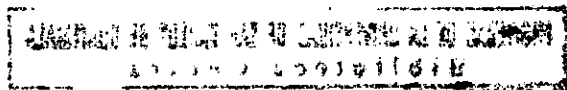
Por lo visto el Decreto 1551, únicamente regula la tenencia de la tierra en Guatemala, bajo enunciados de carácter de clase, y en sus artículos regula lo concerniente a la adjudicación de fundos a los solicitantes, la entrega de títulos de propiedad, la declaración de abandono, las cesiones de derechos, cesiones de derechos hereditarios, la sucesión hereditaria, y según los requisitos que deben llenar para cada tipo de procedimiento administrativo, pero en ninguno de sus artículos se pronuncia en el sentido de indicar que después de determinado tiempo podrán salir del control administrativo del Instituto (o fuera de la tutela del INTA), como caso curioso hay un proyecto de decreto que dicha Institución propuso en mil novecientos ochenta y cuatro, ante el jefe de estado, en el sentido de regular que los fundos podrán salir después de haberse cumplido determinado número de años, pero en este caso podíamos pensar que serían doce, quince o veinte años, tal como reza el artículo 108, del Decreto 1551, por lo indicado anterior-

mente, resulta curioso la emisión de dicho proyecto de decreto. De haber sido positivo la emisión de dicho decreto, se beneficiarían muchos adjudicatarios, a los cuales les fue adjudicado su fundo desde el tres de noviembre de mil novecientos sesenta y dos, a la fecha, o sea desde que entró en vigor el decreto 1551, ya relacionado.

Pero llama la atención, que dicha ley contiene algunas lagunas, que la hacen muy ineficiente en la aplicación a los casos concretos, por que algunos Notarios, en el caso de las cesiones de derechos, en vista de la dificultad en la redacción, fraccionan los contratos traslativos de dominio sin haber consultado previamente con el órgano rector de la Transformación Agraria, o sea el INTA, y hace a dicha transacción comercial no tener valor jurídico; y que el Instituto para el caso exige se solicite al cedente y cesionario, documento privado con firma legalizada, en vista que la Escritura Pública fraccionada carece de valor o no tiene ninguna validez jurídica ante dicha Institución.

Además en el año de 1980, el Congreso de la República, emite el Decreto 27-80, en el cual se trata de enmendar lagunas existentes, en cuanto a la aplicación de la Ley de Transformación Agraria, en vista que ésta contenía vicios en cuanto a su aplicación, tales como la limitación de la edad, para una persona que quiere ser beneficiaria del proceso de transformación agraria.

Dichas reformas beneficiaron a los campesinos porque flexibilizaron algunos requisitos que se utilizan en la tramitación de los procedimientos administrativos llevados dentro del INTA, tales como ADJUDICACIONES, CESIONES DE DERECHOS, CESIONES DE DERECHOS HEREDITARIOS, SUCESIONES HEREDITARIOS, TITULOS PROVISIONALES Y, O TITULOS DEFINITIVOS, su diferencia estriba, en la aplicación del procedimiento administrativo objeto del presente trabajo, está tipificado en los artículos 56 y 57, del estatuto agrario, y lo establecido en el artículo 36, inciso e), de la Ley del Organismo Judicial, en el capítulo relativo a la aplicación de las leyes en el tiempo, en virtud de darse



la aplicación de estas normas a los bienes adquiridos bajo el tenor de una ley, subsiste bajo el imperio de otra, pero en cuanto a su ejercicio y cargas, y en lo relativo a su extinción prevalecerán las disposiciones de la nueva ley; podemos deducir entonces en la ley agraria anterior, indicó como condición resolutoria que esos fundos estarán sujetos al control del Instituto, por un término de 25 años, y posteriormente pasarán al régimen de propiedad privada, y como norma supletoria se aplica la Ley del Organismo Judicial, en lo referente a las leyes en el tiempo, regulando así la aplicación de esas normas, por cuanto los fundos fueron adjudicados bajo el tenor de esa ley, podemos concluir en que es necesario la aplicación de las normas relacionadas, a fin de complementar el trámite objeto del presente trabajo.

III.3 Interpretación Legal de los Textos de la Ley:

III.3.1 La Interpretación en General y la Interpretación de la Ley:

La interpretación de la ley es una forma sui generis de interpretación o, mejor dicho, uno de los múltiples problemas interpretativos.

Pues no sólo se puede interpretar la ley sino, en general, toda expresión que encierre un sentido, se habla, por ejemplo, de interpretación de una actitud, una fase, un escrito filosófico, un mito, una alegoría, etc. De ello se infiere la necesidad de conocer en primer término el concepto general de interpretación, para iniciar posteriormente el examen de los textos legales, problemas que como acabamos de indicarlo, no es sino una de las numerosas cuestiones interpretativas que el hombre se plantea.

El problema que consiste en determinar que sea la interpretación no es exclusivamente jurídico. Trátese de un interrogante de orden filosófico, que naturalmente cabe plantear concretamente, en relación con los conceptos de un determinado sistema de derecho.

III.3.2 Concepto de Interpretación:

Interpretar es desentrañar el sentido de una expresión, 'se interpretan las expresiones, para descubrir lo que significan. La expresión es un conjunto de signos: por ello tiene significación.

III.3.3 La Interpretación de la Ley, Concepto:

Si aplicamos las anteriores ideas al caso especial de la interpretación de la ley, podremos decir que interpretar está en descubrir el sentido que encierra, la ley aparece ante nosotros como una forma de expresión.

Tal expresión suele ser el conjunto de signos escritos sobre papel, que forman los artículos de los códigos. Pero la expresión puede hallarse constituida, en su aspecto físico, por palabras habladas, e incluso por signos de otra especie (flechas indicadoras, señales luminosas, ademanes, etc.).

No es la materialidad de los signos lo que se interpreta, sino el sentido de los mismos, es decir se interpreta su significación.

La de los preceptos legales no ha de confundirse con el objeto a que se refiere. Pongamos un ejemplo, si un texto legal dispone que "el que compra una cosa tiene el derecho de exigir al vendedor la entrega de ésta", el sentido del precepto no se confunde con la situación objetiva al que el mismo se refiere, es decir, con el hecho de que el comprador tenga frente a la otra parte, la facultad de exigirle la entrega de la cosa. Si, en vez de referirse al aspecto activo de la relación, el legislador aludiese al otro aspecto vínculo, el segundo precepto tendría distinta significación, más no por ello dejaría de referirse a la misma situación objetiva.

Las normas "el comprador tiene el derecho de exigir la entrega de la cosa" y "el vendedor tiene el deber de

entregar la cosa al comprador", son pues, equivalentes, en el sentido lógico del vocablo, porque si bien poseen distintas significaciones, hacen referencia al mismo vínculo jurídico.

Las significaciones varían, en el caso del ejemplo, porque el primer precepto alude al aspecto activo, en tanto que el otro refiérese al lado pasivo de la regulación. La bilateralidad, característica esencial de la jurídica, permite encontrar en todo caso expresiones equivalentes a las usadas por el autor de la ley.

III.3.4 Autores de la Interpretación:

La interpretación no es labor exclusiva del juez, cualquier persona que quiera el sentido de una disposición legal, puede realizarla. Pero la calidad de intérprete no es indiferente al menos desde el punto de vista práctico, porque no toda interpretación es obligatoria. Así por ejemplo, si el legislador, mediante una ley, establece en que forma ha de entenderse un precepto legal, la exégesis legislativa obliga a todo mundo, precisamente porque su autor, a través de la norma secundaria interpretativa, así lo ha dispuesto. Si es el juez quien interpreta un precepto, a fin de aplicarlo a un caso concreto, esa interpretación no adquiere obligatoriedad general, pero sirve en cambio, de base a una norma individualizada; el fallo que en la especie se dicta. Si por último, un abogado o un particular cualquiera, interpretan una disposición legislativa, su interpretación (correcta o incorrecta) tienen simple valor doctrinal y por ende a nadie obligan.

En el primer caso háblase de interpretación auténtica; en el segundo de interpretación judicial o jurisprudencial y en tercero de interpretación doctrinal o privada. Las dos primeras tienen en cambio carácter oficial o público.

En el caso de la jurisprudencia obligatoria, tratándose de ciertos tribunales, las tesis por ellos establecidas obligan a autoridades interiores, y en este sentido, pueden ser considerados como normas de interpretación de ciertas leyes.

Hay que distinguir con todo cuidado las resoluciones individuales que al repetirse forman la jurisprudencia, y las tesis contenidas en tales resoluciones. 1,

III.3.5 Interpretación Legal de los Textos de la Ley

El Decreto 559, en sus artículos 56 y 57, indican lo siguiente: "CAPITULO X del Patrimonio de familia. Artículo 56: Los inmuebles que fueron adquiridos por las personas y en la forma que dispone esta ley, inclusive los donados por los particulares conforme lo dispuesto en el Capítulo IX, constituirán patrimonio de familia y, por consiguiente, no podrán gravarse, enajenarse, ni dividirse por ningún título durante el término de veinticinco años, a contar de la fecha en que el adjudicatario adquiera la propiedad del fundo, ni ser objeto de embargo judicial o alguna otra limitación en cuanto al uso, usufructo, posesión y dominio durante el término indicado, salvo los casos de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

Artículo 57: De las Limitaciones contenidas en el artículo que antecede, se exceptúan los siguientes casos:

- a) La enajenación del inmueble a título de herencia, legado o donación por causa de muerte;
- b) La venta o permuta del inmueble por motivo justificado, previa autorización escrita de la Dirección General de Asuntos Agrarios. En el caso de permuta, el inmueble así adquirido quedará sujeto a las mismas limitaciones, por su condición de patrimonio de familia. En cuanto a la venta solamente podrá realizarse a favor de otra persona que reúna los mismos requisitos que establecen los artículos 21 y 22 de esta ley; y,

1/ García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Pag. 325-327-329-330.

- c) Los gravámenes que afecten los frutos, productos, semovientes, máquinas e implementos agrícolas, cuando los créditos tengan por objeto la explotación, mantenimiento o mejora del inmueble.**

Dichas normas jurídicas, regulan lo concerniente a la posesión y tenencia de la tierra, en el sentido que dichos bienes adquiridos bajo el tenor de esta ley, son patrimonio de familia, y en base a lo indicado, dichos bienes no podrán gravarse, enajenarse, ni dividirse por ningún título durante el término de veinticinco años, desde la fecha de la adjudicación del citado fundo, además estos fundos no podrán ser objeto de embargo judicial o alguna otra limitación contenida en la misma ley, en cuanto a su uso, usufructo, posesión o dominio durante dicho término, sólo en los casos de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

Se puede considerar entonces en dichas normas jurídicas, está contenido la protección del Estado hacia la familia, con el fin de protegerla de su legal adjudicatario para que éste no ceda sus derechos en forma antojadiza, al decidir ceder sus derechos lo haga con anuencia de su esposa o conviviente, y así la familia agraria quede protegida por parte del Estado, y en contra del legal adjudicatario que en algunas oportunidades ceden sus derechos, sólo con la finalidad de malgastar el dinero, mismo que es parte del esfuerzo de su familia y de él.

Hay un aspecto muy importante que hay que hacer resaltar, al momento de la interpretación de las normas de ley, dicho procedimiento administrativo nace al igual que los Decretos 31, de la Junta Militar de Gobierno, de fecha veintiseis de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, decreto que derogó el Decreto 900, del Gobierno de Jacobo Arbenz Guzmán, fue conocido como la LEY DE REFORMA AGRARIA. Posteriormente a la emisión del Decreto 31, de la Junta Militar de Gobierno, fue emitido el Decreto 57, de la Junta de Gobierno de la República de Guatemala, de fecha veinte de agosto de mil novecientos cincuenta y cuatro, después

se emitió el 278, éste ya del Presidente de la República, de fecha veintitres de abril de mil novecientos cincuenta y cinco, y en su artículo 9, regulaba lo relativo al Patrimonio de Familia, en el que se indicaba que no podía enajenarse, gravarse, por ningún título por el término de veinticinco años, contados a partir de la fecha de la escritura, artículo base para que posteriormente en el Decreto 559, del Presidente de la República, se emitiera con fecha 23 de febrero de 1956, en sus artículos 56 y 57, quedara regulado lo relativo a los patrimonios familiares, por el término de veinticinco años contados a partir de la fecha de la escrituración, o de la entrega del título de propiedad respectivo al Registro de la Propiedad que correspondiera para la inscripción relacionada.

Se puede afirmar, la existencia de varios Decretos que regularon previamente lo estipulado en lo relativo a los veinticinco años antes relacionados en el Decreto 559, de la Presidencia de la República.

Por otro lado, y como se hizo indicar en el punto anterior, el Decreto 1551, que entró en vigor el tres de noviembre de mil novecientos sesenta y dos, y fue reformado por el Decreto 27-80, ambos del Congreso de la República, no dispone en que tiempo el Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA) regulará o tendrá bajo su control los fundos adjudicados a partir de esa fecha, como lo establecieron los Decretos mencionados anteriormente.

Deducimos de lo expuesto que en dicho gobierno, al emitir el Decreto 1551, lo que se pretendió fue regular la tenencia de la tierra en Guatemala, pero en ningún caso se dispuso que los fundos adjudicados salieran de sus controles administrativos después que su legal adjudicatario o en su caso el cesionario con autorización de dicha Institución, puede realizar su gestión ante la misma, en el sentido de indicar en determinado fundo estar fuera de sus controles administrativos; y tal como está redactado dicho decreto (1551), tendrá amarrados por así decirlo a todos los adjudicatarios de dichos fundos por toda la vida, sin que se pueda

tener certeza sobre la fecha, en que dichos fundos podrán salir de los controles administrativos de este Instituto, excepción hecha del caso en que el legal adjudicatario (cedente), desee ceder sus derechos tendrá como premisa que tener la autorización de dicha Institución Agraria, para poder ceder sus derechos, sin lo cual los Registros de la Propiedad, no operan ninguna gestión que se hace fuera del INTA, por considerarse que la operación adolece de vicios. Todo ello, los Registros de la Propiedad, lo hacen en relación a lo regulado en el artículo 79, del Decreto 1551, del Congreso de la República, y sus reformas contenidas en el Decreto 27-80, de dicho cuerpo colegiado, que indica que toda escritura en donde los Notarios faccionan instrumentos públicos, carecen de validez ante dichos Registros, en virtud de no constar ninguna autorización de dicha Institución, para realizar la escritura correspondiente. Sino previamente se debe tener la autorización o sea una resolución, emitida por el INTA, para que el Notario proceda a transcribir a Escritura Pública la misma y posteriormente se traslade el Testimonio, al Registro de la Propiedad que corresponda, para la operación de la cesión que se haya realizado.

Por tanto, es de considerar que en la ley anterior, el legal adjudicatario gozaba del indicado beneficio, mientras en la ley actual, el legal adjudicatario es maniatado por el Estado en ese sentido, pero si garantiza a su grupo familiar la protección en estos casos al protegerla de algunos malos adjudicatarios que ceden sus derechos, dejando como lo dijimos anteriormente, sin ninguna protección a la familia, sin que ésta pueda pedir al INTA, que le brinde ninguna protección como en los presentes casos de los que hacemos alusión. Nos podemos dar cuenta que el legislador al emitir los artículos objeto de estudio, pretendía que los fundos adjudicados por un determinado número de años, en este caso 25, saldrían fuera de los controles administrativos de la institución, rectora de los aspectos agrarios en el país, en este caso el Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA), adquiriendo el legal adjudicatario, que sea al momento de cumplirse la condición resolutoria emanada de esos artículos, la propiedad total, plena y sin ninguna restricción tal

como lo señala nuestro ordenamiento civil vigente. Pero en este caso, saldrán de los controles administrativos de la institución todos los fundos adjudicados bajo el tenor de ese decreto, sin excepción.

Para el presente caso dichas normas jurídicas no son vigentes, pero si positivas, dándose entonces lo que conocemos como la retroactividad de la ley, en virtud que se aplica en vista de lo preceptuado en la ley del organismo judicial, en el capítulo relativo a la aplicación de las leyes en el tiempo, por lo dicho antes, entonces esas normas se tornan positivas, aplicándose a los fundos adjudicados con la condición ya relacionada, en virtud que si los mismos pasan de manera expresa al régimen de propiedad privada, en forma automática.

Por otro lado el decreto 1551 y sus reformas contenidas en el decreto 27-80 ambos del Congreso de la República, no contiene norma alguna que regule si un fundo adjudicado al tenor de estos decretos, sale posteriormente de los controles administrativos del Instituto, deduciéndose por lógica, que el legislador pretendía que los fundos adjudicados bajo el tenor de estos decretos, no podría salir de los controles administrativos de la Institución, con lo que se pretende proteger al grupo familiar, integrado por una institución denominada patrimonio familiar agrario y así cumplir por toda la vida del legal adjudicatario y posteriormente sus herederos.

III.4 Consideraciones Socio-Económicas sobre los Efectos de la Situación Jurídica de los Inmuebles Agrarios Adjudicados bajo la Ley Derogada y la Vigente

- a) Consideramos como primordial indicar, que los fundos adjudicados bajo el Decreto 559, en sus artículos 56 y 57, al referir, que los mismos después de veinticinco años, constituyen propiedad privada, podíamos decir que el Estado en sí se quita un peso de encima por un lado, y por otro, beneficia a un grueso sector de los parcelarios de la República de Guatemala.

En virtud que dichos fundos al encontrarse fuera de los controles administrativos del Instituto Nacional de Transformación Agraria, adquieren unos precios exorbitantes, donde predomina varios factores tales como la especulación. En la actualidad son varios los parcelamientos que fueron adjudicados bajo el tenor de dicha ley, y a la fecha como lo digo en mi plan de trabajo, conozco del problema planteado en virtud de laborar en esa Institución Agraria, y porque al consultar con parcelarios uno como empleado, se queda asustado por los precios que piden las personas por los fundos, amén ya en lo relativo a la compraventa inciden otros factores, tales como que dicha compra en su mayoría es al contado, casi nunca a plazos o abonos, por lo que al adquirir una propiedad de tal magnitud, la hace tan especial también, por los efectos ya relacionados. O se puede dividir entre los herederos o desmembrar una fracción para vender a un tercero.

En estos casos, el que desee adquirir un fundo, que ya se encuentre fuera de los controles administrativos del INTA (fuera de la tutela) hace que dicho procedimiento sea más fácil, en virtud que sólo hay que presentar certificación del Registro de la Propiedad, que contenga todas las inscripciones de dominio, un memorial solicitando al Señor Presidente del Instituto Nacional de Transformación Agraria, en donde se indique que un fundo determinado, se encuentra fuera de sus controles administrativos (fuera de la tutela) en vista de haberse cumplido los veinticinco años indicados en los artículos 56 y 57 del Decreto 559, del Presidente de la República.

El Instituto, requerirá información interna, sobre dicho fundo, tales como informes de Control de Títulos, en los cuales se indique los datos registrales, extensión, número de orden del fundo, nombre del legal adjudicatario, y la forma como lo adquirió y por último la fecha de adjudicación.

Posteriormente a ello, se solicita el informe de la Sección de Contabilidad en el cual se indica, el número de orden del fundo, el valor del mismo, la extensión, nombre del legal adjudicatario, la forma de adjudicación y la fecha. En algunos casos se hace una anotación, en la que se indica que a la fecha no ha sido cancelado o por el contrario que hay saldo pendiente, o fue otorgado a título gratuito, como sucedió en varios parcelamientos y lotificaciones en ese período presidencial. Se solicita además el expediente original, para corroborar si la forma indicada que determinado fundo, está fuera de los controles administrativos del Instituto Nacional de Transformación Agraria, y se traslada a la Secretaría General de la Institución, firmada la misma, se traslada al Departamento Legal, para que se notifique el contenido de la resolución, dándose paralelamente un oficio, en el que se indica que dicho fundo está fuera de los controles administrativos del Instituto, firmado por uno de los asesores del Departamento Legal del INTA.

Cuando dichas actuaciones se encuentran en poder del legal adjudicatario, las mismas se presentan al Registro de la Propiedad, que corresponden, y éste al razonar las mismas, se indicará que dicho inmueble se encuentra fuera de la tutela del INTA, y pasa al régimen de propiedad privada.

- b) Por el contrario, los fundos adjudicados bajo el tenor del Decreto 1551, del Congreso de la República y reformado por el Decreto 27-80, de ese cuerpo colegiado, desde el tres de noviembre de mil novecientos sesenta y dos, los mismos no podrán salir del control administrativo de dicha Institución Agraria, pero por el contrario, si el legal adjudicatario, desea ceder sus derechos, lo tiene que hacer después de ser reputado como legal adjudicatario, luego de haber transcurrido como mínimo tres años.

Esos fundos también han adquirido un valor por demás

fuera del alcance de cualquier campesino guatemalteco, porque la especulación ha ido de la mano de los vendedores, en vista que en los parcelamientos se oye que determinada persona vendió o cedió sus derechos en un determinado valor en quetzales, ya todo el parcelamiento al preguntar por una parcela, indica la misma tiene un valor de X quetzales, sin tomar en cuenta las mejoras invertidas. Por lo considerado dichos fundos han adquirido valores muy exorbitantes, siempre protegidos por el Estado, en bienestar de la familia agraria guatemalteca, en este caso el INTA, al requerir por lo menos los tres años de ser propietario un campesino, y pueda estar en disponibilidad de ceder sus derechos, según lo regulado por el procedimiento interno utilizado por el Instituto, el cual está regulado en dos puntos de actas emitidas por el Consejo Nacional de Transformación Agraria, a fin de evitar que un legal adjudicatario al mes o más, esté solicitando la autorización del Instituto para poder ceder sus derechos a un tercero, sobre un fundo relacionado, con lo cual podemos concluir que el Estado, en estos casos lo que pretende es beneficiar a un grupo familiar, al haber creado el PATRIMONIO FAMILIAR AGRARIO, que su legal adjudicatario, pueda vender o ceder sus derechos en forma antojadiza, sólo con la finalidad de tener determinada suma de dinero, en detrimento de su familia, que al querer adquirir otro fundo de igual o mejor extensión, los mismos han adquirido un precio superior, al que ellos como grupo familiar pudieron haber adquirido cuando cedieron sus derechos.

Es de hacer constar otro hecho de singular importancia, se da en cuanto a los fundos adjudicados, bajo el tenor del Decreto 1551, es que cuando requieren de las instituciones de crédito, un préstamo tales como Bancos o Cooperativas, se requiere por parte de éstos que el INTA, autorice al legal adjudicatario que pueda gravar sus derechos como legal adjudicatario de determinado fundo con la citada institución de crédito u organización, en virtud que a la fecha las organizaciones

no gubernamentales, también les otorgan créditos a los campesinos para determinados fines, diferentes a los que otorgan los Bancos del Sistema, mismas que se vuelven diligencias muy sencillas, requiriéndose al Instituto, por parte de interesados, otorgarles una constancia en la que se indique que determinado fundo se puede gravar, presentando para el efecto documentos tales como: certificaciones del Registro de la Propiedad, un memorial en el cual se solicita la entrega de la constancia respectiva.

Sobre el mismo tema se puede indicar, que los fundos adjudicados bajo la ley anterior, éstos al estar fuera de los controles administrativos del INTA o como se conoce fuera de la tutela, están afectos al pago del impuesto territorial, también denominado comúnmente el tres por millar, y este fundo en sí se le abre matrícula fiscal. Por el contrario los fundos adjudicados a partir de la vigencia del Decreto 1551, los fundos no están afectos a ningún tipo de impuesto, basado en lo que preceptúan para el efecto el artículo 92 del decreto relacionado.

Capítulo IV

ANALISIS DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO IMPLEMENTADO PARA DECLARAR QUE UN INMUEBLE PASA AL REGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA

IV.1 PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DEL PROCEDIMIENTO.

Partiremos de lo estipulado en los artículos 56 y 57, del Estatuto Agrario, podemos inferir que dicho procedimiento es **IMPROCEDENTE**, en vista que los artículos citados lo mandan de manera expresa, no bastando que ningún ente se pronuncie al respecto, basta se hayan cumplido los veinticinco años que estipula esas normas, para poder deducir que se encuentra fuera de todo control del Instituto Nacional de Transformación Agraria, y éste no puede seguir conociendo o tutelando dichos derechos, por ende se encuentran fuera del control administrativo, desde el día que lo manda expresamente la norma, pudiendo tomar como un ejemplo, el caso de un ser humano, nuestra ley civil, indica que el mismo goza de capacidad de goce y de ejercicio, y ésta se adquiere con la mayoría de edad, y por ende éste puede ser objeto de derechos y obligaciones, pudiendo tener la posibilidad de obtener su cédula de vecindad; igual caso se da con los fundos adjudicados bajo el tenor de dichas normas jurídicas indicadas al principio, en el sentido que nadie puede perturbar la tranquilidad del legal adjudicatario o en su caso la persona que adquirió dicho fundo por medio de cesión de derechos o los herederos por haber fallecido el legal adjudicatario de un fundo como el ya relacionado.

Una institución como lo es el INTA, no puede ni debe seguir conociendo de los indicados fundos, en virtud que se está violando las normas jurídicas indicadas, además que la propia Constitución de la República, en el artículo 39,

estipula la obligación del Estado, en la protección a la propiedad privada, en este caso, el INTA, no puede estar violando las normas relacionadas de carácter constitucional al cancelar derechos a su legal adjudicatario, sólo por el simple hecho que una persona que no hizo su gestión en el tiempo prudencial para hacerlo, llamémosle por decidia, o por cualquier situación, no haya hecho su gestión en el tiempo que se estipula de los veinticinco años, viene posteriormente a querer sorprender a las autoridades agrarias, con argumentos fuera de todo sentido, indicando que no pudo hacer su gestión en determinadas fechas, por motivos muy fútiles o fuera de todo orden, cuando tuvo todo el tiempo necesario para haber podido realizar sus gestiones. Resulta ilógico y falto de credibilidad que una Institución Agraria, rectora de la Transformación Agraria, con el objeto de resolver los problemas quiera sorprender a mucha gente con este tipo de suterfugios, faltos de toda validez legal.

Basado en lo estipulado en los artículos 56 y 57, del Estatuto Agrario, el procedimiento administrativo implementado por el Instituto Nacional de Transformación Agraria, ES PROCEDENTE, tomando en cuenta que tal disposición se encuentra regulada en ley, además de ello, se hace necesaria e imprescindible que tal institución se pronuncie al respecto, por los problemas de adjudicaciones anómalas como en el caso de FUNDAECO, FUNFODES Y FUNDACION GUATEMALA, debido a los problemas que se ocasionan con las instituciones de crédito en vista que éstas no otorgan crédito a un legal adjudicatario, si en la certificación que se presente no indica si ese fundo no se encuentra fuera de los controles administrativos del Instituto, en tal virtud se hace necesario que dicha Institución se pronuncie al respecto.

Un aspecto de mucha importancia es que el mismo Instituto, sigue conociendo de varios procedimientos administrativos, de fundos que han sido adjudicados desde el año de mil novecientos cincuenta y cinco hasta el año de mil novecientos sesenta y dos, cancelando los derechos de los legales adjudicatarios, y posteriormente adjudicando a una persona que llene los requisitos de ley, pero este tipo de

procedimiento es anómalo, ya que han cancelado derechos posteriormente a la fecha que dicho fundo se encuentra fuera de los controles administrativos del Instituto Nacional de Transformación Agraria, puesto que con el solo hecho de emitirse una resolución en la que se indique si dicho fundo está fuera del Instituto, éste ya no podrá seguir conociendo de tales solicitudes.

Un motivo necesario es que dicha Institución, se pronuncie al respecto es el hecho que si el legal adjudicatario desea ceder sus derechos o venderlos en su caso, el Registro de la Propiedad correspondiente, requiere que previo a la inscripción de la compra-venta realizada por el Notario, el Instituto Nacional de Transformación Agraria, se pronuncie al respecto, en el sentido de indicar que dicho fundo, se encuentra fuera de los controles administrativos de la Institución Agraria, por lo que se debe considerar, si hay varios elementos de juicio como para indicar si es necesario que se emita una resolución a fin de considerar en que caso, no hay limitación en prohibir si un fundo se encuentra fuera de tal condición, amén, en dicha Institución Agraria, han emitido varias resoluciones de tipo político, en el sentido de beneficiar a un determinado grupo de personas que no pudieron efectuar ningún tipo de procedimiento administrativo durante veinticinco años, o más de haber sido adjudicado un fundo determinado, y basándose en cuestiones sin ninguna validez jurídica, por lo que esas resoluciones son nulas ipso jure, en virtud que han sido emitidas posteriormente a lo preceptuado en los artículos 56 y 57, del Estatuto Agrario.

Consideramos procedente, como segunda posibilidad, que el INTA se pronuncie en el sentido de indicar si un fundo determinado se encuentra fuera de sus controles administrativos, a efecto de la tenencia de la tierra el legal adjudicatario pueda poseer el fundo sin las perturbaciones de terceros, en el sentido que se puede ir del mismo, lo puede vender, ceder, donar o disponer de la forma que a él mejor le convenga, por lo que consideramos que ese fundo pasa al régimen de propiedad privada, y con las limitaciones reguladas en el Código Civil, en virtud de considerarse si

un bien de tal naturaleza ya no pertenece al Estado, sino ha pasado a este régimen.

Hay varios casos por los cuales podemos considerar si un bien inmueble pasa al régimen de propiedad privada:

- a) Es por la necesidad de que el bien aparezca registrado así en el Registro General de la Propiedad, indicando si ese fundo, se encuentra fuera del control administrativo del Instituto Nacional de Transformación Agraria, y pasa el mismo al régimen de propiedad privada.
- b) Es por los requerimientos que hacen los Bancos del Sistema, en el sentido de solicitar si un bien inmueble objeto de un préstamo hipotecario, se indique si se encuentra fuera de los controles administrativos del INTA, para poder efectuar el avalúo correspondiente sobre el fundo objeto de garantía de este préstamo.
- c) Es por las solicitudes de Adjudicación, que hacen algunas personas que se encuentran en posesión de un fundo determinado, porque el mismo Instituto ya no puede conocer de ese tipo de solicitudes de fundos, por imperativo de la Ley, y que se encuentra fuera del control del Instituto, por lo que se puede considerar en que dicha adjudicación carece de toda validez jurídica, en virtud de haber sido adjudicado después de los veinticinco años de estar el fundo legalmente adjudicado a un primer adjudicatario.
- d) Situación que se puede dar, es el beneficio de carácter social, con el efecto que el Instituto, al momento que un fundo se encuentra en tal situación no puede ya conocer del mismo, y no despojar de manera injusta a alguien de su propiedad, garantizando la misma la propia Constitución de la República, y el Código Civil, pudiendo esa persona realizar las gestiones pertinentes, y sin perder la calidad de dueño o legal adjudicatario, al encontrarse fuera un fundo de los controles administrativos de esa Institución Agraria.

- e) El propio efecto económico, porque un fundo fuera de los controles administrativos del Instituto, adquiere una mayor plusvalía, lo que hace que ciertos fundos, adquieran unos precios de por sí fuera de los alcances de un campesino, salvo aquellos casos de personas que sí puedan adquirir por compraventa varios fundos a la vez, y se encuentran en tal situación jurídica, y poder así agrandar sus propiedades haciendo de las mismas una hacienda.

IV.2 El Uso de Terminología Inadecuada:

En relación al tema, en el Instituto Nacional de Transformación Agraria, a dicho procedimiento administrativo, le denominan FUERA DE LA TUTELA DEL INTA, cuando en realidad TUTELA, en una figura de carácter civil, nuestro Código regula lo concerniente a que los menores de edad que no se hallan bajo la patria potestad, quedarán sujetos a tutela para el cuidado de su persona y sus bienes. Por lo cual estamos en el uso de una terminología por demás muy inadecuada, en virtud al decir que un fundo ESTA O NO BAJO el control del Instituto o fuera de la Tutela del INTA. Porque allí se utiliza una terminología muy distinta de lo que es un procedimiento administrativo en relación a que un fundo determinado salga de los controles administrativos de una Institución de carácter agrario.

Consideramos más adecuado decir que un fundo ESTA FUERA DE LOS CONTROLES ADMINISTRATIVOS DEL INSTITUTO, y no el utilizado en que se diga un fundo está fuera de LA TUTELA DEL INTA.

El Instituto Nacional de Transformación Agraria, de conformidad con lo establecido en el Decreto 559, en sus artículos 56 y 57, controla fundos que ya no están bajo su control y que se encuentran fuera de los controles administrativos, y no lo indicado ESTA FUERA DE LA TUTELA DEL INTA, un término por demás fuera de todo sentido, sino que por medio del mismo tiende a confusión porque no sólo lo utilizan los campesinos, sino que Abogados litigan-

tes y hasta el Honorable Consejo Nacional de Transformación Agraria, por ejemplo en el punto sexto del Acta No. 64-91 de fecha 8 de agosto de mil novecientos noventa y uno, se indica:

"SEXTO: VARIOS E INFORMES: a) En relación al punto cuarto (4o.) de la presente acta, se ordena que el Departamento Legal no conozca expedientes de fundos que hayan salido de la tutela del Instituto, porque dichas actuaciones son nulas.....

Se puede inferir de lo anterior, que esa terminología se usa por personas que están nombradas como rectoras del proceso de la Transformación Agraria en el país, que se puede esperar de los campesinos, personas carentes de conocimientos de carácter jurídico, tal como el caso que nos atañe.

Deduciendo en consecuencia como lo indicado anteriormente, que se usa una terminología muy inadecuada, al conferírsele un nombre incorrecto a un procedimiento de carácter administrativo, como en el presente caso.

IV.3 Validez de las Resoluciones Emitidas:

Consideramos procedente que el Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA) emita una resolución en la cual se indique si un fundo determinado está fuera de los controles administrativos del mismo, éstas gozan de toda validez de carácter jurídico, por cuanto las mismas al ser emitidas sientan un precedente, en el sentido que el mismo Instituto, no juegue con los sentimientos de los campesinos al estar emitiendo resoluciones mediante las cuales cancele derechos y posteriormente adjudique a una persona determinada con el objeto de beneficiar, con el simple hecho de jugar con los criterios jurídicos que en algunos casos, se decide en un momento político de cancelar a varios adjudicatarios de una Lotificación y/o parcelamiento, con el simple hecho de beneficiar a un grupo determinado de seguidores de partido político determinado, como ha sucedido en el pasado

reciente.

Se puede deducir, que al emitir el Instituto, este tipo de resoluciones las mismas gozan de toda la garantía jurídica, por cuanto el INTA, no podrá negociar por así decirlo o cancelar los derechos de varios adjudicatarios, sólo con el simple hecho que se encuentre el fundo en abandono o lo haya vendido el legal adjudicatario sin el consentimiento a tercera persona, al emitirse este tipo de resoluciones van sentando precedente con los cuales se garantiza la propiedad privada, como lo regula la Constitución Política de la República de Guatemala, u otras leyes de carácter civil. En todo caso el legal adjudicatario, al emitirse este tipo de resoluciones podrá gozar, disfrutar y disponer de su propiedad en la mejor forma como mejor le convenga, puesto que al inscribirse esta resolución en el Registro de la Propiedad, goza de toda la VALIDEZ JURIDICA DEL CASO, al no poderse cancelar los derechos de su legal adjudicatorio o propietario, en este caso por ningún motivo, ni aún con una orden de carácter judicial.

MODELO DE EXPEDIENTE LLEVADO EN EL INTA, PARA LIBERAR UN INMUEBLE DE LOS CONTROLES ADMINISTRATIVOS:

APENDICE NUMERO 1.

SEÑOR PRESIDENTE DEL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA (INTA):

JUANA GONZALEZ PEREZ, de datos de identificación personal conocidos en esa Institución, en virtud de ser legal adjudicataria de la parcela número C guión ciento ochenta (C-180), del Parcelamiento LA MAQUINA, ubicado en el municipio de Cuyotenango, Departamento de Suchitepéquez, señalo como lugar para recibir notificaciones, en la parcela relacionada, en forma respetuosa a usted,

EXPONGO Y SOLICITO:

a) Que comparezco en calidad de propietaria de la parcela número C GUION CIENTO OCHENTA (C-180), del parcelamiento LA MAQUINA, ubicado en el municipio de Cuyotenango, Departamento de Suchitepéquez, derecho que acredito con la certificación del respectivo registro de la Propiedad, en la cual conste que desde la adjudicación de dicho fundo a la fecha, han transcurrido más de veinticinco años y siendo que no ha habido interrupción en el ejercicio del derecho de adjudicatario, resulta que dicho inmueble ya no está sujeto a ninguna limitación de tipo agrario y ha quedado fuera del control del INTA.

b) Que en virtud de lo anterior, solicito que se dicte resolución declarando que el fundo de mérito, ha quedado fuera del control del Instituto y pasa a formar parte del régimen de PROPIEDAD PRIVADA, librándose los avisos del caso.

Atentamente,

Guatemala, julio 15 de 1992

f)

EL INFRASCRITO REGISTRADOR DEL SEGUNDO REGISTRO
DE LA PROPIEDAD:

CERTIFICA:

Que para el efecto ha tenido a la vista el escrito que con su proveído literalmente dice: Señor Registrador del Segundo Registro de la Propiedad, Quetzaltenango.-----
Atentamente suplico a usted, se sirva extenderme copia certificada de las inscripciones de dominio vigentes, desmembraciones, limitaciones, es decir de todas las inscripciones de dominio de la finca número VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS (20,746), folio DOSCIENTOS VEINTITRES (223) del libro NOVENTA Y NUEVE (99) de SUCHITEPEQUEZ, Artículo mil ciento ochenta (1180), del Código Civil, Quetzaltenango, 1 de junio de 1991. Carlos E. Galindo O.- Presentada hoy a las catorce horas, por Carlos E. Galindo. Segundo Registro de la Propiedad.--Quetzaltenango, veintiseis de junio de mil novecientos noventa y dos. Como se pide Artículo 1180, del Código Civil. Rúbrica del Registrador, Sello del Registro.

ASIMISMO CERTIFICA:

Que a folio 223, del libro 99 de Suchitepéquez, figura inscrita la finca rústica número 20,746, cuyas inscripciones solicitadas, son como siguen:-----

DERECHOS REALES

INSCRIPCIONES

No. 1a.

Parcela número C-180, en jurisdicción municipal de Cuyotenango, Suchitepéquez, mide veinte hectáreas, y linda: al Norte, faja en medio y parcela C-120; al Sur: calle en medio y área de reserva; al Oriente: parcela número C-179; y al Poniente parcela C-181.- Se estima en seiscientos quetzales, JOSE ROBERTO DE LEON, es dueño de esta finca,

que se desmembró de la finca número 16,029, por habérsela adjudicado el Presidente de la República, de conformidad con el Estatuto Agrario Dto. 559, y con las limitaciones de los Artículos 56 y 57, del mismo. Título presentado hoy a las 14 y 5, Asiento 399, tomo 172 Diario. Quetzaltenango, diecinueve de noviembre de mil novecientos cincuenta y nueve. Jorge Luis Luarca A. Sello del Registro.

No.2a.

Téngase aquí transcrita la 2a. y 3a. inscripciones de derechos reales de la finca matriz, relativa dos servidumbres. Quetzaltenango, noviembre diecinueve de mil novecientos cincuenta y nueve. Jorge Luis Luarca A. Sello del Registro.

No.3a.

MARIA TERESA MALDONADO LOPEZ, por adjudicación que le hiciera el INTA, de conformidad con la resolución número 1120, de fecha 16 de mayo de 1974, y por cesión de derechos que les hizo el anterior adjudicatario JOSE ROBERTO DE LEON, es dueña de esta finca. Copia de la documentación archivada bajo el número 780, tomo 677 de Documentos. Quetzaltenango, catorce de noviembre de mil novecientos setenta y cinco. Miguel Angel Valle Tobar. Sello del Registro.-----

No.4a.

JUANA GONZALEZ PEREZ, por seiscientos quetzales ya pagados, por cesión que le hizo MARIA TERESA MALDONADO LOPEZ, es dueña de esta finca. El Instituto Nacional de Transformación Agraria, dió su consentimiento en resolución número 1150, de fecha 16 de mayo de 1990.

Escritura autorizada en Guatemala, el quince del mes en curso, por el Notario Julián García Alegría, presentada hoy a las 15 y 30.

Copia archivada bajo el número 1785, tomo 696 de Documentos. Quetzaltenango, diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno. Mario Efraín Recinos F. Sello del Registro.

SE HACE CONSTAR:

Que la presente finca figura libre de gravámenes hipotecarios, anotaciones preventivas, sin haber sufrido desmembraciones y no tiene más operaciones vigentes fuera de las transcritas anteriormente. Según el libro que se tiene a la vista.-

Y a solicitud de Carlos E. Galindo, expido la presente certificación en dos hojas útiles de papel sellado del valor de cincuenta centavos de quetzal, que llevan los números de Orden y de Registro: C-1000001 y 500001 y la presente, respectivamente, debidamente confrontadas en la ciudad de Quetzaltenango, a los veintiseis días del mes de junio de mil novecientos noventa y uno. TRES QUETZALES SETENTA Y CINCO CENTAVOS. Impuesto Acuerdo Gubernativo No. 1314-90 son CINCO QUETZALES, TOTAL: OCHO QUETZALES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (Q.8.75). Firma ilegible, y sello que dice: LICENCIADO MARIO EFRAIN RECINOS RUIZ. REGISTRADOR, SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, QUETZALTENANGO, C.A.

SECRETARIA GENERAL DEL INSTITUTO NACIONAL DE
TRANSFORMACION AGRARIA:

Guatemala, julio dieciocho de mil novecientos noventa y
dos.

No.3972
Ref.AAB-vjcha.
Clase:3-1-1-M-G-92
tarjeta 210

ASUNTO: JUANA GONZALEZ PEREZ, solicita se
declare fuera de la tutela del INTA.
la parcela No.C-180, del Parcelamien-
to LA MAQUINA, Cuyotenango, Suchi-
tepéquez.

Pase atentamente a la SECCION DE CONTABILIDAD,
para que se sirva agregar el estado contable respectivo,
posteriormente cúrsese a la Sección de Beneficiarios, a efec-
to de que adjunte la identificación del fundo.

SECRETARIO GENERAL (SELLO)

INTA.

INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION
AGRARIA

SECCION DE CONTABILIDAD

Informe No.2519-SC-92
Ref. JLC.

Guatemala, julio 23 de 1992

ASUNTO: ESTADO CONTABLE

SEÑOR: SECRETARIA GENERAL

Atendiendo la providencia número 003962, de fecha 18 de julio de 1992, atentamente me permito informar a usted, sobre EL ESTADO CONTABLE, de la parcela No. C-180, del Parcelamiento LA MAQUINA, jurisdicción de Cuyotenango, Departamento de Suchitepéquez, a nombre de JUANA GONZALEZ PEREZ, según resolución número 1150, de fecha 16 de mayo de 1990, extensión superficial: HAS. 20.00. Precio por HAS. Q.30.00, PRECIO TOTAL: Q.600.00.

Según Registro Contable, esta parcela se encuentra totalmente cancelada.

F) Encargado Lotes y Parcelas
INTA

F) Vo.Bo. JEFE DE CONTABILIDAD

INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION
AGRARIA

GUATEMALA, C.A.

PROV. No.969-SE-92
REF. JLLC.

SECCION DE CONTABILIDAD DEL INSTITUTO NACIONAL
DE TRANSFORMACION AGRARIA: Guatemala, veinticinco
de julio de mil novecientos noventa y dos.-----

ASUNTO: JUANA LOPEZ PEREZ.
Solicita se declare fuera
de la tutela del INTA,
la parcela número C-180,
del Parcelamiento LA MA-
QUINA, Cuyotenango, Suchi-
tepéquez.

Pasen las presentes actuaciones a la Sección de BENE-
FICIARIOS, CON EL ESTADO CONTABLE, número 2519,
del 23 de julio de 1992, para su trámite correspondiente.
van (====folios)

P.C.

JEFE SECCION DE CONTA-

BILIDAD (SELLO)

INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA

Guatemala, julio 29 de 1992

Señor: Secretario General INTA

EDIFICIO

Cumpliendo la información anteriormente solicitada en providencia número 39-72, me permito dar a usted los datos que conciernen a: Parcela número C-180, Parcelamiento LA MAQUINA, Cuyotenango, Suchitepéquez. Registro: 20746, folio 223, del Libro 99 de SUCHITEPEQUEZ.

Con una extensión de: 20 Has. 00 As. 00.00 Cas.

DATOS RECADADOS SEGUN ARCHIVO ESPECIAL LLEVADO EN EL INTA.

- 1o. JOSE ROBERTO DE LEON. censo 59 y tlo. de Propiedad, del 19-11-59
cedió sus derechos, 74
- 2o. MARIA TERESA MALDONADO LOPEZ. Cesión de derechos con resolución número 1120 del 16-5-74. CEDIO DERECHOS, 90
- 3o. JUANA GONZALEZ PEREZ. Res.1150, de fecha 9-1-90, por CESION DE DERECHOS, Aviso Depto. Legal Oficio No.3920 del 21-6-92.

Atentamente,

ENCARGADA DEL CONTROL DE TITULOS Y REGISTRO
SECCION DE SELECCION DE BENEFICIARIOS.

INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION
AGRARIA

GUATEMALA, C.A.

Prov. 209392-SSB

SECCION DE SELECCION DE BENEFICIARIOS DEL INSTITU-
TO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA: Guatema-
la, cinco de agosto de mil novecientos noventa y dos.---

ASUNTO: JUANA GONZALEZ PEREZ, Solicita se
declare fuera de la tutela del INTA,
la parcela número C-180, del Parcela-
miento LA MAQUINA, Cuyotenango,
Suchitepéquez.

Vuelva a la Secretaría General con lo solicitado en
providencia número 3062, para la prosecución de su trámite.

Atentamente,

F) _____

INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION
AGRARIA.

No. Prov. 4425
Ref. AAB-vjch
Clase 3-1-1-M-G-92
Tarjeta: 210-92

SECRETARIA GENERAL DEL INSTITUTO NACIONAL DE
TRANSFORMACION AGRARIA: Guatemala, agosto siete
de mil novecientos noventa y dos.

ASUNTO: JUANA GONZALEZ PEREZ. Solicita
se declare fuera de la tutela del
INTA, la parcela número C-180,
del Parcelamiento LA MAQUINA,
Cuyotenango, Suchitepéquez.

Atentamente pase al Departamento LEGAL Y ASESORIA;
para su conocimiento y trámite respectivo.

F) SECRETARIO GENERAL -INTA.

SELLO

INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION
AGRARIA

OF. No.6959

Guatemala, agosto 10 de 1992

Señor Jefe de la Sección de Beneficiarios:

Edificio.

De manera atenta me dirijo a usted, a efecto que se sirva remitir a este Departamento, el expediente original de la parcela número C-180, del Parcelamiento LA MAQUINA, Cuyotenango, Suchitepéquez, el cual figura a nombre de la señora JUANA GONZALEZ PEREZ.

Atentamente,

Lic.

ASESOR DEL DEPTO. LEGAL-
INTA.

SELLO

INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA
GUATEMALA, C.A.

Of. No. ARCH. 1330-92

Ref. 230

Guatemala, agosto 16 de 1992

Señor
Jefe Depto. Legal
Su Despacho.

Respecto a oficio número 6959 de fecha 10 de agosto de 1992, emitido por usted, que se refiere a la parcela número C-180, del Parcelamiento LA MAQUINA, municipio de Cuyotenango, Departamento de Suchitepéquez, a nombre de JUANA GONZALEZ PEREZ.

Al respecto me permito informarle que el expediente referido no se encuentra en este Archivo, ni en el General de la Zona 13.

Atentamente,

F) ENCARGADO DEL ARCHIVO

SECCION DE SELEC. DE BENEFICIARIOS.

(SELLO)

RESOLUCION No. 5280

INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA:
Guatemala, diecisiete de agosto de mil novecientos noventa
y dos.-----

V I S T O S: Se tiene a la vista para resolver el expediente
administrativo relacionado con la parcela C-180 del parcela-
miento La Máquina ubicado (a) en circunscripción municipal
de Cuyotenango, Departamento de Suchitepéquez.-----

C O N S I D E R A N D O: Que por medio de título de
propiedad de fecha diecinueve de noviembre de mil novecien-
tos cincuenta y nueve se adjudicó a favor de José Roberto
de León sin otro apellido la parcela o el lote la(el) que
figura inscrita(o), como finca rústica número veinte mil
setecientos cuarenta y seis (20,746) folio doscientos veinti-
tres (223) del libro número noventa y nueve (99) Suchitepé-
quez. C O N S I D E R A N D O: Que la adjudicación
correspondiente quedó condicionada a que durante veinticinco
años contados a partir de la fecha del otorgamiento del
título de propiedad el (la) adjudicatario (a) no debía gravar,
dar en uso, usufructo, arrendamiento, enajenar ni dividir
en ninguna forma el bien adjudicado y habiendo transcurrido
los veinticinco años de tal condición, dicho bien ha quedado
fuera de la tutela de este instituto. -----

C O N S I D E R A N D O: Que de conformidad con el
inciso e) del artículo 36 de la Ley del Organismo Judicial,
Decreto 2-89 del Congreso de la República, todo derecho
real adquirido bajo una ley y de conformidad con ella, subsis-
te bajo el imperio de otra y que la limitación impuesta
al derecho de propiedad de conformidad con el artículo 56
del Estatuto Agrario, Decreto 559 de la Presidencia de la
República, debe estimarse que tal limitación ha dejado de
tener vigencia y que la propiedad ha salido de la tutela
del Estado, constituyéndose por lo tanto en propiedad privada

P O R T A N T O: En base en lo considerado anteriormen-
te y en lo que para el efecto preceptúan los artículos 1o.
y 5o. del Decreto 1551 y 31 del Decreto 27-80, ambos del
Congreso de la República, este Instituto, R E S U E L V E :
Que por haber operado la limitación contenida en el artículo
56 del Estatuto Agrario, Decreto 559, de la Presidencia
de la República, por el transcurso del plazo estipulado, este

Instituto no tiene competencia para conocer y tutelar derechos y obligaciones sobre la parcela o el lote número C guión ciento ochenta, del parcelamiento La Máquina ubicado (a) en circunscripción municipal de Cuyotenango Departamento de Suchitepéquez fundo que aparece inscrito en el segundo registro de la propiedad, bajo el número veinte mil setecientos cuarenta y seis (20,746), folio doscientos veintitres (223) del libro noventa y nueve (99) Suchitepéquez y en consecuencia pasa al régimen de propiedad privada.

II. NOTIFIQUESE.-----

F)

PRESIDENTE -INTA

SELLO

F)

SECRETARIO GENERAL -INTA

SELLO

F)

ASESOR JURIDICO -INTA

SELLO

INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA
GUATEMALA, C.A.

OFICIO No. 102092 _____

Guatemala, 30 de Agosto de 1992

Señor Registrador Segundo Registro
de la Propiedad, Quetzaltenango.

Para los efectos de control interno, sírvase tomar nota que de conformidad con el contenido de la Resolución No. 5280 del Instituto, de fecha 17 de Agosto 1992 la parcela (X), Microparcela (), lote () del Parcelamiento (X) Microparcelamiento (), Lotificación (), la Máquina de la circunscripción municipal de Cuyotenango, del departamento de Suchitepéquez, identificada con el número C-180 de Orden e inscrita en el segundo registro de la Propiedad como finca No. 20,746, folio 223, del libro 99 de Suchitepéquez. HA SALIDO DE LA TUTELA DEL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA y consecuentemente pasa a formar parte de Propiedad Privada.

Atentamente,

Lic. _____

ASESOR - INTA

SELLO

APENDICE NUMERO DOS (2)

LISTADO DE LOTIFICACIONES Y/O PARCELAMIENTOS, QUE FUERON ADJUDICADOS POR EL ESTADO DE CONFORMIDAD CON EL ESTATUTO AGRARIO.

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	PARCELAMIENTOS
Escuintla	Puerto de San José	Los Angeles
	Puerto de San José	Arizona
	Puerto de San José	Santa Isabel
	Tiquisate	El Arisco
	Sta. Lucía Cotz.	El Cajón
	Masagua	Cuyuta
	Nueva Concepción	Nva. Concepción
	Quetzaltenango	Génova
Suchitepéquez	Río Bravo	Guatalón
	Río Bravo	Santa Elena
	Cuyotenango	La Máquina
	Santo Domingo	Monterrey
Retalhuleu	Retalhuleu	Santa Fe
	Champerico	Caballo Blanco
	Champerico	El Rosario
San Marcos	Ocós	La Blanca
Izabal	Morales	El Encantador, Anleu
	Morales	Navajoa
	Morales	Sto. Tomás de Castilla
	Morales	Virginia
	Los Amates	Santa Inés
Jutiapa	Moyuta	Montúfar

LISTADO DE MICROPARCELAMIENTOS

Guatemala	Villa Nueva	Bárcena
	Villa Nueva	Santa Rosa
	Villa Nueva	Villa Lobos
	Villa Nueva	Sñ. Antonio El Frutal
	Palencia	El Durazno
	Villa Canales	Sñ. Rafael El Rosario

Sacatepéquez	Santiago, Sacatep. Antigua	Manzanales El Pilar
Chimaltenango	Chimaltenango Sn.Martín Jilo.	La Alameda Sn.Antonio Catalán
Escuintla	Tiquisate Tiquisate Palín Palín La Democracia La Gomera La Gomera La Gomera Sta. Lucía Cotz. Sta. Lucía Cotz. Sta. Lucía Cotz. San José Masagua	Almolonga y Pinula Los Barriles El Barretal La Compañía Cun Cun Los Chatos El Obraje San Jerónimo El Jabalí El Pilar Velasquitos Puerta de Hierro Los Cerritos
Santa Rosa	Chiquimulilla Cuilapa Cuilapa	Las Hojas La Sonrisa El Zapote
Quetzaltenango	El Palmar Coatepeque Coatepeque	Helvetia El Retiro o Envidio Sn.Luis El Horizonte
Suchitepéquez	Patulul Santa Bárbara Mazatenango	Cocales El Porvenir San Mauricio
San Marcos Jutiapa	Malacatán Moyuta	El Malacate Montúfar

LOTIFICACIONES

Guatemala	Villa Nueva Villa Nueva	Bárcena Ulises Rojas
Sacatepéquez	Pastores Pastores	Barrio La Cruz La Pinada
Escuintla	Guanagazapa Puerto San José Puerto San José Escuintla	Agustín Juárez Arizona Santa Isabel Col. Ferrocarrilera

	Escuintla	Col. Independencia
	Escuintla	Col. Del Maestro
	Escuintla	Col. Las Palmeras
	Escuintla	Colonia Popular
	La Democracia	Las Margaritas
	Nueva Concepción	Nva. Concepción
Santa Rosa	Barberena	Col. Fray Bartolomé de las Casas.
Quetzaltenango	Flores Costa Cuca	Auyón
Suchitepéquez	Río Bravo	Guatalón
	Río Bravo	Santa Elena
	San Francisco Zap.	El Rosario
	Patulul	San Rufino
Retalhuleu	Champerico	El Rosario
Alta Verapaz	Cobán	El Maestro
	Cobán	Monja Blanca

CONCLUSIONES

- a) Que la condición resolutoria contenida en los artículos 56 y 57, del Decreto 559 del Presidente de la República, de fecha veintitres de febrero de mil novecientos cincuenta y seis, opera de pleno derecho, no siendo necesaria condición alguna, ni emisión de resolución mediante la cual se indique que un determinado fundo ha salido de los controles del Instituto Nacional de Transformación Agraria.
- b) Que en lo relativo al principio registral del Tracto Sucesivo, los fundos adjudicados, bajo el tenor de los artículos 56 y 57 del Decreto 559, relacionado salen de los controles administrativos del Instituto Nacional de Transformación Agraria, sea que se haya o no readjudicado el fundo en mención, en virtud que el Decreto 1551, del Congreso de la República, conocida como la Ley de Transformación Agraria, por lo tanto se interpreta que sigue vigente la ley anterior, al no regular absolutamente nada la presente ley al respecto.
- c) Que los fundos adjudicados bajo el tenor del Decreto 1551 en el sentido que son, ya bien lotificaciones y, o parcelamientos, los mismos deben salir de los controles administrativos de esa institución agraria, al cumplirse veinte años de estar adjudicado el mismo, en virtud de lo regulado en el artículo 108, de la misma ley, que indica que los fundos deberán ser cancelados en ese tiempo prudencial.
- d) Que son nulas ipso jure, todas las actuaciones tendientes a la adjudicación de fundos, después de haberse cumplido la condición resolutoria contenida en los artículos 56 y 57, Estatuto Agrario.

- e) Que toda controversia relacionada con un fundo, mediante el cual se cumplió la condición resolutoria contenida en ese decreto, deberá hacerse valer ante los tribunales del orden común y no pretender que sea el Instituto Nacional de Transformación Agraria quien conozca del mismo, en virtud que éste carece de competencia para conocer del relacionado expediente, y en lo relativo al trámite de cesiones de derechos (compraventa de bienes inmuebles), se deberá realizar gestionando ante un Notario.
- f) Que el uso del término FUERA DE LA TUTELA en una frase por si utilizada dentro del derecho de Familia, por lo tanto, usar el mismo en lo relativo a un procedimiento administrativo utilizado por el INTA, resulta inadecuado, porque el mismo indica: dirección, amparo, protección o defensa, pero en lo relativo a la familia.
- g) Que dichos fundos al cumplirse la condición resolutoria, expresada en los artículos 56 y 57, del decreto relacionado, los mismos deben pagar el impuesto único sobre inmuebles, al convertirse en inmuebles de carácter privado, por lo tanto son como todo bien inmueble privado.
- h) Un fundo fuera del control del INTA, adquiere aspectos positivos, porque el legal adjudicatario podrá celebrar todo tipo de negocios jurídicos, conforme a sus intereses, sin ninguna limitación por parte del estado.

RECOMENDACIONES

- a) Que el Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA), por medio de sus representantes legales, presente al Organismo Ejecutivo, un proyecto de Ley, mediante el cual se solicite al Congreso de la República, la aprobación en el sentido que los fundos adjudicados de conformidad con el Decreto 1551 deban salir de los CONTROLES ADMINISTRATIVOS DEL INSTITUTO, al cumplirse veinte años, de estar adjudicado un fundo, según lo preceptuado en el artículo 108, del Decreto relacionado, en vista que esa Institución únicamente dota al campesino de la tierra, sin brindar ninguna ayuda de carácter técnico y financiero.
- b) Que los fundos como el indicado en el punto anterior, el Instituto Nacional de Transformación Agraria, se indique en esa Ley, saldrán del Control Administrativo del mismo, después de cumplirse veinte años de tenencia de la tierra, por parte de su legal adjudicatario, en forma expresa, no siendo necesaria ninguna declaración por parte de la Institución rectora de la transformación agraria en el país.
- c) Que el Decreto 1551 (LEY DE TRANSFORMACION AGRARIA) y sus reformas deberá ser reformado en lo relativo a los aspectos anti-constitucionales e inconstitucionales que presenta, tal el caso de la figura ABANDONO, mediante el cual se expropia una propiedad a un legal adjudicatario, sólo con notificar al Síndico Municipal de la jurisdicción municipal donde se ubique el fundo, y éste lo remite al INTA, en una forma tan simple, pero que deja consecuencias económicas muy funestas para el campesino, porque en la actualidad ningún campesino podrá abandonar un fundo, con el valor que han adquirido en vista de la interpretación

incorrecta aplicación e integración de la ley que se da por parte del INTA.

INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS
INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS

BIBLIOGRAFIA

AMBROSIO COLIN y CAPITANT H. Curso Elemental de Derecho Civil. Instituto Editorial Reus, Madrid, España, 1961.

CARRAL Y DE TERESA, LUIS. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1983.

ESPIN CANOVAS, DIEGO. Manual de Derecho Civil Español. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España, 1975.

GARCIA MAYNEZ, EDUARDO. Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa, S.A. México D.F. 1984.

PUIG PEÑA, FEDERICO. Compendio de Derecho Civil Español. Ediciones Pirámide S.A., Madrid, España. 1976.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. México D.F., 1976.

TOBEÑAS CASTAN, JOSE. Derecho Civil Español, Común y Foral. Instituto Editorial Reus, Madrid, España, 1964.

DICCIONARIOS:

CABANELLAS, GUILLERMO. Diccionario de Derecho Usual. Editorial Heliasta, S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1976.

OSSORIO, MANUEL. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1981.

TESIS PROFESIONALES:

MONTENEGRO PINEDA, MARIO LEONEL. Procedimiento de Inscripción de Fincas Particulares a favor de Grupos Campesinos que las Poseen. Ediciones Superiores, Guatemala, 1985.

QUIÑONEZ HERNANDEZ DE MEJICANO, ROSA MARIA. Patrimonio Familiar Agrario Individual y Colectivo, Su Aplicación a la Realidad Nacional de Guatemala. Ediciones Mayté, Guatemala 1990.

LEYES:**A) VIGENTES:**

Constitución Política de la República de Guatemala.
Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106

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

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

B) DEROGADAS:

Decreto 900, del Congreso de la República LEY DE REFORMA AGRARIA.

Estatuto Agrario, Decreto 31 de la Junta de Gobierno de fecha 26 de julio de 1954.

Decreto número 57, de la junta de Gobierno de la República de Guatemala.

Decreto número 278, del Presidente de la República, de fecha 23 de abril de 1955.

Estatuto Agrario, Decreto 559, del Presidente de la República, de fecha 23 de febrero de 1956.