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

# "EL OBSTACULO A LA LIBRE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN YUPILTEPEQUE, DEPARTAMENTO DE JUTIAPA"

TESIS

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

POR

**FIDENCIO ELFIDIO ORDOÑEZ REVOLORIO**

Previo a optar al Grado Académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Guatemala, julio de 1996

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

JUNTA DIRECTIVA

| | |
|---|---|
| 'ANO | Lic. Juan Francisco Flores Juárez |
| 'AL I | Lic. Luis César López Permouth |
| 'AL II | Lic. José Francisco de Mata Vela |
| AL III | Lic. Roosevelt Guevara Padilla |
| AL IV | Br. Edgar Orlando Najarro Vásquez |
| AL V | Br. Carlos Leonel Rodríguez Flores |
| RETARIO | Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt |

A: "Unicamente 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).

Mazatenango Suchitepequez
16 de Septiembre de 1993.

4231-9

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA
08 NOV. 1993
RECIBIDO
Horas ____ Minutos ____
OFICIAL ____

Licenciado
Juan Francisco Flores Juarez
Decano Facultad Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.

Señor Decano:

Por resolución del cuatro de Junio de este año, fuí designado por esa Decanatura, Asesor y Consejero del trabajo de tesis del bachiller Fidencio Elfidio Ordoñez Revolorio, titulado "EL OBSTACULO A LA LIBRE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN YUPILTEPEQUE DEL DEPARTAMENTO DE JUTIAPA" y habiendo finalizado dicha investigación y consecuentemente la tarea que se me encomendó, me permito emitir mi dictamen así:

I. El tema desarrollado concretamente se refiere a la Propiedad como derecho real máximo por excelencia, por lo tanto está dentro del Area del Derecho Civil.

II. El plan de trabajo y de tesis, se encuentra ajustado al esquema que debe llenar todo trabajo de investigación y en su desarrollo el autor se ajustó a la técnica referida y conforme a las facultades que me confieren en mi nombramiento hice las modificaciones que creí conveniente.

III. El trabajo es bastante completo porque examina detalladamente el fenómeno del Obstaculo en la transmisión de la Propiedad, haciendo énfasis de las teorías que tratan de explicarlo y las consecuencias que genera.

En consecuencia puedo afirmar que el trabajo de tesis referido, llena satisfactoriamente los requisitos reglamentarios, para ser admitida y aprobada para poder sustentar el examen público de tesis correspondiente.

Con muestras de mi mas alta consideración y estima, aprovecho para suscribirme del señor Decano como su atento y deferente servidor.

JOSE GILDARDO ALVARADO HERRERA
Abogado y Notario

AD DE SAN CARLOS
GUATEMALA

AD DE CIENCIAS
CAS Y SOCIALES
niversitaria, Zona 12
ala, Centroamérica

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES; Guatemala, noviembre ocho, de mil novecientos noventitres.

Atentamente pase al Licenciado RUBEN ALBERTO CONTRERAS ORTIZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del Bachiller FIDENCIO ELFIDIO ORDOÑEZ REVOLORIO y en su oportunidad emita el dictamen correspondiente. ----------

ubén Alberto Contreras Ortiz
ABOGADO Y NOTARIO
cina Profesional: 11 Calle 4-52, Z. 1,
ificio Asturias, 2o. Nivel, Apto. 15.
Teléfono: 25137.
-:-

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA
GUATEMALA, C. A.

1779-

Guatemala, 21 de marzo de 1995.

Licenciado
Juan Francisco Flores Juárez,
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Sociales, Universidad
de San Carlos de Guatemala.
Su Despacho.-

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA
31 MAYO 1995
RECIBIDO
Horas ____ Minutos ____
OFICIAL ____

Señor Decano:

Cumpliendo designación suya, de fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventa y tres, revisé la tesis que con el título de "EL OBSTACULO A LA LIBRE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN YUPILATEPEQUE DEPARTAMENTO DE JUTIAPA", presentó el bachiller Fidencio Elfidio Ordoñez Revolorio.

Opino que el citado trabajo cumple los requisitos reglamentarios pertinentes, expone un problema real que afecta a una comunidad del país y propone soluciones dignas de estudio. Por lo tanto dicho trabajo, a mi juicio, merece ser aprobado.

Presento al señor Decano las expresiones de mi más elevada consideración, y me suscribo su atento servidor.-

Lic. Rubén Alberto Contreras Ortiz

Rubén Alberto Contreras Ortiz
ABOGADO Y NOTARIO

IDAD DE SAN CARLOS
E GUATEMALA

AD DE CIENCIAS
CAS Y SOCIALES
Universitaria, Zona 12
nala, Centroamérica

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA
GUATEMALA, C. A.

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, junio cinco, de mil novecientos noventicinco.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del Bachiller FIDENCIO ELFIDIO ORDOÑEZ REVOLORIO intitulado "EL OBSTACULO A LA LIBRE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN YUPILTEPEQUE DEPARTAMENTO DE JUTIAPA". Artículo 22 del Reglamento para Exámenes Técnico Profesional y Público de Tesis. ----------

ahg.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
DECANATO
GUATEMALA, C. A.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA
GUATEMALA, C. A.

# I N D I C E

CAPITULO V



CAPITULO VI



CAPITULO VIII



"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

# ACTO QUE DEDICO

A:

DIOS TODO PODEROSO. HACEDOR DEL UNIVERSO.

Por permitirme vivir y que vivan los demás y darme el Privilegio de Superarme.

A:

LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE LA TRICENTENARIA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE SAN CARLOS DE BORROMEO DE GUATEMALA.

Centro de Estudios Superiores que acoge a Estudiantes de todos niveles, especialmente a los de escasos recursos que ancian superarse. Mis agradecimientos.

AL:

TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL

Institución a la cual me honro pertenecer.

A:

EL INSTITUTO DE EDUCACION BASICA POR COOPERATIVA Y MUNICIPIO DE YUPILTEPEQUE DEL DEPARTAMENTO DE JUTIAPA.

Area de estudio del presente trabajo, para que conozcan su Status y en un momento dado les sirva de guia a la juventud estudiosa, para continuar la lucha y lograr algún dia el desarrollo, social, cultural y económico de ésa región, pues el problema nos atañe a todos resolverlo.

A:

LA MEMORIA DE MI PADRE ANDRES ORDONES TORRES (Q.E.P.D.)

Que en su vida anheló mi superación, para darla al servicio de la sociedad, pero que por cuestiones económicas se le imposibilitó; que desde el infinito observe que sus anhelos se estan cumpliendo.

A:

MI MADRECITA QUERIDA, ORGULLO DE TODO MI SER: DOMINGA REVOLORIO VIUDA DE ORDONEZ. Con todo mi cariño.

A:

A MI ESPOSA. PROFESORA EMORA FLORIDALMA MARTINEZ OCHOA DE ORDOÑEZ.

ier querido que más que esposa, ha sido valuarte en los momentos ás difíciles de mi vida: guiándome para tomar los senderos correctos, para mi propio bien y el de los demás, enseñándome que o son los bienes materiales los que dan la felicidad, sino la nteligencia y el amor al prójimo.

ara ella mis sinceros agradecimientos y que sus desvelos sean ecompensados hoy al ver a su esposo convertido en un profesional.

A:

IS HIJAS, con todo Cariño.

que esta sea una satisfacción ver a su padre superándose a pesar e su edad.

A:

DOS

is sobrinos: especialmente a: FLORY, AMINTA, NOELIA, LIDIA, IGAIL, ELBA, JUAN CARLOS Y YENER OBDULIO, que me han dispensado ariño de hijos, y a quienes por esa razon ofrezco un amor de adre.

A:

IENES CONSIDERO MIS AMIGOS QUE SON MUCHOS. Y NO MENCIONO NOMBRES IR TEMOR A UN OLVIDO.

afecto sincero como siempre.

GUATEMALA, JUNIO DE 1996.

# INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de Tesis que me permito presentar para el conocimiento de la Honorable Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, se encuentra enmarcada dentro del Derecho Civil centrándose especialmente en el campo de la tenencia de la tierra en nuestro país, ya bien discutido por cierto, pero el ser muy extenso, cada día y a medida de la evolución del tiempo y la sociedad, tiene mucho de que hablar.

En Guatemala, el tema sobre la tenencia de la tierra, es y ha sido muy controversial y ello ha dado lugar a infinidad de problemas jurídico-legales, que ponen de manifiesto la necesidad de una estructuración legal uniforme de observancia general y obligatoria para todos, en un ciento por ciento, para logros positivos en la adquisición, explotación y transmisión de la misma, para mejorar el desarrollo integral de la sociedad. Actualmente en el territorio nacional existe una marcada diferencia entre una región y otra, por la disparidad en la distribución de la riqueza, específicamente de la tierra, así también una gama de normas diferentes (unas legales y otras no) para garantizar la tenencia de la tenencia de la tierra y explotación de la misma y se debe a que en algunas regiones de nuestra amada patria actúan conforme a normas legalmente Establecidas por Estado que otorgan mejores beneficios, porque éstas proporcionan al titular del derecho, todas las facultades inherentes a la propiedad, que son garantizadas por

el solo hecho de la inscripción de sus fondos en el registro respectivo, garantía suficiente para el ejercicio de todos sus derechos, para un mejor estatus económico propio y de la sociedad a la cual se pertenece, por ejemplo el acceso al crédito Bancario y la libre transmisión de sus derechos en toda su magnitud, en cambio en otras regiones por circunstancias adversas derivadas de la costumbre, falta de educación, normas inapropiadas y otras, para la explotación y transferencia de la tierra se acogen a procedimientos anacrónicos, ilegales y retrógrados desconocidos por el derecho, como lo es el CONTRATO DE CENSO ENFITEUTICO, que todavía se practica en algunos lugares de la república y especialmente en Yupiltepeque departamento de Jutiapa, institucion que si bien es cierto en la antigüedad contribuyó para explotar la tierra, ante la carencia de elemento humano suficiente, en la actualidad por su inoperancia ha desaparecido en muchas legislaciones, otros lo ignoran y Guatemala que lo prohibió definitivamente en la legislación del gobierno Liberal de Justo Rufino Barrios (1871) sustituyéndolo por la REDENCION OBLIGATORIA (Dto. 170) que dio al poseedor una verdadera garantía sobre la posesión como todo un propietario y que en nuestro ordenamiento civil vigente contenido en el Decreto Ley 106, se ignora, al igual que en todo Latinoamérica, pues esta práctica obstaculiza una serie de beneficios en pro-del desarrollo social, cultural y económico de la región donde aún se practica, como en el caso del municipio de Yupiltepeque que debido a ese fenómeno se encuentra sumamente atrasado y condenado a un estancamiento en pleno siglo XX.

Este trabajo fue estructurado en VII CAPITULOS, el I que

contiene el Marco Conceptual teórico acerca de la Propiedad; el II, las diferentes teorias relacionadas a la propiedad; el III que se refiere al DISFRUTE, ADMINISTRACION Y DISPOSICION DE LA PROPIEDAD; el IV, que se refiere al USO DISFRUTE Y TENENCIA DE LA PROPIEDAD; el V relacionado al, USO DISFRUTE Y TENENCIA DE LA PROPIEDAD EN YUPILTEPEQUE, el VI, que se refiere al OBSTACULO COMO FACTOR IMPEDITIVO A LA LIBRE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN YUPILTEPEQUE DEPARTAMENTO DE JUTIAPA y el VII, que contiene LAS CONCLUSIONES ANEXOS Y BIBLIOGRAFIA.

Espero que si la intención que me motivó a esta investigacion no surte efectos a corto plazo, sea ésta una guia a futuras generaciones especialmente del área de estudio, para poner en pràctica lo que en ella se recomienda, pues mi deseo es aportar algo de mi modesto conocimiento que con la ayuda de Dios y maestros doctos en la materia dejo plasmada en los archivos imperecederos de nuestra Alma Mater, para bien del terruño que me vio nacer.

EL AUTOR

# EL OBSTACULO A LA LIBRE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN YUPILTEPEQUE, DEPARTAMENTO DE JUTIAPA

## CAPITULO I

## MARCO CONCEPTUAL TEORICO ACERCA DE LA PROPIEDAD

### 1. Generalidades

Hablando generalmente de la propiedad y especialmente de los bienes inmuebles, podemos afirmar que es una institución con un sentido puramente real, al decirse universalmente que "ES TODO CUANTO NOS PERTENECE O ES PROPIO" constituyendo por su misma naturaleza y los efectos que produce, la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas, siendo por lo mismo, el derecho real máximo por excelencia que consiste en "GOZAR Y DISPONER DE LOS BIENES DENTRO DE LOS LIMITES Y CON LA OBSERVANCIA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LAS LEYES", a esto puede agregarse que el concepto de Propiedad se complementa con el derecho de reivindicar la cosa, contra todo ilegítimo poseedor o tenedor, no pudiendo el hombre ser privado de ella, sino por causas de necesidad y utilidad pública, previa indemnización, por todo lo cual y de acuerdo con esta apreciación de derecho LA PROPIEDAD, ocupa un lugar preponderante entre los demás derechos reales.

El Profesor Guillermo Cabannellas, en su Diccionario de Derecho Usual, hace acopio de lo que es LA PROPIEDAD en general, poniendo de relieve los elementos básicos en forma clara y precisa que denotan la supremacía de esta institución y los grandes

alcances que confiere a la persona sobre las cosas.[1]

Y siguiendo la misma tónica sobre lo que es Propiedad, grandes jurisconsultos coinciden en determinar que la propiedad es la más importante institución jurídica de los derechos reales, así RAYMUNDO SALVAT dice: "Que la propiedad es una de las instituciones más antiguas, pero es al mismo tiempo una de las que ha dado lugar a mayores discusiones, controversias y criticas de toda clase y expresa: Para Montesquieú y los filósofos que admitían la idea de una comunidad primitiva, la propiedad era una institución creada por la ley a base del consentimiento prestado por el hombre para vivir bajo las leyes politicas y sociales.[2]

Respecto al tema de mérito FEDERICO PUIG PEÑA señala: "Que la propiedad ocupa un lugar preponderante entre los derechos reales por ser la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre ejerce sobre las cosas, pues sobre él gira todo el derecho conceptual de estas, constituyendo el basamento de la dogmática inmobiliaria y la piedra angular de todo el desarrollo, para satisfacer la exigencia humana.[3]

Para DIEGO ESPIN CANOVAS, la definición tradicional de Propiedad, se basa en una enumeración de las principales facultades que integran su contenido en forma absoluta, pero en la doctrina

---

[1] Cabannellas, Guillermo. P.462 Tomo V.
Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual
Editorial Eliastas S.R.L. Viamonte 1930 Buenos Aires.

[2] Salvat M. Raymundo, Tratado de Der. Civ. Español. Tomo II.P.5/6 Tip.Editora Argentina Buenos Aires.

[3] Puig Peña, Federico. Compendio Der.Civ.Español T.II.P.43/44. Editorial Pirámide Madrid, España.

moderna, estas facultades han sido substituidas por otras, las que si bien es cierto, pretenden mantener bastante supremacía de la institución, se presentan con algunas limitaciones, las cuales al extinguirse, se integran por la fuerza de atracción; estas nuevas características de la propiedad dadas por la doctrina moderna son: generalidades, independencia, atracción y elasticidad.[4] El Doctor Calixto Valverde y Valverde, nos ilustra diciendo: "Que la propiedad como principio, es una noción puramente económica y constituye la relación del hombre con la naturaleza para aplicarla a la satisfacción de sus necesidades, forma una entidad o conjunto de cosas u objetos aprovechables por la actividad humana y cuya utilidad es indispensable para la vida, por cuya razón podrá estar de un modo o de otro organizada o distribuida pero siempre será necesaria para la humanidad.[5]

. El Código Civil de nuestro país, contenido en el Decreto Ley 106 en su artículo 464 sobre la propiedad establece: "QUE ES EL DERECHO DE GOZAR Y DISPONER DE LOS BIENES DENTRO DE LOS LIMITES Y OBSERVANCIA DE LAS DISPOSICIONES QUE ESTABLECEN LAS LEYES"[6], por lo que analizada esta institución a primera vista podemos notar: a) Que nuestra legislación en gran medida tiene como fuente inspiradora el derecho civil Español y otras legislaciones afines; b) que al igual que éstas el ordenamiento jurídico Guatemalteco,

---

[4] Espin Canovas, Diego. Editorial Revista de Derecho Privado Vol. II.P.69.Madrid. 1975.

[5] Dr. Valverde y Valverde, Calixto. Trat.Der.Civ.Español T.II P.33 1936. Tall Tips.Cuestas.Macías Picaves 38/40 Valladolid.

[6] Código Civil Patrio. Decreto Ley 106, Guatemala 1980. P.110.

respecto al derecho de propiedad ha seguido el criterio de la legislación moderna, que se aparta de la tradicional de no ser un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones consistentes en las restricciones establecidas por las leyes, pero aún así, se considera como un derecho preeminente ante los demás derechos reales, ya que las limitaciones que se refiere la doctrina moderna, deben ser establecidas por las leyes y como consecuencia su cumplimiento resulta imperativo ERGA OMNES, por lo que todo incumplimiento conlleva responsabilidades para el infractor, pues se considera que es la voluntad de toda una comunidad por intermedio del poder legislativo que la representa, pues como lo afirma Valverde y Valverde, forma un conjunto de cosas u objetos aprovechables por la actividad humana indispensables para la vida.[7]

## 1.2 Definición Doctrinaria

En la indagación de la determinación conceptual de la PROPIEDAD, es menester mencionar sobre los resultados realizados por connotados tratadistas del derecho civil y encontramos en primer lugar, planteamientos a cerca de LA PROPIEDAD y EL DOMINIO, términos que al parecer entran en SINONIMIA, cuyo significado conviene precisar; algunos autores entienden que deben quedar parificados conceptualmente y los otros sostienen que deben recibir significado diferente.

La tesis con mayor connotación tradicional representada por

---

[7] Constitución Política Rep.Guatemala Asamblea Nac. Constituyente, 31 mayo 1985 P.31 y 32.

GREGORIO LÓPEZ PARLADORIO, estimó que el dominio, es un término más extenso que la propiedad, puesto que por el primero se designa tanto el dominio Directo como el dominio Util, mientras que con la palabra PROPIEDAD, se hacía referencia solo al directo: la posición anterior resulta duramente cuestionada por la doctrina moderna representada por VISO, MARFA y AZCARATE al sostener que la voz PROPIEDAD, es más extensa que la de DOMINIO pues la misma sirve para designar toda relación del hombre con la naturaleza, y todo poder sobre ella, mientras que el dominio se debe aplicar únicamente el poder pleno indiviso e ilimitado de la persona sobre la cosa del mundo exterior;así no toda la propiedad es dominio, pero éste en cambio constituye género o clase de propiedad, la que supone una propiedad plena indivisa e ilimitada. Esta divergencia conceptual es rechazada terminantemente en nuestro días, CASTAN por ejemplo, estima que las tesis anteriores no encuentran una explicación lógica, ni tampoco ascendencia histórica con el tecnicismo del Código Civil y sostiene que entre LA PROPIEDAD Y EL DOMINIO no hay diferencia de extensión y contenido sino simplemente puntos de vista o lo que es mimo que LA PROPIEDAD es UN CONCEPTO ECONOMICO y el DOMINIO es solamente jurídico.[8]

En la legislación Argentina y especialmente en el Articulo 206 del Código Civil, la ley habla solo de DOMINIO, pero el tratadista RAYMUNDO R. SALVAT, sostiene claramente que las dos palabras PROPIEDAD y DOMINIO, si bien designan ambas el derecho real que estudiamos, para él tiene significado diferente, pues el dominio dice, se aplica únicamente a las cosas en tanto la palabra

---

[8] Puig Peña, Federico. Obra Cit. P.45

PROPIEDAD se aplica a las cosas y los bienes.[9]

Con el fin de conciliar esta contradicción de conceptos vemos al tenor del Diccionario analógico de la Lengua Española de SINONIMOS Y ANTONIMOS, que PROPIEDAD Y DOMINIO son la misma cosa.[10]

Sobre el particular el Diccionario Enciclopédico UNIVERSO, dice: CONJUNTO DE BIENES que una persona posee y derecho de usar de ellos exclusivamente y DOMINIO es: "facultad de disponer de una cosa".[11]

Aún con lo restringido de estos conceptos, se infiere de ellos que PROPIEDAD Y DOMINIO conllevan identidad de significados, y que siendo SINONIMOS no es menester profundizar sobre la conceptualización de los mismos.

CONCEPTO DE PROPIEDAD:

A) En la doctrina desde Justiniano en sus instituciones consideró que EL DOMINIUM es de PLENA IN RE POTESTAS, surgió entonces la idea de precisar esa vaga e imprecisa consideración de plenitud. Los intérpretes en efecto a partir de Bartolo comenzaron a formular definiciones del dominio partiendo del punto de vista 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,

---

[9] Salvat R. Raymundo. Obra Cit. P.5 y 6.

[10] Diccionario de la Lengua Española "Thesauros" Tomos 1 y 2 p.513 y 1151 de Sinónimos y Antónimos. Editorial Sopena, Barcelona.

[11] Diccionario Enciclopédico UNIVERSO, P.356 y 908 Fernández Editores S.A. México.

"DOMINIUM EST IUS A BUTENDIS SUA CUATENUS IURIS RATIOPATITUR" co el transcurso del tiempo a esta definición completa los autore intentaron añadir poco a poco facultades al concepto, tratando d hacer una construcción acabada del mismo. Pero de todas formas y se adopta algunas veces este criterio más amplio y agotador, ya qu en otras se sigue aquel tradicional reduciendo a las principale facultades de USAR DISPONER Y REIVINDICAR. Todos los estudios y regulaciones que se hicieron sobre la propiedad, adoptaron históricamente este punto de vista. A caso parezca extraña en este sentido la estupenda definición del Rey Sabio en la cual no solo 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 del dominio sobre nuestras cosas. De norme temple parecen todavía aquellas famosas palabras "PODER QUE OME HA EN SU COSA DE FACER DELIA O EN ELLA LO QUE QUISIERA SEGUN DIOS, SEGUN FUERO". Diciendo en otro en otro lugar de la misma partida: "MAGUER EL QUE OME HAYA PODER DE FACER EN LO SUYO LO QUE QUICIERA PERO DEBELO FACER DE MANERA QUE NO FAGA DAMO NI TUERTO A OTRO.[12]

Cuando llegó la época de la codificación se insistió sobre la necesidad de consignar en los códigos las definiciones del dominio y puesto ya a definir posiblemente quizá por consideraciones de orden político que reclamaban la inviolabilidad de la propiedad contra la doctrina que entonces caía hecha pedazos por abruzos seculares de la clase privilegiada. Se escogió para estamparla en los Códigos la definición Romanística "LA PROPIEDAD ES:" decía el Código de Napoléon: "EL DERECHO DE GOZAR Y DISPONER DE LAS COSAS

---

[12] Puig Peña, Federico. Obra Cit. Pag.45 T.II

DE LA MANERA MAS ABSOLUTA", después de esta misma manera y corrigiendo la dura expresión antigua por una más correcta relativa a la limitación del dominio, figuró la misma definición en todos los cuerpos legales de los países latinos. En las postrimerías del siglo pasado, se inicia por los pendentistas tudescos, una reacción decidida contra ese modo tradicional de considerar la propiedad. Se apuntó principalmente que las definiciones cuantitativas son siempre imprecisas, pues no es dable llegar a una coincidencia absoluta en las facultades dominicales y siguiendo la orientación clásica no es posible explicar como pueden separarse del dominio algunas facultades sin perder aquel, su naturaleza fundamental.

Como consecuencia de estas críticas se abandonó definitivamente el sistema antiguo y se definió la propiedad haciendo solo referencia a: =UN SEÑORIO ASTRACTO= Que tiene el hombre sobre las cosas sujetas a su dominio= y así en esa orientación que pudiéramos considerar elevada, sin descender en detalle a las facultades que lo integran, se pronuncian la mayoría de los tratadistas. El éxito de la nueva orientación se debe a que como afirma RUGGIERO, no ha tenido por menos que tomarse en cuenta en esta dirección dos órdenes de consideraciones, la primera que las clásicas facultades dominicales no son más que simples manifestaciones de esa plenitud de señorío característico del dominio, y la segunda que es una las singularidades más sobresaliente de esta, es la ELASTICIDAD, es decir, la aptitud que goza de ensancharse o de reducirse hasta el mínimo de tal modo que el poder del dueño puede llegar a ese poco menos que la nada, no obstante esa reducción llegue a destruir el vínculo de pertenencia

total que sujeta la cosa a la persona.[13]

Vistas todas las consideraciones anteriores podemos establecer que no solo la doctrina alemana con WINDSCHEID, VIRTH y WOLF, etc. sino la moderna escuela Italiana, siguen esta orientación y a este respecto consignaremos las definiciones de tres figuras cumbres de la ciencia del derecho, como lo son FILOMUSSI, SCIALOJA Y DUSSI.

Para FILOMUSSI, "La propiedad es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa, para los fines reconocidos por el derecho dentro de los límites por él establecidos. "Esta estupenda definición establece la expresión moderna ya recibida del =SEÑORIO GENERAL INDEPENDIENTE= aunque RUGGIERO afirma que falta en ella una nota fundamental referente a la pertenencia de la cosa.

Para SCIALOJA, "La propiedad es una relación de derecho privado en virtud de la cual una cosa como pertenencia de una persona está completamente sujeta a la voluntad de ésta, en todo lo que no esté prohibido por el derecho público, o por la concurrencia de un derecho ajeno." Este tratadista sitúa la propiedad dentro del derecho privado, como consecuencia una persona según el, ejerce la voluntad siempre y cuando no esté prohibido por el derecho público o un derecho ajeno, lo cual demuestra que su concepción está acorde a la doctrina moderna, porque con las restricciones que de su concepto se evidencian la propiedad ha dejado de ser absoluta.

Finalmente DUSSI, sintetiza y concreta más todavía diciendo: QUE LA PROPIEDAD, "es el señorío unitario independiente y cuando

---

[13] Puig Peña, Federico. Obra Cit. T.II Pag.47.

menos universal sobre una cosa corporal" al parecer este ilustre Maestro al no hacer un concepto más amplio de lo que es LA PROPIEDAD, se concretó a definirla casi al estilo tradicional, porque como se ha venido diciendo, la doctrina moderna tiene como principal objeto darle otro sentido, teniendo en cuenta las restricciones que de las leyes pueden derivarse, ya que en la doctrina moderna española desaparecidas las definiciones clásicas de los antiguos jurisconsultos, los actuales expositores del derecho civil a partir sobre todo de VALVERDE Y VALVERDE, orientan sus definiciones hacia la consideración general y abstracta del dominio. Este eminente catedrático dice: "QUE LA PROPIEDAD es el derecho real por excelencia y por ende el más importante de todos y dice: "ES EL VINCULO JURIDICO POR EL CUAL UNA PERSONA TIENE LA FACULTAD EXCLUSIVA DE TENER LA GENERALIDAD DE LOS SERVICIOS SOBRE UNA COSA A EXCEPCION DE LOS PROHIBIDOS POR LA LEY O LA CONCURRENCIA DE LOS DERECHOS DE OTRO.[14] Como se ve, de todas las concepciones analizadas los grandes jurisconsultos mencionados conceptualizan LA PROPIEDAD, con gran preeminencia sobre todos los derechos y descartan lo absoluto por las restricciones que las leyes establecen.

### 1.3 Definición Legal

El artículo 464 del Código Civil Guatemalteco, contenido en el Decreto Ley 106, establece: "LA PROPIEDAD ES EL DERECHO DE GOZAR Y DISPONER DE LOS BIENES DENTRO DE LOS LIMITES Y CON LA OBSERVANCIA

---

[14] Cabanellas, Guillermo. Obra Cit.Pag.494 T.II y 7 T.II.

DE LAS OBLIGACIONES QUE ESTABLECEN LAS LEYES".[15]

De la definición legal anterior se evidencia que la institución de LA PROPIEDAD en la legislación de nuestro pais, no confiere al titular del derecho una facultad completa y absoluta en relación a las cosas que le pertenecen porque la observancia de las restricciones impuestas por las leyes son limitaciones de obediencia obligatoria, pero esas limitaciones no destruyen por completo la pertenencia, sino que al prescribir éstas la propiedad queda incólume y es de observar que estas limitaciones son producto del derecho y no del capricho de una persona individual o ente que quiera arrogarse esa facultad. Al analizar los elementos de la definición legal de nuestro Código Civil, podemos afirmar que se explican así:

GOZAR: es poseer una cosa y disfrutar de ellas // experimentar placer o gusto.

DISPONER: que equivale a enajenar los bienes y DERECHO DE DISPONER, es el que permite enajenar una cosa, por título oneroso o luicrativo. Además la facultad de abandonar o incluso la de destruir lo propio si ello se ha autorizado. Para el derecho de disponer se requiere la cualidad de ser el titular del derecho.[16]

De lo anteriormente analizado se concluye que la PROPIEDAD concede a la persona humana todos los derechos y beneficios de las cosas sujetas a su dominio y que de conformidad con la ley y diferentes doctrinas, reflejan una aceptación unánime por los estudiosos del derecho al afirmar que es uno de los derechos reales

---

[15] Código Civil Guatemalteco. Dto.Ley 106 Pag.110

[16] Puig Peña, Federico. Obra Cit. Pag.48 T.II

de más relevancia reconocida universalmente y comparando nuestro ordenamiento legal con las demás legislaciones vigentes coinciden en lo mismo, especialmente la Española que en su Artículo 348 dice: "Propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, el propietario tiene acción contra el tenedor y poseer para reivindicarla.

### 1.4 Características de la Propiedad

La doctrina civilista posterior a la época de la codificación siguiendo criterios anteriores consignó una característica tripartita al derecho de dominio así:

A) ES ABSOLUTA: la absolutividad del derecho de dominio significó en un enlace histórico con los principios del derechos Romano, la facultad omnímoda, soberana, arbitraria y si se quiere déspota. Muy pronto sin embargo, se reaccionó contra este primer y tradicional carácter del derecho de dominio, afirmándose en seguida, que tal absolutividad plasmada en el antiguo sentido era contraria a los principios, ni desde el punto de vista ético, ni desde el social, ni desde el económico. Es efecto no se puede desarrollar sobre las cosas propias una conducta abusiva, EL IUS ABUTENDI de los Romanos debe ser interpretado únicamente a la luz de los preceptos de la razón, porque los derechos son dados al hombre para usarlos y ejercitarlos en provecho de sus fines racionales. No hay pues, en ellos obstáculo a que los legisladores consignen en su derecho de dominio, que el propietario puede obtener las consecuencias económicas como cerrar su propiedad, oponerse incluso al acto arbitrario del poder (ya que éste no puede

privarlo de él sino es por causa de utilidad y necesidad pública previa indemnización). En relación a este principio, cabe hacer la observación, que como lo han explicado las diferentes doctrinas modernas ya analizadas, prácticamente el absolutismo desapareció desde el momento de que todas las legislaciones en forma universal lo restringieron al establecer en sus códigos, el derecho de usar y disponer de las cosas, salvo restricciones establecidas por las leyes.[17]

B) ES EXCLUSIVO: esta exclusividad consiste en que el propietario puede rechazar la intervención de terceros en el uso y goce de la cosa, pudiendo tomar todas las medidas que estime conveniente, por ejemplo puede prohibir que en su inmueble se ponga cualquier cosa ajena, que se entre o pase por ellos, cerrar sus heredades con paredes, fosos o cercas, sujetándose a los reglamentos de policía. Efectivamente en el derecho civil guatemalteco, la propiedad confiere a su titular todas las facultades indicadas anteriormente y en algunas la mayor parte de éstas deben observarse previamente reglamentaciones, como en el caso de las propiedades urbanas, que para llevar a cabo una construcción, se necesita permiso previo de la Autoridad Administrativa para el cumplimiento a los reglamentos de Policía y buen Gobierno y ante todo debe respetarse el derecho ajeno para no tener problemas en la ejecución de obras y proyectos.

C) ES PERPETUO. porque no lleva implícito en sí mismo una razón de caducidad, en este sentido el dominio subsiste independientemente del ejercicio que pueda hacerse de él. El

---

[17] Puig Peña, Federico. Obra Cit. Pag.49 y 50 T.II

propietarios no deja de serlo aunque no ejerza ningún acto de propiedad aunque esté en la posibilidad de hacerlo y un tercero lo ejerza con su voluntad o sin ella, a no ser de que deje a otro poseer la cosa durante el tiempo requerido. Esta característica de perpetuidad se recoge de la doctrina moderna con las limitaciones propias del caso, pues si bien en principio, no hay nada que obste de él, sin embargo esto no impide la existencia de la propiedad revocable, por otra parte en los más altos principios se puede concebir el derecho de propiedad como una facultad que solo corresponde al propietario mientras este sepa utilizarla en términos beneficiosos para la organización social.

Con respecto a este principio, es importante subrayar que en nuestra patria, tiene similares efectos, a decir por ejemplo: que nuestro ordenamiento garantiza la propiedad, pues en el caso del usufructo, si bien es cierto el usufructuario no es propietario, el derecho de propiedad le da a éste el disfrute con la explotación, mientras que al propietario lo tiene como titular del derecho aunque no está explotando la cosa y al prescribir esta restricción vuelve éste a gozar y disfrutar de la cosa a plenitud, es además, perpetuo porque se transmite por herencia.

# CAPITULO II

## 2. TEORIAS A CERCA DE LA PROPIEDAD

### 2.1 Generalidades

Los textos sagrados, las enciclopedias de los Papas, la ciencia económica, la sociología, han hecho de esta materia aportaciones de mayor valor y las constituciones políticas han venido ensalzando la Sagrada Propiedad. No faltan sin embargo, autores como COGLIOLO que repuntando la propiedad como un hecho social propio de todos los tiempos y pueblos civilizados se apoyan en esta misma invariabilidad del hecho de excusarse de buscar un fundamento racional a la propiedad, no obstante es general el deseo de encontrar un fundamento de tal naturaleza que ni siquiera ponga en tela de juicio a las teorías socialistas, comunistas o individualistas, las que en realidad tan solo discuten la organización de éste derecho básico. Los jurisconsultos Romanos escogieron sin dificultad este sistema, que fue declarado precepto legal por el fragmento tercero, Título I Libro 41 del Digesto, al expresar: "QUOD ENIM NULLIUS EST ID RATION NATURALI OCUPANTI CONCEDETUR". El no reconocimiento dice S. MILL, o lesión de una cosa transformada por el trabajo de otro, sería un atentado, hecho a la personalidad del hombre, y manifestaría un desprecio del derecho que cada uno tiene de hacer todo lo que no daña a otro en sus intereses. No reconocer una propiedad así adquirida, sería desconocer la persona en su obra ejecutada sin perjuicio de los demás. Esta escuela cuya profundidad económica no es dable negar, fue ideada por ADAN SMITH y profesada por multitud de filósofos,

economistas jurisconsultos y pensadores ilustres como COMTE, BASTIAI, BALMES, THIERS, PORTALIS, THEINLLARD y otros. el Código Civil Francés, acepta esta doctrina. El derecho personal necesario del hombre con relación a la naturaleza exterior dice FICHTE, es el de poseer una esfera de acción suficiente para obtener de ella los medios precisos de existencia, esta esfera física debe ser garantizada a cada uno en la convención que realice a cerca de la propiedad y debe ser explotada por el trabajo propio de cada cual. el trabajo es la condición bajo la cual es garantizado el derecho, por otra parte también es indispensable que cada una pueda vivir con su trabajo, de otro modo no habrá obtenido lo que le es debido por su derecho persona; la convención no habrá sido cumplida respecto a él, y él mismo no estará desde este momento obligado jurídicamente hablando a reconocer la propiedad de los demás.[1]

La propiedad dice BENTHAN, no es más que una base de esperanza, la esperanza de saber ciertas ventajas de las cosas que dice poseer. La idea de la propiedad consiste en una esperanza establecida en la persuasión; esa esperanza no puede ser más que obra de la ley. No se puede contar con el goce de lo que miramos como propio, sino bajo la promesa de la ley que nos lo garantiza. La propiedad y la ley han nacido juntas y juntas morirán, también antes de las leyes no hay propiedad - quitad las leyes y toda propiedad cesa - Una propiedad particular dice MIRABEAU es un bien adquirido en virtud de la ley. La ley sola constituye la propiedad, porque no hay más que la propiedad política que pueda

---

[1] Puig Peña, Federico Obra Cit.Pag. 50 y 51 Tomo II.

ır la renuncia de todos y dar un título común, una garantía
goce de uno solo. el derecho de propiedad expresa SANCHEZ
comprende dos elementos relacionados uno al otro:
'IVO inmediato e igual en todos el primero, SUBORDINADO,
) y variable en cuanto a su extensión y forma en cada hombre;
ındo: EL DERECHO A LA VIDA Y AL TRABAJO. Pero esto siempre
.ón de considerarse como título legítimo del derecho de
lad más no por si solo, sino en virtud de uno anterior que es
echo a la vida y que por consiguiente constituye la base
.va y radical de la propiedad.[2]

ınto juristas como filósofos, sociológicos, han querido
un fundamento a la propiedad, formulando al efecto multitud
'ías, la mayoría de las cuales, carecen por hoy de interés y
.dad. Si prescindimos de lagunas utopías como las imaginadas
:O y PLATON que negaban todo fundamento a la propiedad y por
ıiente propugnaban por su abolición y en algunas posiciones
ıs como la que en nuestros días se pretende mantener en la
omunista mediante la abolición total de la propiedad privada
sistema de las "COMUNAS", es de todos los tiempos el
ıa de encontrar un fundamento racional al derecho de
lad. Las teorías formuladas al efecto podemos clasificar las
ıdo a CASTAN en CLASICAS y MODERNAS.

**ıorías Clásicas**

)RIA DE LA OCUPACION: Grocio y Puffendorf, ponen en

---

Puig Peña, Federico Obra Cit. Pag. 51 T.II

fundamento de la propiedad, la apropiación que el hombre hizo de las cosas NULLIS para servirse de ellas en la satisfacción de sus necesidades y que de una mera apropiación pasajera, pasó a integrar una relación permanente y estable, garantizada por el respeto de cada uno a la adquisición de los demás.

B) TEORIA DEL TRABAJO: Adam Smith, John Stuart Mill y otros economistas justifican la propiedad exclusivamente por el sello de su propiedad.

C. TEORIA DE LA CONVENCION: mediante ella Rousseau y Fichte, indican que fue la convención y no la ocupación o el trabajo la que únicamente pudo justificar la adquisición de cada uno de los miembros de la sociedad.

D) TEORIA DE LA LEY. Mirabeau, Montesquieú, Benthan, sostienen que la propiedad se funda exclusivamente en la ley, ya que únicamente la ley puede sancionar la renuncia de todos y servir de título al goce de uno solo. Sin embargo, el fundamento de propiedad dice DE DIEGO, no puede encontrarse totalmente aislada del acto individual de la ocupación o del trabajo que no son sino simplemente modo de adquirirla ni tampoco de los actos sociales del contrato y de la ley, que más que su fundamento son su garantía.[3]

## 2.2 Teorías Modernas

Estas teorías según CASTAN, pretenden buscar a la propiedad, un principio de orden racional o bien sociológico. Entre las que pretenden buscar un fundamento racional destaca la teoría mantenida por HEGEL, AHRENS y MIRAGLIA, que entroncan la propiedad con la

---

[3] Puig Peña, Federico Obra Cit. Pag.51

personalidad individual, es una continuación de la persona en el espacio, según MIRAGLIA, que precisa de recursos estables para su propia existencia, así PRISCO, estima que es una existencia ineludible de la naturaleza humana y del destino que el hombre está llamado a cumplir en la tierra, constituyendo la apropiación de los medios de la naturaleza no solo un derecho sino que también un deber encaminado a la conservación de su propia existencia.[4]

LEROY, BEAULIEU, CIMBALI y D'AGNANO, atribuyen a la propiedad la misión de reforzar al individuo en su lucha por la existencia y la justicia exclusivamente en la atención a la utilidad o servicio que reportan a la sociedad, sin embargo, estas construcciones representan un criterio exclusivamente económico y utilitario que provoca su inadmisión en el orden estrictamente jurídico.

Una tercera posición mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitida por la Iglesia en la encíclica de LEON XIII, De-reum novarum- fundamenta la propiedad en la naturaleza humana, que aunque normalmente se presenta en forma individual, tiene no obstante una triple modalidad, individual, familiar y social, por lo tanto tiene que desenvolverse la primera no en un sentido absoluto, sino limitado en interés a la familia y de la sociedad. En resumen podemos afirmar con CASTAN, que el fundamento del derecho de propiedad está en la necesidad del hombre y de las agrupaciones humanas (familia y sociedad) que precisan la apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros.[5]

---

[4] Puig Peña, Federico. Obra Cit. T.II Pag. 52
[5] Puig Peña, Federico. Obra Cit. p. 52 T. II

# CAPITULO III

## 3. DISFRUTE, ADMINISTRACION Y DISPOSICION DE LA PROPIEDAD

### 3. Generalidades

Examinando el precepto legal de propiedad contenido en nuestro código Civil, vemos que lo enfoca desde dos puntos de vista, el primero como EL DERECHO DE GOZAR y el segundo como EL DERECHO DE DISPONER de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes (Artículo 464) a esto se agrega la facultad que tiene el propietario de reivindicarla.[1]

En ejercicio de las facultades conferidas por la ley a la persona humana sobre los bienes, nuestro ordenamiento legal instituye como derechos el de GOZAR Y DISPONER de las cosas cuyo primer concepto equivale a disfrutar de manera por decirlo así limitada y restringida, porque la norma que lo configura dice: " Dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que las leyes establecen".

Efectivamente el ejercicio de las facultades regladas están sujetas a restricciones, pero estas deben ser establecidas por las leyes en beneficio del interés social que constitucionalmente prevalece sobre el particular, estas leyes naturalmente deben ser creadas por el Organismo Legislativo que tiene la representatividad del pueblo, son de observancia general, y al tenor de la ley del Organismo Judicial y doctrinas universalmente aceptadas en relación a la Supremacía de las leyes, prevalecen sobre acuerdos y reglamentos de cualquier institución del Estado y por ende sobre

---

[1] Código Civil Decreto 106. P.110

toda disposición particular de interés individualista.

### 3.1 Disfrute

Con relación al DISFRUTE, nuestro ordenamiento legal lo define en el Artículo 471 c.c. al decir que el propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se le incorpore por accesión y el Artículo 655 dice: "Los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de la cosa que los produce".[2] De ese modo ha de entenderse en forma general que las utilidades que genera la cosa en el goce y disfrute del propietario, son para su propio beneficio y aunque no está definido taxativamente, al decir derecho de GOZAR es cuestión de terminología porque disfrutar que significa GOZAR, EXPERIMENTAR Y OTROS SATISFACTORES MATERIALES, Cabannellas dice: "Que disfrute es acción de disfrutar, ejercicio de un derecho, goce lícito o ilícito, obtención de favor o beneficio". El mismo tratadista dice que Disfrutar es: "EXPERIMENTAR, PLACER, BUENA VIDA POR TENER SALUD, BIENES Y OTRAS SATISFACCIONES MATERIALES O ESPIRITUALES". Percibir frutos, productos o utilidades de una cosa, en este sentido el disfrutar integra esencialmente la propiedad o el dominio gasta el punto de emplearse tal verbo o sinónimo, gozar en las definiciones de la facultad jurídica más amplia sobre las cosas. Aunque el Código Civil Español no utilice este verbo al definir la propiedad, si recurre a él cuando caracteriza el usufructo (en realidad el dominio útil) como el derecho de disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservarlos. Al mismo tiempo enseña el ilustre Profesor

---

[2] Código Civil, Decreto Ley P.142

Cabannellas que GOZAR es "POSEER UNA COSA Y DISFRUTAR DE ELLA, EXPERIMENTAR PLACER O GUSTO, VERBO QUE EVOCA LA COMPLACENCIA" y cuando nos habla de la propiedad en general nos dice que el derecho de gozar de una cosa es "HACER DE ELLA EL USO QUE MEJOR NO PAREZCA, DE MUDAR SU FORMA, DE ENAJENARLA, DESTRUIRLA EN CUANTO NO SE OPONGAN LAS LEYES". La propiedad de una cosa nos da derecho sobre todo lo que ésta produzca y sobre todo lo que se incorpora accesoriamente, sea por obra de la naturaleza, sea por obra de nuestras manos.[x]

De lo anteriormente dicho podemos percibir que tanto el ordenamiento jurídico legal de nuestro país, como el Español no dan una definición exacta del concepto de disfrute y todo llega a conceptualizarse en una sinonimia con el de gozar como los mismos ordenamientos lo establecen, pero esta facultad siempre presenta limitaciones que son las establecidas por las leyes, las cuales no destruyen totalmente el concepto de propiedad, porque el propietario directo es el señor que ejerce sobre un bien toda la generalidad de los derechos, pues si bien el útil ejerce algunas facultades de goce, al prescribir éstas que son condicionadas, vuelve al dominio directo o señorío que nunca pierde en definitiva sus facultades, por eso se dice que es una propiedad perfecta, mientras que la útil es imperfecta como el caso del usufructo, que el usufructuario solo tiene el goce de la cosa por cierto tiempo, no pudiendo disponer de esa facultad únicamente concedida al titular del derecho de propiedad. Se han consultado varios tratadistas del derecho civil y nadie por decirlo así, hace una

---

[x] Cabannellas Guillermo. Obra Cit.T.II P.463-732 T.II P.494.

conceptualización exacta del disfrute, todos se concretan a la copropiedad en la que por su constitución y pluralidad de propietarios, es de imperativa necesidad señalar la forma de disfrute, administración y disposición, al contrario de la propiedad, porque como dice la doctrina, se puede ser propietario sin tener la posesión y se puede tener la posesion sin ser propietario.

### 3.2 Administración

En relación al concepto de ADMINISTRACION, el Profesor Guillermo Cabannallas lo enfoca así: Gestión, Gobierno de los intereses o bienes en especial de los publicos // Cuidado, atención de cosas // Ejercicio de desempeño de cargo a empleo. La Administración caracterizada con amplitud como la aplicación de medios a fines, puede considerarse en las diversas esferas jurídicas por lo cual a continuación se sintetizan las de mayor importancia: 1) En el derecho privado tanto en el derecho civil, como en lo mercantil se usa la palabra administración al referirse a la gestión de intereses privados,m incluidos los actos y servicios que de esa tarea lleva consigo en uno y otro "VOX ADMINISTRATIONIS OMMEN EX DUDIT ALIENATIONEM" (la palabra administración excluye toda enajenación, razón por la cual los mandatarios convencionales o los representantes requieren poder especial para enajenar.

La Administración es legal cuando es encomendada por la ley a ciertas personas, como en los casos de la tutela, el matrimonio, patria potestad y ausencia. 2) En el derecho público, en las

esferas del derecho político y administrativo, ADMINISTRACION, entonces la administración pública por antonomacía equivale a poder ejecutivo y tiene a su cargo el hecho de los fines del Estado. También al derecho procesal se refiere la administración de sucesiones testadas e intestadas, la quiebra, la de los bienes embargados, la de los bienes de ausentes o en ignorado paradero y la de los bienes litigiosos. En Administración, conjunto de bienes que por autorización judicial gestiona quien no es dueño al servicio de intereses litigiosos de propietarios imprecisos o de quienes no pueden actuar por sí.[4]

Para el Licenciado RAUL ANTONIO CHICAS HERNANDEZ, Administración en general es: "UNA SERIE DE ACTIVIDADES QUE TIENDEN A LA REALIZACION DE OBJETIVOS DEFINIDOS EN CUALQUIER CAMPO, PUBLICO O PRIVADO"[5]

El ordenamiento jurídico guatemalteco, tanto el sustantivo como el adjetivo nos dan algunos pronunciamientos así: SUSTANTIVO: El Código Civil en su artículo 47 dice: "Cuando el ausente tenga bienes que deban ser administrados cualquier persona capaz o el Ministerio Público pueden denunciar la ausencia y solicitar el nombramiento de guardador de sus bienes. El Juez nombrará un defensor específico en estas diligencias exclusivamente tendrá a su cargo la representación judicial del presunto ausente y dictará las providencias necesarias para asegurar los bienes, nombrando depositario que puede ser el mismo defensor."[6]

---

[4] Cabannellas Guillermo Obra Cit. T.I.P.167
[5] Ap.Der.Admtivo. del Lic. Raúl Antonio Chicas Hernández. p.65-1989. C.Textos J.No.11 Pub.114.Fac.C.Ec.USAC.Guat.
[6] Código Civil Guatemalteco Dto. Ley 106 P. 18

En el régimen de la copropiedad, el Artículo 490 dice: "Para la administración de bienes en común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes que representen por lo menos las dos terceras partes del valor de la cosa. "En el régimen de la propiedad HORIZONTAL el Artículo 559 dice: "Para la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes, deberán los otorgantes del régimen aprobar e incluir en la escritura constitutiva el reglamento de copropiedad y administración y determinar en él, las formas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que se requiera el voto de los propietarios." En relación al usufructo el Artículo 723 dice: "También podrá el propietario si lo prefiere, mientras el usufructuario no preste garantía o quede dispensado de ella, retener en su poder los bienes del usufructo en calidad de administrador, con la obligación de entregar al usufructuario su producto líquido, deducida la suma que por dicha administración se convenga o judicialmente se señale." En relación a las SUCESIONES TESTAMENTARIAS, el Artículo 1055 dice: "El cargo de albacea es meramente personal y no puede transmitirse ni substituirse por el que lo ejerce. Pasan sin embargo a sus herederos las responsabilidades civiles en que hubiere incurrido por su administración. No obstante lo previsto en el Artículo anterior, podrán los albaceas dar poderes especiales en relación a los actos que a ellos competen, siendo responsables por los actos del mandatario. [7]

---

[7] Código Civil. Obra Cit. Pgs. 87-115-129-154-213 y 214.

DERECHO ADJETIVO

El Código Procesal Civil y Mercantil, contenido en el Decreto Ley 107, en los Artículos 417 y 418 nos habla del procedimiento para establecer la administración de los bienes del ausente y en cuanto a los procesos sucesorios extrajudiciales, las normas que lo regulan dicen: Artículo 503: sino hubiere albacea podrá pedirse por cualquiera de los herederos o por el cónyuge supérstite la administración de la herencia, cuando el estado de la misma lo exija, con el objeto de asegurar conservar y mejorar el patrimonio del causante, atender la inversión normal a que los frutos estén destinados, vender las cosechas, arrendar los inmuebles, hacer las inversiones corrientes para incrementar la producción de los bienes relictos, pagar las obligaciones y cobrar las rentas o créditos pendientes y así los artículos 505 al 509 determinan el procedimiento a seguir en los procesos sucesorios, indicando de que antes de que se promueva cualquier proceso sucesorio podrá el Juez con intervención del Ministerio Público dictar las providencias necesarias para asegurar los bienes en los siguientes casos: 1) Si el causante no era conocido o estaba de tránsito en el lugar; 2) Cuando hayan menores o ausentes así como incapaces que tengan interés en la herencia y no estuvieren debidamente representados; 3) Cuando lo pida algún acreedor que justifique legalmente su título; 4) Cuando no fueren conocidos los herederos, o si los hay, renunciaren a la herencia. Si pasados nueve días de la muerte del causante no se presenta el testamento o en este no se hubiere nombrado albacea se procederá al nombramiento de Administrador que tendrá carácter de simple depositario de los bienes sin que pueda

desempeñar otras funciones administrativas que las que se refieran al pago de las deudas mortuorias y otras previa autorización judicial. El Administrador recibirá los bienes por inventario, durará en el cargo hasta que se presenten los interesados y deberá tener los requisitos siguientes: 1) ser mayor de dieciocho años; 2) ser de notoria buena conducta; 3) tener bienes inmuebles con que asegurar el manejo y resultado de la administración y falta de ello dar garantía a satisfacción del Juez. Si el Juez nombrare albacea o se apersonara el designado en el testamento el administrador le hará entrega de los bienes recibidos, el administrador le hará entrega de los bienes recibidos. En la entrega se harán constar las variaciones que haya sufrido el inventario. Para administrar los bienes se estará a lo dispuesto en el testamento y en su defecto a lo que decidan los herederos. Si no hubiere acuerdo sobre la forma de administrar la herencia, el Juez podrá nombrar administrador al que designe la mayoría o bien a un tercero de su propia elección. El Juez fijará el régimen de administración conferirla a un Banco de notoria responsabilidad. En cualquier momento podrán hacer cesar la administración judicial, dando garantía suficiente a juicio del Juez, que asegure a los herederos la integridad y su cuota hereditaria y la percepción puntual de los frutos correspondientes. En igualdad de condiciones para ejercer la administración de la herencia el Juez preferirá al heredero que indique la mayoría, ésta se computará por capitales, en caso de empate por personas. Cualquiera que sea el régimen de administración los coherederos tienen derecho a ejercer la vigilancia sobre la misma, en las condiciones que fije el Juez.

Salvo que se trate de un Banco el administrador deberá ser mayor de edad, de notoria buena conducta, estar domiciliado en el lugar donde se abra la sucesión y si lo perdiere algún heredero o legatario dar garantía suficiente a juicio del Juez. Deberá llevar una cuenta detallada de su administración e informar al Juez cada seis meses o cuando lo pida algún interesado o el Juez lo estime conveniente, mientras no se hayan aprobado las cuentas no se cancelará la garantía que tenga otorgada el administrador. El administrador no puede deducir en juicio las acciones que por razón de mejoras, manutención o reparación tenga contra la herencia sino cuando haya hecho esos gastos con autorización previa. El administrador devengará el honorario que el Juez le designe conforme a la Ley. Mientras no se ha reconocido a los herederos, podrá el Juez autorizar al administrador para que gestione lo que proceda en favor de los intereses hereditarios, ya se trate de intentar las demandas que tengan por objeto recobrar bienes o hacer efectivos derechos pertenecientes a la mortual o contestar las demandas que en contra ésta se promuevan o cualquier otra diligencia extrajudicial. El Juez atendidas las circunstancias de los herederos, podrá autorizar al administrador de la herencia suplir lo que sea necesario para alimentos de aquellos conforme presupuesto previamente aprobado por él. Si al terminar su encargo el administrador pone obstáculo a la entrega de los bienes a los herederos o legatarios, será apremiado a la devolución aún cuando no lo solicite ninguno de los interesados y si se resiste se abrirá de oficio el proceso criminal que corresponda. Todo lo relativo a

la rendición de cuentas del administrador e impugnaciones de los mismos, se decidirá por el trámite de los incidentes, así lo rezan los Artículos 510 y 511 del mismo cuerpo legal. [8]

Siguiendo la orientación del ordenamiento jurídico guatemalteco nuestro Código de Comercio contenido en el Decreto número 2-70 del Congreso de la República, establece las diferentes formas de administración en las sociedades mercantiles creadas por la ley, así el artículo 44 en lo que respecta a las disposiciones generales con respecto a dichas sociedades indica: "La administración de la sociedad estará a cargo de uno o varios administradores o gerentes quienes podrán ser o no socios y tendrán la representación judicial. Los adminstradores no podrán dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo género de negocios que constituyan el objeto de la sociedad, salvo pacto en contrario." El Artículo 45 dice: "Salvo pacto en contrario el nombramiento y la remoción de los administradores se hará por resolución de los socios." Artículo 47: "Los administradores o gerentes tienen por el hecho de su nombramiento todas las facultades para representar judicialmente a la sociedad de conformidad con la Ley del Organismo Judicial. Tendrán además las que se requieran para ejecutar los actos y celebrar los contratos que sean de giro ordinario de la sociedad según su naturaleza y objeto, de los que de él se deriven y de los que con él se relacionen, inclusive la emisión de títulos de crédito.

---

[8] Código Procesal Civil y Mercantil Dto. Ley 107 pgs. 125/127.

Sin embargo, en la escritura social pueden limitarse tales facultades. Artículo 48: "Cuando dos administradores y en la escritura social no se especifican las facultades y atribuciones de cada uno, procederán conjuntamente y la oposición de uno de ellos impedirá la realización de los actos y contratos proyectados por el otro. Si los administradores conjuntos fuesen tres o más, decidirá el voto de la mayoría en caso de desacuerdos.[7]

Como ha quedado analizado por las diferentes doctrinas y el aspecto legal que estudiamos, la ADMINISTRACION constituye una actividad relevante en la vida diaria, especialmente en la explotación de la propiedad integrada a bienes y servicios, pues en las diferentes formas de poseer los bienes se encuentran diferentes concurrencias de intereses necesarios que armonizar para evitar conflictos que puedan originar controversias en perjuicio de las personas no solo de la empresa sino que también de quienes dependen de la actividad comercial, agrícola o industrial. Como vemos el Código Civil trata lo relativo a las diferentes instituciones que requieren de la administración de bienes, principiando por la ausencia, bienes de menores e incapacitados, régimen de copropiedad, la propiedad horizontal, el usufructo en las sucesiones tanto testamentarias como intestadas y las sociedades mercantiles, a lo cual se refiere por último, el ordenamiento contenido en el Código de Comercio ya comentado y todo se reduce al aprovechamiento y conservación de bienes dados en administración en una u otra forma para una mejor explotación, dependiendo del

---

[7] Código de Comercio Guatemalteco. Dto.270 P.14 y 15.

interés que el propietario o propietarios tengan sobre el negocio jurídico y como dice el Licenciado Raúl Antonio Chicas Hernández: "ES UNA SERIE DE ACTIVIDADES, DE OBJETIVOS DEFINIDOS EN CUALQUIER ESFERA, TANTO PUBLICA COMO PRIVADA".

### 3.3 Disposición

En los estudios realizados sobre la propiedad, de conformidad con nuestra ley sustantiva, se revelan dos clases de derechos, EL USO Y DISPOCISION, el primero que ya fue analizado y el segundo que es un complemento que constituye un principio básico para hacer del bien el uso que mejor convenga al titular del derecho hasta enajenarlo si ello conviene a sus intereses, pues como dice el Doctor Calixto Valverde y Valverde en su tratado de derecho civil español, avocando a DONELLUS, "Que el propietario tiene el derecho de usar y disfrutar de la cosa y a esto le integra lo siguiente:... 5) el derecho de enajenarla menoscabarla o destruirla.[10] De lo anterior se evidencia la gran autonomía que concede al propietario, consistente en la exclusividad de hacer de lo suyo que quiere desde enajenarlo, cederlo o grabarlo sin ningún obstáculo.

3.3.1 Para el Profesor Guillermo Cabannellas es: "LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE UNA COSA A CAMBIO DE OTRA (como en la compra-venta, la permuta o gratuitamente como la donación y el préstamo sin interés), puntualización técnica o determinada con exactitud su función jurídica en un aforismo Romano que expresa:

---

[10] Dr. Valverde y Valderde, Calixto. Obra Cit.P.65

"ALIENATIO EST OMNIS ACTUS PER QUAM DOMINIUM TRANSFERTUR - ENAJECACION ES TODO ACTO POR EL CUAL SE TRANSFIERE EL DOMINIO."

1) En una consideración genérica de enajenación se comprende además de los cuatro contratos más habituales que lo concretan y enumerados en la definición primera, las disposiciones de última voluntad y todas las formas de traspaso o cesión de bienes y derechos. Son enajenables o susceptibles de enajenacion cuantas cosas estén en el comercio de los hombres, sean corporales o incorporales, presentes o futuras, sin otras excepciones que las expresas en la ley o las genéricas de ilicitud o imposibilidad. 2) Como la enajenación constituye cambio patrimonial importante sea oneroso o lucrativo, para evitar errores en perjuicio propio o fraudes, el legislador adopta, especiales garantias para el adquirente victima de posibles dolor o engaños. Para enajenar se requiere la máxima capacidad jurídica para lo cual solo se permite al propietario o representante legal cuando por edad, demencia, prodigalidad u otra causa no posee el dueño la facultad de enajenar y exista necesidad para ello, la ley suele exigir autorización judicial para cada caso.[11] 3) ESPECIES: la enajenación puede ser voluntaria cuando la realiza libre y expontáneamente el propietario de la cosa o derecho o bien, su representante o administrador legalmente constituido y forzosa cuando el dueño se ve obligado a ella en virtud de la ley en los casos de necesidad pública y previa indemnización que corresponda o por un derecho ajeno como en los supuestos de enajenación forzosa por el incumplimiento de

---

[11] Código Civil, Dto.Ley 106 P.319

obligaciones y como resultado de una sentencia de condena. Existen otras enajenaciones especiales, por la naturaleza de los bienes que afectan y pro la calidad del titulo de los mismos.

### 3.3.2 Cesión

Siguiendo la orientación del Profesor Guillermo Cabannellas, podemos establecer que CESION, es acción o efecto de CEDER, y equivale a transmisión gratuita u onerosa que se hace de una cosa, crédito o cesión de derecho a favor de otra persona. El que cede se denomina cedente y quien adquiere por ese título cesionario:
1) LINEAMIENTO: la cesión de no usarse como sinónimo de transmisión es un contrato por el cual uno transfiere a otro el crédito derecho o acción que tiene contra un tercero. La cesión puede efectuarse por venta, donación, permuta, dación en pago, legado o cualquier otro titulo eficaz, para que lo propio de uno se tome del que antes era ajeno. Pueden constituir objeto de cesión todos los derechos de acciones, así reales como personales. Como contrato, las partes deben tener la capacidad necesaria para concertarlo. Si se cede mediante precio en dinero, la cesión será juzgada como compraventa, si fuere por otra cosa con valor la cesión se considerará como donación, si es por acto Inter-vivos y cual legado y si se realiza por testamento y otro acto-Mortis -causa-. Si analizamos el concepto de CEDER, establecemos que es DAR, TRANSFERIR, TRASPASAR a otro mediante precio o sin él, una cosa, acción o derecho.[12]

---

[12] Cabannellas Guillermo. Obra Cit. T.II P.116

### 3.3.3 GRAVAR

Según el mismo tratadista que nos ilustra, GRAVAR, es imponer gravamen sobre una persona o cosa y GRAVAMEN, es: "Carga u obligación que pesa sobre alguien que ha de ejecutar o consentir una cosa o beneficio ajeno. //Derecho real o carga que se impone sobre un inmueble o caudal en la primera acepción el gravamen es personal y es preferible hablar de obligaciones; en el segundo el gravamen es real o en sentido estricto para derecho inmobiliario, como gravámenes pueden citarse, los censos, hipoteca, prendas y servidumbre.[13]

---

[13] Cabannellas Guillermo. Obra Cit. T.II. Pag.504 y 505

# CAPITULO IV

## 4. USO, DISFRUTE Y TENENCIA DE LA PROPIEDAD

El uso, disfrute y tenencia de la propiedad en nuestro medio se da en diferentes formas, y en el caso específico que nos ocupa que se relaciona con el agro guatemalteco, habiendo conceptualizado lo que constituye uso y disfrute nos concretamos a estudiar LA TENENCIA DE LA PROPIEDAD, exclusivamente en relación a la tierra, desde el aspecto general hasta el particular de nuestro país, que es un caso complejo por falta de normas uniformes que establezcan un mecanismo único para la adquisición, uso y disfrute de la misma.

### 4.1 Aspecto General

En tiempos antiguos y fundamentalmente en los pueblos primitivos, por sobrar la tierra y faltar los brazos, ésta era de todos y así cualquiera se apropiaba de una porción para su explotación y no existía privación alguna por la abundancia del suelo. La propiedad privada nace durante el Gobierno de Egipto ejercido por José hijo del patriarca Jacob, quien siendo Ministro de Faraón, compró todas las posiciones de los Egipcios con todos sus pueblos desde un cabo a otro, a excepción de la de los sacerdotes y para asegurar la explotación instauró el CONTRATO DE CENSO ENFITEUTICO, que consiste en una especie de arrendamiento o sea ceder la tierra por cierto tiempo o a perpetuidad a cambio de un canon o tributo anual a favor del Señor y definió la situación jurídica con estas palabras: "YA VEIS QUE FARAON QUEDE DUEÑO DE VOSOTROS Y DE VUESTRAS TIERRAS, TOMAD SEMILLA Y SEMBRAD LOS CAMPOS

PARA QUE PODAIS TENER FRUTOS, DAREIS AL REY LA QUINTA PARTE, LAS OTRAS CUATRO OS LAS DEJO PARA SIMIENTE Y MANTENIMIENTO DE LAS FAMILIAS Y VUESTROS HIJOS." Génesis XLVII 2024. En contraposición de lo anterior EN LEVITICO XXV 14 y 23, encontramos no solo la temporalidad del dominio de la tierra sino un precario titulo de quien la posee y dice. "CUANDO VENDIEREIS ALGO A TU CONCIUDADANO O LO COMPRARES DE EL, NO APREMIAREIS A TU HERMANO SINO QUE AJUSTARAS LA COMPRA SEGUN LOS AÑOS QUE FALTEN PARA EL JUBILEO, DE OTRO LADO ASI MISMO LA TIERRA NO SE VENDERA PARA SIEMPRE PORQUE ES MIA Y VOSOTROS SOIS ADVENEDIZOS Y COLONOS MIOS, QUIEN HABLA ES EL DUEÑO DE TODO LO CREADO, EL MISMO DIOS." Sin embargo, a pesar de tan preciosos preceptos bíblicos este sistema siguió operando dado a su origen antiguo, pues los municipios Romanos, tenían la costumbre de arrendar sus tierras a perpetuidad mediante un canon o vectigal. Por razón de la perpetuidad del arriendo, el pretor consideró dar al colono protección más eficaz que la acción personal nacida del contrato. De esa manera nace un verdadero derecho real de la enfiteusis que proporciona garantía al enfiteuta y se le reconoció el derecho de transmitirla a terceros, sin embargo durante el bajo imperio hacía el siglo III, cuando la enfiteusis se perfeccionó, los Emperadores acostumbraron arrendar a perpetuidad o por larguísimo tiempo sus tierras incultas, con la obligación de que el colono las plantara y las cultivara, actitud que fue tomada por otros grandes terratenientes. La evolución que identificó la alocución latina"AGER VECTIGALIS", estableció un derecho especial de propiedad perpetua sobre la tierra de personas

abstractas, como lo es una ciudad, una corporación religiosa o El Estado. La enfiteusis culminó en el derecho Justiniano. A pesar de todo, esta institución adquirió mucha importancia al grado de haber sido acogida posteriormente por algunas legislaciones, como la Argentina, La Francesa y la Española, esta última que todavía la ampara en el Artículo 1,605 del Código Civil y la define diciendo: "que el censo enfitéutico es aquel que se constituye cuando una persona cede a otra el dominio útil de un inmueble, reservándose el directo y el derecho de percibir del enfiteuta una pension anual. Esta definición ha sido seriamente criticada por la doctrina, por varias razones, incluso dice el autor que la enfiteusis ha sido compleja y laboriosa, llena de injusticias y si bien en tiempos remotos dio magníficos resultados al permitir el cultivo de tierras abandonadas, tambien lo es que en los tiempos modernos, dado a la evolución de la sociedad ha sido inoperante y muchas legislaciones la han abolido y otras la han prohibido como en el caso de Argentina y Guatemala.[1]

La Revolucion Francesa, (1789), con sus grandes postulados de Libertad, igualdad y justicia, también jugó un papel importancia en la abolición del contrato de censo enfitéutico, pues alentada por un odio hacía la feudal, condenó todas las trabas dominicales para afirmar la soberanía del derecho de propiedad. La Revolución Francesa pretendió proscribir (prohibir) el dominio directo para permitir el dominio útil, reconociendo la vigencia exclusiva de propiedad al que cultiva la tierra o del que se ocupa directamente,

---

[1] Cabannellas Guillermo. Ob. Cit.T.III-Pags.113/14. TV. P.465

la trabaje para él pero sin nexos de sujeción personal sino como contratantes o trabajadores libres, como arrendatarios, aparceros o jornaleros. En la célebre declaración de los derechos del hombre y del ciudadano como se le llamó, aprobada el 2 de octubre de 1789 por la convención Francesa, tras una afirmación igualitaria de alago popular fue proclamada la propiedad en su Artículo 2o. junto con la libertad, la seguridad y la resistencia a la opresión, como derecho natural e imprescriptible del hombre, nace de allí un estatuto en miniatura sobre el dominio y dice dicha proclama "Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado no puede privarse de él a nadie, salvo cuando lo exija evidentemente la necesidad pública justificada por los medios legales, previo a una indemnización equitativa. La idea de los Republicanos Franceses acerca de la propiedad fue mantenida por su antítesis política, la del Cesarismo Napoleónico, Bonaparte que participa en las discusiones fundamentales del Código Civil que llevaría su nombre por su proclamación de Emperador, insertando en el articulado esa concepción individualista, es una coincidencia con la Revolución Francesa, que acabó con un Monarca y el Emperador que iba a terminar con tanto revolucionario. El Artículo 544 del texto legal citado se expresa así: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta con tal que no se haga de las mismas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.[2]

---

[2] Cabannellas Guillermo. Ob. Cit.T.V.P.465

## 4.2 Aspecto particular de Guatemala

En el caso específico de la república de Guatemala, el sistema de la tenencia de la tierra es muy complejo de acuerdo a quien sea el titular del derecho de propiedad, pues existen variadas clases de propietarios, como El Estado, a través del Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA-, la Oficina de Control de Reservas del Estado -OCREN-; las Municipalidades, las Sociedades, las Comunidades de Indígenas tienen acotadas grandes cantidades de tierra ejerciendo el dominio amparadas por normas de diferente aplicación, unas vigentes y otras no como en el caso de las Comunidades Indígenas que actúan al imperio de normas en desuso para beneficio de unos pocos y en detrimento de la sociedad en general. Para analizar el origen de la tenencia y transformación de la tenencia de la tierra en nuestro país, nos avocamos al ilustre historiados SEVERO MARTINEZ PELAEZ, quien en su trabajo "LA POLITICA AGRARIA COLONIAL Y LOS ORIGENES DEL LATIFUNDIO EN GUATEMALA", nos revela en primer lugar que la problemática económica que afronta la sociedad guatemalteca, radica en la mala distribución de su más importante medio de producción, por que la tierra se encuentra concentrada en pocas manos y la mayor parte de nuestra gente eminentemente agrícola carece de ella; en segundo lugar, que el origen del latifundismo en nuestro país se encuentra en la organización económica de la sociedad colonial, pues la legislación de indias, tuvo un carácter marcadamente casuista, porque resolvía problemas surgidos en determinados lugares y tiempos en forma caprichosa y desprovista de unidad sistémica,

encubriendo problemas de fondo. No escapa de nuestro entender las realidades expresadas por dicho historiador que las leves que emite un Estado, cualquiera que sea, son expresión de los intereses de clases dominantes a quienes ese Estado representa, de ahí que la legislación de Indias a pesar de ser únicamente un caudal de reales cédulas, todas eran en beneficio de la clase dominante que provenía de la corona Española. La Política Armaria colonial fue perfectamente definida en base a CINCO PRINCIPIOS, enmarcados dentro de los intereses económicos, cuatro de ellos hallaron expresión en las leyes coloniales de tierras y el último es revelado por documentos de diferente naturaleza, vamos a referirnos a ellos.[3]

El principio fundamental de la política indiana, es el SEÑORIO que ejercía la Corona Española, sobre todas las tierras de las provincias conquistadas en su nombre, el cual no era otra cosa que el derecho de conquista como hecho consumado, era la expresión legal de la toma de posesión de la tierra y constituyó por eso, la base y punto de partida del régimen agrario colonial de allí se ve que la conquista fue esencialmente un proceso violento de apropiación, proceso económico que suprimió automáticamente el derecho de propiedad a los nativos sobre la tierra, pero no se les dio directamente a los conquistadores pues tanto conquistadores como conquistados podían recibir tierras solo el rey, pues en su

---

[3] La Política Agraria Colonial y los orígenes del Latifundismo en Guatemala, de Severo Martínez Peláez. Colección de Investigaciones de la Docencia Depto. de Pub. 12-5-Facultad de Ciencias Económicas de la USAC. 1986.

nombre habían venido los primeros a arrebatarle las tierras a los segundos. Este principio fue la expresión legal de un actmaterial básico, el despojo de los nativos y el paso de toda propiedad a la Corona a cuyo nombre se hizo la conquista. Este principio tiene dos grandes proyecciones; una, positiva que consistía en solo el rey cedía y vendía tierras y la otra negativa porque cualquier tierra que no se haya cedido se consideraba realenga y pertenecía al rey y no podía usarse ni ocuparse sin incurrir en el delito de usurpación. La Corona cedió y vendió tierras, cuando y a quien le convino y también las negó, cuando ello le significaba algun beneficio, por eso este principio fue factor determinante para el latifundismo. Con base en el principio anterior, el Estado Español, desarrolló el segundo principio al que llamó EL PRINCIPIO DE LA TIERRA COMO ALICIENTE; se ha señalado que la Corona imposibilitada para sufragar gastos de expediciones de conquista como empresas estatales las estimuló como particulares, ofreciéndoles a los conquistadores grandes ventajas económicas en las provincias que conquistasen y dice el historiador citado, que en Centroamérica pobre en metales preciosos la concesión de tierras y el control de indios fueron los principales alicientes empleados en aquel período, con claridad lo manifiesta la Real Cédula de Fernando el Católico, fechada en Valladolid el 18 de junio de 1913, incorporada después de la recopilación de Leyes Indias así: "Porque vuestros vasallos se alienten al descubrimiento y población de las Indias y puedan vivir con la comodidad y conveniencia que deseamos. Es nuestra voluntad que puedan repartir y se repartan

casas solares, tierras, caballerías y peonías a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares. Que el Gobernador de la nueva población les fueren señalados haciendo distinción entre escuderos y peones y los que fueren de menos grado y merecimiento y los aumenten y mejoren atenta la calidad de sus servicios para que cuiden de la labranza y crianza y habiendo hecho de ella su morada y labor y resididos en aquellos pueblos cuatro años, les concedemos facultades para que de allí en adelante los puedan vender y hacer de ellos a su voluntad libremente como cosa suya propia y así mismo conforme a su calidad. El Gobernador o quien tuviere nuestra facultad, les encomiende a los indios en el repartimiento que hiciere para que gocen de sus aprovechamientos y demoras en conformidad a las tasas y de lo que está ordenado etc.' Para que ese estímulo diera los resultados apetecidos dice el Historiador, La Corona tenía que demostrar mucha bondad en la cesión de tierras, porque prácticamente el rey ofrecía y cedía nótese este detalle importante, una riqueza que no había poseído nunca antes del momento de cederla y lo hacía únicamente por el derecho de que se atribuía al dar autorización a los conquistadores que lo hacían bajo las órdenes y control de la Monarquía premiándoseles con cederles trozos de éstas mismas tierras y el control de los nativos, como consecuencia les pagaba con lo que ellos mismo arrebataban a éstos últimos, y como cedía algo que nunca había tenido, podía hacerlo en grandes cantidades. Las actas del primer cabildo de la Ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala, desde el día siguiente al asiento de la ciudad, muestra

un cuadro cierto de los conquistadores repartiéndose las tierras entre sí en grandes cantidades basados en la orden del Jefe de la expedición, Alvarado.

Este principio político "LA TIERRA COMO ALICIENTE", creado por la necesidad de expedir y consolidar un imperio sin hacer gastos a expensa de los conquistadores, fue punto de partida para el latifundismo y operó en forma profunda y decisiva en la etapa de la conquistas y colonización a lo largo del Siglo XVI.

Finalizado el Siglo XVI, dos generaciones de colonizadores Españoles habían echado raíces, habían erigido pueblos, tenían tierra en abunancia, disponían del trabajo forzado de los indios, habían fundado familias y tenían descendientes criollos, al perder la fuerza este principio por la situación anterior, la Corona dispuso aplicar otro principio al que denominó "LA TIERRA COMO FUENTE DE INGRESO PARA LAS CAJAS REALES", bajo el procedimiento de "LA COMPOSICION DE TIERRAS", el principio anterior había ocasionado muchos problemas por las extralimitaciones en pedir tierras que tuvieran que tolerar, pero medio siglo más tarde, fueron motivo de reclamaciones y composiciones lo que dio lugar a que la Monarquía diera órdenes para que los propietarios de tierras presentaran sus títulos y para que las propiedades rústicas fueran medidas para comprobar si se ajustaban a las dimensiones autorizadas en sus títulos y al comprobar que había habido usurpación de tierras realengas, el rey las cedía legalmente si se le pagaba una suma de dinero en concepto de composición, caso contrario ordenaba desalojarlas para poder disponer de ellas.

En 1591, fueron despachadas por Felipe II dos cédulas que definitivamente dieron vigencia al principio de "COMPOSICION DE TIERRAS", en el reino de Guatemala, estos fragmentos ilustran los criterios anteriores usados en el principio de composición de tierras, las cédulas son de la fecha (1 de noviembre de 1591) en la primera el rey ordena recuperar todas las tierras sin título, no da posibilidades de retenerlas, en ambas reglas es una orden determinante, pero la segunda contradice los fines de la primera al mencionar que se puede entrar en arreglo con los usurpadores, si estos pagan lo justo y razonable o mejor dicho no se contradicen sino por el contrario se combinan o complementan. Es interesante observar que cuando privó el principio de la tierra como aliciente, la Corona condicionó su tenencia pues era necesario radicar en ellas y cultivarlas durante determinado tiempo previamente a su confirmación de su plena posesión y en este nuevo principio, desaparecieron totalmente esos requisitos pues los terrenos realengos usurpados podían titularse por la vía de composición, estando o no poblados o cultivados. La composición ingresó como un tema permanente en la recopilación de Las Leyes de Indias y estuvo dándole ingresos a la Corona durante todo el periodo colonial y fue un importante renglón de la gran hacienda del reino de Guatemala, hasta pocos años antes de la independencia. En consecuencia, la usurpación de tierras se practicó desde el siglo XVI basada en la liberalidad de las concesiones y en el descontrol de la primera etapa colonizadora; el sistema de las composiciones no vino a frenar la usurpación porque no era su finalidad, sino trataba de

convertir este procedimiento en formal a fin de agrandar los latifundios con desembolsos moderados; al normar la composición sistematizaron la usurpación para todo el período colonial. Se decía que no hay negocio más próspero que aquel en que los dos tratantes salen beneficiados; la usurpación-composición beneficiaba a la Corona con una recaudación constante y favorecía a los terratenientes para ensanchar sus propiedades; las instrucciones impartidas por los presidentes, daban a los comisionados órdenes para hacer remedidas y composiciones de tierras, ordenaban regatear y pujar para arriba, para que lo que se hiciere fuera en aumento del real haber, desde luego que en determinados casos era preferible aceptar una composición baja y no permitir su fracaso a mediados del siglo XVIII, una cédula dio nueva forma a la administración de la tierra y dispuso que los subdelegados percibieran el dos por ciento de las ventas y composiciones que realizaran bajo su dirección; como se ve éste fue un nuevo sistema favorable al proceso de Usurpación-Composición, pero esta era una disposición incitante porque inducía a realizar composiciones a cualquier previo antes de perderlas.

El cuarto principio fue LA PRESERVACION DE TIERRAS COMUNALES DE INDIOS, originada al hacerse la gran organización definitiva de las colonias a mediados del Siglo XVI, fueron creados los pueblos de indios, complemente diferentes a los prehispanos, que fueron desmantelados. Los pueblos de indios fueron dotados con dos clases de tierras, llamadas "EJIDOS", también "DE PASTOS Y EJIDOS" o "MONTES Y PASTOS" y las llamadas "TIERRAS COMUNALES", también

"COMUNES DE LABRANZA" "CEMENTERAS" o "DE LABRANZA Y CEMENTERAS". Los ejidos era la tierra indispensable y de uso común alrededor del pueblo, tierras y montes para recolectar maderas y otros materiales de construcción, madera y hojas secas para combustible, espacio para exponer al aire libre y al sol, hilos y telas y también para soltar animales de propiedad particular a fin que pastaran en ellas. La ley establecía que la extensión de los ejidos debía calcularse representando dos líneas rectas que cruzaban el centro del pueblo, la fuente de la plaza si la había, cada una de las cuales debía tener una legua de longitud o sea media legua del centro del pueblo, se suponía que el área encerrada entre los cuatro extremos de las líneas, podía considerarse como ejido, pero esa norma era muy flexible y sufrió toda clase de violaciones; las tierras comunales se extendían en los alrededores de los pueblos, más allá de los ejidos, su extensión era variable porque había suficiente tierra para que cada familia pudiera recibir una parcela y cultivarla individualmente, sin embargo, al final de la colonia, habían pueblos que tenían más tierras de las que necesitaban y otros carecían de ella, los primeros solían arrendar a los segundos que eran los ladinos pobres; las tierras comunales eran administradas por el Cabildo o Ayuntamiento Indígena; a partir de la dotación original, muchos pueblos ampliaron sus tierras, bien solicitándolas por merced o en muchos casos titulándola por composición después de haber entrado a ella por su necesidad. Debe indicarse empero que hubo mucho descuido en la denominación de tierras de Indios, pues fue corriente llamar ejidos al conjunto de

tierras englobando las ejidales y las comunales, aún habiendo sido dos clases de tierras de distinto tipo. Además de los ejidos y tierras comunales, hubo tierras que pertenecían a ciertos indios en particular, pues el sistema colonial propició pequeñas organizaciones de indios no serviles denominados "Indios Nobles", que no tributaban ni acudían al trabajo forzado y estaban dentro del aparato que conformaba la autoridad y la explotación. Dentro de ese contexto hubo indios ricos que dispusieron de medios económicos para componer tierras de su propiedad, también hubo en los pueblos minoría de mestizos que llegaron a poseer las propias en modesta cantidad; durante la colonia el agro estuvo predominantemente formado por latifundios. El cuadro del Latifundio y Minifundio que comprendía el problema agrario no era solo colonial, pues entre aquel y éste hay que situar la transformación agraria realizada por la forma cafetalera en el último tercio del siglo pasado, que fue desmantelamiento de estructura colonial de los pueblos, supresión casi total de las tierras comunales, para incrementar la introducción de rancherías de indios a ellas, aumentando en gran escala la pequeña propiedad agraria en manos de mestizos y el número de empresarios, agrícolas grandes y nuevos latifundistas cafetaleros.

La legislación colonial de tierras, tanto la contenida en la recopilación como las cédulas e instrumentos para la audiencia de Guatemala, expresada en forma clara el interés de la Monarquía en que los indios tuvieran tierras suficientes ya que desde ese momento comenzaron a vivir en los pueblos y a tributar al rey; pues

se era del criterio de que los pueblos deben tener suficientes tierras para sus siembras y sus ejidos; en ningún momento debe permitirse la composición a quien haya usurpado tierras de indios ya se trate de comunales, ejidales o de propiedad particular de indios ricos; antes de componer tierras con particulares y criollos los comisionados deben hacer averiguaciones en los pueblos indígenas cercanos para asegurarse de que no se está solicitando tierras usurpados por ellos.

El quinto principio no se desprende de las leyes, es revelado por hechos de gran trascendencia y según documentos, operaba fuera de la ley y se le dominó "EL BLOQUEO DE LOS MESTIZOS". Las Leyes de Indias no hacen discriminación de la gente mestiza, al contrario ofrecen puntos de apoyo para que puedan obtenerlas por los medios usuales; las cédulas especiales para Guatemala y las disposiciones de la audiencia tampoco establecían limitaciones para la adquisición de la tierra por los mestizos llamados por ellos particulares a quienes facultaban para obtenerlas por composición, sin embargo, como éstos formaban un grupo de crecimiento, debido a sus escasos recursos económicos era de esperar que el Gobierno Colonial dictara medidas para dotarlos de esas tierras al considerarlos como un grupo diferente y necesario, pues los indios lo tenían todo y gozaban de un fuero especial mientras los mestizos carecían de todo y esto fue objeto de centros especiales de trabajo en otras colonias, pero en Guatemala fue descuidado por las autoridades de provincia, esto lo asegura el religioso economista y notable historiador Francisco de Paula García Peláez en las

primeras décadas del Siglo XIX, que en sus ricas memorias consagró dos capítulos al sistema colonial de ladinos y en ellos señaló que el desarrollo demográfico de mestizos hubiera ameritado la creación de un gran número de poblados ladinos (VILLAS), pues las treinta existentes eran insuficientes a las necesidades de ese gran sector; los ladinos solicitaron por todos los medios la creación de más Villas, pero sus solicitudes eran negadas pues las existentes se hicieron con esfuerzos de ellos mismos al comprar tierras particulares; el régimen colonial cerraba las puertas a los pueblos de indios para los ladinos, haciéndoles su existencia muy difícil e insegura, por lo cual estos se veían obligados a introducirse en las haciendas, donde vivían y trabajaban en malísimas condiciones, pues se les tenía como de mala conducta por los grupos dominantes. Sin entrar a conocer profundamente el mestizaje, se puede señalar que los lineamientos fundamentales de aquel complicado proceso estuvo determinado por el principio DE BLOQUEO AGRARIO de aquel sector emergente. La proliferación de ladinos configuró dos capas medias urbanas una alta y una reducida (Artesanal preveedora) y la otra baja y numerosa (la Plebe) o gente pobre de los suburbios de las ciudades coloniales; también figuraron dos capas medias rurales, una alta y reducida integrada por indios ricos y ladinos acomodados en los pueblos de indios y otra baja de grandes proporciones constituidas por la masa de ladinos pobres dispersados en rancherías. Todas ellas fueron por decirlo así, los caminos que tomaron los mestizos ante la imposibilidad de obtener tierra. La política colonial de ladinos que se les negó siempre los arrojó a

# CAPITULO V

## 5. USO, DISFRUTE Y TENENCIA DE LA PROPIEDAD EN YUPILTEPEQUE

En la indagación de la conceptualización de USO Y DISFRUTE, se puntualizó que el derecho de gozar debe entenderse de disfrute porque este viene a disfrutar que significa GOZAR, EXPERIMENTAR Y OTROS SATISFACTORES MATERIALES, por lo que estas dos acepciones entran en sinonimia y ya fueron analizadas al estudiar el disfrute en general, ahora corresponde referirnos al USO, DISFRUTE Y TENENCIA DE LA PROPIEDAD EN YUPILTEPEQUE DEL DEPARTAMENTO DE JUTIAPA, que es el campo de estudio de la presente investigación, lugar en el cual es de hacer notar, que el poseedor de bienes y especialmente de la tierra tiene el uso y disfrute de la misma, siempre y cuando cumpla con el pago del canon y tributo impuesto por la Comunidad de Indígenas que funciona en el municipio y sobre lo cual se hará un historial más adelante. El problema estriba en la disposición de la cosa, que nadie puede disponer libremente para transferir la propiedad por las trabas impuestas por la relacionada Comunidad que hace uso de procedimientos anacrónicos, ignorados en latinoamérica y que en Guatemala fueron prohibidos en la legislación pasada y que la actual lo ignora, procedimientos que solo contribuyen al atraso social, cultura y económico en perjuicio del desarrollo del municipio, el cual se encuentra en un estancamiento increíble en pleno siglo XX:

5.1 Yupiltepeque del departamento de Jutiapa, está situado al

Oriente del país y al Sur de la cabecera departamental, su situación geográfica y climatológica son factores predominantes de la importancia que reviste, es una vía de acceso a varios municipios y a la república de El Salvador y por la fertilidad de sus tierras se cultiva diversidad de productos para el mercado nacional y dedicándole mayor atención a la agricultura y al comercio podría llegar a ser la región de más importancia para la economía del país.

5.2 El Municipio de Yupiltepeque del departamento de Jutiapa, ha sido catalogado como de tercera categoría, creado por Acuerdo Gubernativo del 8 de mayor de 1852-[1], está comprendido dentro de un área de 36 kilómetros cuadrados con una extensión de 129 caballerías, 44 manzanas y 9926 varas cuadradas, según medidas practicadas por el Ingeniero DANIEL TARACENA, aprobadas por Acuerdo Gubernativo del 12 de abril de 1881.[2] En la actualidad, al municipio lo integran un poblado urbano que lleva el mismo nombre, y en lo rural las aldeas: EL CALVARIO, EL JICARO, ESTANZUELA, EL AMATILLO, LA PERLA, LAS LAJAS, EL LLANO, EL SILLON, LAS BRISAS, PUEBLO VIEJO, y los caseríos: EL TABLON LOS IZOTES, EL JOCOTILLO, ASPITIA, LOS QUINTANILLA, LOS MONZON, EL TETUNTE, EL MANZANILLO y la finca "ENTRE NUBES", territorio ocupado por DEOCE MIL HABITANTES, según el último censo de población, dedicados a la agricultura en un ciento por ciento en forma directa, pues cada

---

[1] Datos Monográficos Biblioteca Nac. Pags.318,319 y 320
[2] Inscripción No.5475, folio 55, libro 34, Jalapa-Jutiapa. Registro Central de la Propiedad de Guatemala 1910.

quien posee su porción de tierra para su habitación y trabajos agrícolas, de lo cual obtienen lo necesario para el sustento de sus familias; en ese orden de ideas dentro de la jurisdicción municipal no existen fincas, haciendas o latifundios mucho menos empresa alguna que absorba trabajadores pues la única finca es la anteriormente mencionada que si mucho tiene tres caballerías de extensión cultivadas parcialmente con café. Quiere decir que las VEINTISEIS CABALLERIAS Y FRACCION restantes de que consta el municipio están en menos de MINIFUNDISTAS, que como verdaderos poseedores tienen sus fracciones reconocidas a título de dueño, en algunos casos por herencia y en otros por compras simples, cuya posesión aunada a la de sus antecesores llega a los noventicinco años y es de hacer constar que muchos de éstos cuentan con escritura debidamente registradas a favor de sus antepasados en el Registro de la Propiedad, desde el siglo pasado en acatamiento a la REDENCIÓN OBLIGATORIA de tierra, ordenada por el Presidente de la República, General Justo Rufino Barrios, por Decreto 170 del 1 de enero de 1871, por medio del cual quedó abolido EL CONTRATO DE CENSO ENFITEUTICO, que venía operando en la república de Guatemala desde la época colonial para la explotación de la tierra.[x] En este municipio, los que poseían fundos de buena fe, por desconocimiento del nuevo sistema jurídico implantado, no redimieron sus tierras, situación aprovechada por los Directivos de la Comunidad de Indígenas para manipularlos, estos Directivos se atribuyen la propiedad de todo el municipio al cual le llaman "Hacienda", y en

---

[x] Decreto 170 Libro 1. Rec.de Leyes Tipografía Nac. Guatemala.

ese entonces dicho ente carecía de personalidad jurídica hasta el 29 de marzo de 1944, que fue reconocida por el Estado a través de la legislación de sus estatutos.[4] Esta comunidad sin y con la legislación de sus estatutos han ejercido prácticamente el Gobierno Municipal de Yupiltepeque, pues han llegado al extremo de llegar a impartir órdenes a los Alcaldes y a oponerse a la realización de importantes obras de infraestructura, que autoridades ediles, e instituciones del propio Estado se han propuesto realizar en el municipio, y estos publican por todos los medios a su alcance que ellos (Los Directivos) son los únicos con poder en la jurisdicción para resolver los conflictos sobre las tierras y disponer de su distribución, así como la conveniencia o no de obras de infraestructura, de esa cuenta ni hacen obra en favor de la sociedad ni dejan hacer y es el motivo del gran atraso del municipio, eso sí los relacionados Directivos, que solo son cuatro personas físicas, viven recaudando tributos a quienes les obedecen, por la posesión de las tierras a quienes les imponen determinada suma de dinero por manzana, cantidades que van a parar a los bolsillos de los señores y no rinden cuentas a ninguna autoridad, se autoeligen en sus puestos, para lo cual suponen asambleas que nunca se realizan pero levantan actas que calzan con firmas de sus familiares cercanos incluyendo menores de edad, cuya asistencia a las supuestas asambleas no pasa de cincuenta personas, lo que demuestra que no son respaldados en sus actos por la población en

---

[4] Estatutos Autorizados por Ac.Gub.del 29/3/44. Biblioteca Nacional de Guatemala.

general; estos Directivos se vienen sucediendo los cargosconstituyendo por lo mismo un círculo vicioso y relativamente pequeño, que solo vela por su propio beneficio, sin que autoridad alguna haya intentado evitar esa ilegal práctica, que está causando gran daño, fue así como después de decretarse por el Estado LA REDENCION OBLIGATORIA DE TIERRAS, por el Gobierno Liberal del General Justo Rufino Barrios, a la cual cumplió un buen porcentaje de terratenientes de Yupiltepeque, en 1910 cuando ya estabas instituido el Registro de la Propiedad, éstos acudieron a registrar toda el área del municipio, originando la finca 5475, folio 55, libro 34 de Jalapa-Jutiapa, con el fin de mantener el dominio sobre toda jurisdicción, sin tomar en cuenta que muchos propietarios con anterioridad habían redimido sus fundos y los inscribieron en el Registro de la Propiedad, pues existen no menos de NOVECIENTAS ESCRITURAS, con sus respectivas matrículas fiscales, de esa cuenta se originó duplicidad de inscripciones en el mismo territorio, pero tanto la Escritura que tiene dicha Comunidad como las que poseen quienes redimieron sus fundos, tienen igual valor, al no haber sido redargüidas de nulidad en su debido tiempo. En el presenta caso, siendo que la escritura que ampara a la Comunidad indicada es posterior a la de los poseedores de buena fe, son éstos instrumentos los que tienen primacía, tomando en cuenta el aforismo que dice: "EL PRIMERO EN TIEMPO ES PRIMERO EN DERECHOS".

---

[5] La Política Agraria Colonial y el Origen del Latifundismo en Guatemala, de Severo Martínez Peláez. Obra Cit.

5.3 San Juan Yupiltepeque como se le llamó antiguamente es de origen colonial y su fundación devino de la política Agraria Colonial de aquella época y que tuvo auge a mediados del Siglo XVI, por medio de las Leyes Indias, que en su sexto principio se denominó "LA PRESERVACION DE TIERRAS COMUNALES DE INDIOS".[5] A lo anterior se debe que en Yupiltepeque exista una agrupación que se denomina Comunidad de Indígenas, cuyo procedimiento es retrógrado, anacrónico e ilegal que por razones de necesidad y utilidad pública debido a la evolución del tiempo debió y debe desaparecer, pues no hay razón de su existencia pues desde que a Yupiltepeque se le dio la calidad de Municipio, por Decreto Gubernativo del 8 de mayo de 1852, en que se fundó el departamento de Jutiapa del que forma parte, al dársele tal perspectiva, adquirió personalidad jurídica, que de acuerdo a doctrinas universalmente aceptadas, sus autoridades municipales son las únicas capaces para dirigir los destinos del mismo, de ahí jurídicamente no existe otra entidad que pueda o quiera arrogarse atribuciones que a esta competen, con exclusividad.[6] A Yupiltepeque se le asignó una área de 36 kilómetros cuadrados de espacio territorial, cuyo amojonamiento es reconocido por sus autoridades, vecinos y el Estado de Guatemala y conforme al mapa adjunto, su delineamiento es de la manera siguiente: Partiendo del mojón "El Talpetate", situado en el extremo Nor-Oriente, sigue su línea recta al poniente, pasando por El Sillón hasta el lugar de El Incienso de donde parte al Sur,

---

[6] Datos Monográficos sobre Yupiltepeque. Departamento Topográfico del Ejército de Guatemala.

pasando por Uchúa, El Espinal, hasta el mojón "Mano de León", para doblar nuevamente al poniente hasta "Piedras Negras", de donde quiebra nuevamente al Sur, hasta llegar al mojón "El Coyol " y doblar al Oriente, pasando por Las Lajas, hasta el Ojo de Agua de Chingo, para luego desviar transversalmente a "El Corral Viejo", de ahí a "El Chaparrón", para hacer esquina en el Mojón de Horcones continuando al Oriente para buscar al Norte pasando por "Los Encuentros", "Tacualuya", "El Tetunte", para volver al punto de partida o sea "El Talpetate", de esa manera sus colindancias son: al Norte el municipio de Jutiapa; al Oriente, Asunción Mita y Atescatempa; al Sur, Jerez y al Poniente El Adelanto y Zapotitlán.[7] Como se dijo anteriormente, por Decreto 170 del 1 de enero de 1871, el Gobierno del General Justo Rufino Barrios, abolió el CONTRATO DE CENSO ENFITEUTICO, sistema por el cual se venía explotando la tierra en todo el territorio nacional y que adoptó la Comunidad de Indígenas de Yupiltepeque, que en aquella época actuaba sin personalidad jurídica y cuya existencia tenía razón de ser por no existir municipio, cuyo procedimiento consiste en dar la tierra como en arrendamiento a cambio de canon y tributo anual determinado a sabor y antojo de personas o agrupaciones que se arrogan calidad de propietarios y toman el dominio directo, cediendo al censatario sólo el dominio útil, impidiéndole el ejercicio de muchos derechos y actos legales inherentes a la propiedad, como lo es el disponer con libertad de la misma. En el relacionado Decreto se ordenó LA

---

[7] Registro No. 5475, folio 55, libro 34, Jalapa-Jutiapa. Primer Registro de la Propiedad, año 1910.

REDENCION OBLIGATORIA, que es el procedimiento que la doctrina ordena, a fin de que quienes poseyeran tierras bajo el sistema del censo enfitéutico en el territorio nacional, las redimiesen a fin de llegar a ser propietarios legales de sus respectivos fundos; por eso el Gobernante de aquella época siguiendo un procedimiento lógico determinó los lineamientos a seguir, para legalizar la tenencia de la tierra de una vez por todas, pues según los considerandos del citado Decreto, el censo enfitéutico por su forma y origen anticuado no estaba en armonía con los principios económicos de la época ya que por su naturaleza estaban reducidos los derechos del censatario y producían UN OBSTACULO A LA LIBRE TRANSIMISIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA, en decrecimiento al valor adquisitivo de la tierra, provocando un atraso en el desarrollo de la agricultura.[8] Ante esta acertada disposición gubernamental, la mayor parte de terratenientes de Yupiltepeque de aquel entonces, redimió sus tierras, siguiendo el mecanismo ordenado en dicha norma, por medio del síndico municipal a quien se le dio facultades amplias al respecto y luego inscribieron sus documentos en el registro de la propiedad que con ese propósito se había instituido recientemente por el citado Gobernante. La Comunidad de Indígenas seguía funcionando autonominándose ser la representativa del municipio y hábiles directivos de la misma de la misma en el año de 1910 de mala fe y a sabiendas que habían muchas propiedades redimidas y debidamente registradas por sus legítimos poseedores se

---

[8] Decreto Gub.170 del 1 Enero 1871-Libro 1,Depto,Recopilación de Leyes Tipografía Nacional Guatemala.

presentaron al Registro de la Propiedad a inscribir toda el área municipal de Yupiltepeque (192 caballerías, 44 manzanas y 9916 varas cuadradas) a favor de los ejidos del pueblo, quedando registrado todo el municipio, como finca número 5475, folio 55 del libro 34 Jalapa-Jutiapa, y con base en esta escritura la Comunidad relacionada ha venido manteniendo el dominio teórico de la tierra de toda el área municipal y así se han mantenido contra todo derecho cometiendo una serie de arbitrariedades y abusos contra sus legítimos poseedores. Es cierto que dicha Comunidad se ampara con unos Estatutos, pero también lo es que estos son recientes en comparación con la creación del municipio y la abolición del contrato de censo enfitéutico que son disposiciones legales anteriores que tienen vigencia actual, pues estos estatutos fueron autorizados por Acuerdo Gubernativo del 29 de marzo de 1994.[9] Es cierto que la Constitución Política de la República de Guatemala en el título II, Capítulo II SECCION DE TIERRAS.[10] Establece protección para las tierras de las Cooperativas, Comunidades de Indígenas o cualquier otra forma de tenencia comunal, pero es lógico que nuestra carta magna se refiere a agrupaciones de beneficio social nacidas dentro del ámbito legal para esos fines y no de agrupaciones minoritarias que buscan beneficio personal haciendo uso de la mala fe, pues de conformidad con los Artículos 17 y 18 de la Ley del Organismo Judicial, "Los derechos deben ejercerse conforme a las exigencias de la buena fe, pues la ley no

---

[9]

[10] Constitución Política de la Rep.de Guatemala 1985. Pag.11

ampara el abuso de derecho.[11] Y en el caso que nos ocupa la Comunidad de Indígenas de Yupiltepeque, como suele llamarse, al registrar como finca suya toda el área municipal a sabiendas de que muchos propietarios habían redimido sus tierras, y las habían inscrito en el Registro de la Propiedad, usó de mala fe y duplicó intencionalmente los registros en la misma área, y es más dicha inscripción no se hizo a nombre de la Comunidad mucho menos de Yupiltepeque, pues aunque sea error mecanográfico, si se ve la certificación extendida por el primer registro dice textualmente: "ESTE TERRENO PERTENECE DESDE LA EPOCA COLONIAL A LOS VECINOS DEL PUEBLO DE YUPILTEPEQUE"[12], nombre desconocido en la región oriental y por lo cual se considera que alguna vez los Tribunales de Justicia con mucha razón han fallado en contra de las pretensiones de dicha Comunidad controversias que sobre el particular han conocido los órganos jurisdiccionales, pues el nombre del titular del derecho está equivocado, ya que el nombre correcto de esta comprensión municipal es YUPILTEPEQUE y no TEPULTEPEQUE. De las investigaciones realizadas en los archivos nacionales no se ha podido encontrar ese segundo nombre, deduciéndose que es una equivocación mecanográfica cometida en la primera inscripción de dominio, pues como se ve de los datos monográficos que se tienen a la vista, a este pueblo desde su fundación que pasó a formar parte del departamento de Jutiapa en 1851, se le ha reconocido como YUPILTEPEQUE. Además según el Historiador SEVERO MARTINEZ

[11] Ley del Organismo Judicial Dto. 2-89 del Congreso.
[12] Certificación Asiento 2475, folio 55, libro 34, Jalapa-Jutiapa 1er. Registro de la Propiedad.

PELAEZ.[13] y doctrinas universalmente aceptadas, LOS EJIDOS COMPRENDEN UNA AREA DE CUATRO KILOMETROS LINEALES, cruzados y medidos, tomando como parte media LA PLAZA PUBLICA DEL PUEBLO, si la hay, y el fin de ésta área en la época colonial era destinada a pastos de uso común de los pobladores y el resto lo constituían las tierras comunales, partiendo de la línea o punto a donde llegaban los dos kilómetros de ejidos. Por lo tanto, si se toma en cuenta que las 129 caballerías, 44 manzanas, 9916 varas cuadradas de que consta el municipio de Yupiltepeque que es una área de cuatro kilómetros que constituían un ejido. La inscripción registral es ilógica pues las tierras comunales eran las que circundaban los poblados inmersos dentro de los ejidos. Sin perjuicio de todo lo analizado, La Comunidad Indígena de Yupiltepeque insiste en seguir ejerciendo dominio de todo el municipio en abierto desafío a la ley, porque aún cuando sus directivos en muchas oportunidades han sido notificados por Organos Jurisdiccionales del departamento, que su actitud no está enmarcada dentro del régimen legal, siguen ejerciendo el dominio de la tierra, percibiendo y exigiendo a los vecinos los tributos que ellos fijan y que al cancelárseles van a parar a sus bolsillos, para provecho personal, sin proyectarse en obras de beneficio social. Por esa circunstancia el presente trabajo se intitula: "EL OBSTACULO A LA LIBRE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN YUPILTEPEQUE, DEPARTAMENTO DE JUTIAPA", por las incidencias que esta actitud provoca, ya que si bien es cierto,

---

[13] La Política Agraria Colonial y el Origen del Latifundismo en Guatemala. Obra Cit.

los habitantes de este municipio, mantienen la posesión y el disfrute de sus fundos, les es limitada la transmisión, porque la relacionada comunidad les impide negociarlos libremente especialmente con personas de otros municipios, lo que ocasiona decrecimiento al valor adquisitivo de la propiedad, porque en las transacciones las personas ya enteradas del obstáculo o trabas impuestas por la Comunidad, se aprovechan de la situación ofreciendo precios sumamente bajos, aduciendo que tienen que pagar a los Directivos de dicho ente, cierta cantidad de dinero para lograr la supuesta legalización de la propiedad y posesión por adquirir, ya que dichos directivos aceptan componendas siempre y cuando satisfagan sus intereses, al estilo de la antigua composición de tierras. En ese orden de ideas hasta la función notarial se encuentra obstaculizada porque éstos mantienen el criterio y lo sustentan ante quienes les pagan bien y les creen, que solo los documentos que ellos faccionan tienen validez, pues esas transacciones no pueden realizarse fuera de su conocimiento aunque sea ante notario. Además intervienen en la administración de justicia en asuntos hereditarios sin orden de Juez competente, con evidente transgresión a la ley y a los principios generales del Derecho en los que se asienta que la misión de Administrar justicia, compete al Estado a través de los órganos competentes.

# CAPITULO VI

## 6. EL OBSTACULO COMO FACTOR IMPEDITIVO A LA LIBRE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN YUPILTEPEQUE, DEPARTAMENTO DE JUTIAPA.

### 6.1 Terminología

Para estudiar el término OBSTACULO, acudimos al tratadista Guillermo Cabannellas, quien nos ilustra que la terminología es un conjunto de vocablos de las voces especiales de una profesión o actividad, de allí establecemos que las voces que integran el concepto de OBSTACULO, se definen así:

A) IMPEDIMENTO, es obstáculo, dificultad, estorbo, embarazo, que se pone a una actividad o fin. //Carácter: los impedimentos en realidad obstaculizan o retrasan, Impedimento Legal: es todo requisito o causa, exigencia o prohibición que se opone a la ejecución de determinado acto jurídico, con efecto de nulidades penales o de otra índole.

B) ESTORBO, es obstáculo, oposición, dificultad, inconveniencia y más aún se molesta.

C) DIFICULTAD, inconveniente, obstáculo, oposición, duda, objeción, reparo. La valoración jurídica de esta palabra y su contenido se expresa así en el aforismo romano "Magna dificultatas, imposibilidad equiparatus". " La máxima dificultad se equipara a lo imposible", es decir que surte los mismos efectos liberatorios y anulables.

D) OBICE, obstáculo, dificultad, impedimento, estorbo, traba.[1]

---

[1] Cabannellas Guillermo. Ob. Cit.P.246-304-305-651 T.III-717 T.II

De la anterior conceptualización, se evidencia que el fenómeno que provoca el OBSTACULO es de grandes alcances, capaz de provocar toda clase de limitaciones y frustraciones en todos los que haceres de la vida y es oponente a toda proyección.

## 6.2 Sujetos del Obstáculo

El resultado del estudio al tema que nos ocupa, y del Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual del ilustre Maestro Guillermo Cabannellas se extrae, que el SUJETO, es el titular de un derecho u obligacion y dentro de ese contexto es evidente que en toda relación jurídica, existe tanto un sujeto activo como un sujeto pasivo y como dice RAFAEL DE PINA, el elemento personal está constituido por las personas que aparecen dentro de una relación, pueden ser éstas, físicas o jurídicas, y tanto las unas como las otras se encuentran en posibilidad de entrar en una relacion vinculatoria[2], de ahí inferimos que los sujetos que integran EL OBSTACULO A LA LIBRE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN YUPILTEPEQUE, DEPARTAMENTO DE JUTIAPA, son:

A) SUJETO ACTIVO: la Comunidad de Indígenas, y siendo éste un ente abstracto, son los Directivos quienes ejercen supuesta autoridad ante todo el conglomerado que acata sus disposiciones sean éstas legales o no. Tales directivos actúan como titulares de un derecho real.

B) SUJETO PASIVO: el que debe soportar y respetar un derecho ajeno "ERGA OMNES", y en este caso son los poseedores de la tierra

---

[2] Cabannellas Guillermo. Obra Cit. P. 304 T. VI

y vecinos en general del municipio de YUPILTEPEQUE DEL DEPARTAMENTO DE JUTIAPA, los que tienen que soportar las arbitrariedades y disposiciones de los Directivos de la relacionada comunidad que ilegalmente opera en el municipio y que contra todo derecho obliga a obedecerles sus pretensiones, infringiendo todos los preceptos legales preexistentes, doctrinas universalmente aceptadas y las disposiciones de las autoridades legalmente constituidas.

### 6.3 El Obstáculo en Yupiltepeque

En el caso específico de Yupiltepeque del departamento de Jutiapa, el obstáculo que los integrantes de la Comunidad de Indígenas ocasionan en la transmisión de la propiedad y concretamente de la tierra, es dañino, porque es el que ha propiciado el estancamiento del municipio, pues al arrogarse dicho ente la propiedad de toda el área municipal se han opuesto a la realización de toda obra de infraestructura que la Municipalidad o el Estado a través de sus instituciones han tratado de realizar, como sucedió recientemente cuando el Ministerio de Agricultura trató de establecer un proyecto de riego en las planicies del municipio; ante la oposición de los Directivos relacionados, el proyecto fue trasladado al departamento de Jalapa donde fue aceptado con beneplácito y así ha sucedido con otros proyectos, pero las autoridades municipales no son capaces de imponer su autoridad y se dejan mandar por estas personas que actúan en flagrante violación a la autonomía municipal este fenómeno también es atentatorio a la función notarial y a la jurisdiccional, en

primer lugar porque las personas que dirigen el referido ente sostienen que solo ellos tienen capacidad para intervenir en las negociaciones de la tierra y por consiguiente solo los documentos que ellos faccionan tienen validez y en segundo lugar porque imparten justicia en asuntos hereditarios, atribución que de conformidad con el Artículo 21 del Decreto Ley 107, solo compete a los Jueces de Primera Instancia del último domicilio del causante y de acuerdo a la Constitución Política.de la República, solo a los tribunales u órganos jurisdiccionales compete administrar justicia. en el presente trabajo se estudia concretamente lo relativo al OBSTACULO A LA LIBRE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD en ese municipio, porque en ese territorio municipal, desde el siglo pasado hasta la actualidad a los propietarios de la tierra se les tiene por parte de la relacionada comunidad solo como simples censatarios, y el dominio directo pretende tenerlo dicha Comunidad y dentro de las irregularidades que practican no permiten que la propiedad se transfiera a personas que no sea oriunda del municipio, pero en varias ocasiones si han aceptado estas negociaciones siempre y cuando se les reconozca una cantidad de dinero que ilegalmente piden y según ellos, una vez recibido el dinero dan por legalizada supuestamente la posesión, ésta es una práctica que viola la ley, y que han vuelto costumbre sin que autoridad alguna pueda darle solución.

# CAPITULO VII

## 7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### CONCLUSIONES

Hecho el análisis general de la presente investigación se ha llegado a las siguientes conclusiones.

### 7.1 Generales

7.1.1 Que la propiedad es un derecho real por excelencia, al afirmarse universalmente que "ES TODO CUANTO NOS PERTENECE O ES PROPIO" y constituye por su naturaleza y efectos que produce la más perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre ejerce sobre las cosas sujetas a su dominio.

7.1.2 Que la propiedad es una institución de las más antiguas que ha dado lugar a muchas discusiones, controversias y críticas.

7.1.3 Que antiguamente se le consideró a la propiedad como absoluta por el derecho tradicional al decirse que "ES EL DERECHO DE USAR Y DISFRUTAR DE UNA COSA DE LA MANERA MAS ABSOLUTA, HASTA DESTRUIRLA SI ES POSIBLE."

7.1.4 Que en el derecho clásico, en la principal de las acepciones jurídicas, económicas y sociales se les consideró a la propiedad como "EL DERECHO REAL MAXIMO DE UNA PERSONA SOBRE UNA COSA".

7.1.5 Que las partidas entendían como propiedad "EL SEÑORIO O PODER QUE EL HOMBRE TIENE SOBRE UNA COSA", para hacer de ella lo que quiera según Dios y según Juzgo."

7.1.6 Que el derecho Romano, agrupando diferentes facultades, decía: "QUE LA PROPIEDAD IMPLICABA O SE CONSIDERABA DERECHO CONSTITUIDO SOBRE UNA COSA CORPORAL" de lo que nace la facultad de disponer libremente de ella, percibir sus frutos y reivindicarla a no ser que la ley disponga lo contrario.

## 7.2 CONCRETAS

7.2.1 Que la propiedad y especialmente la de la tierra, ha sido y es un tema ampliamente discutido universalmente, y que para su explotación en nuestra patria, su distribución ha sido muy desigual, y que a pesar que desde la antigüedad se han emitido leyes u ordenamientos para unificar la forma de adquisición y garantizar la tenencia, dichas normas no han sido acatadas en su plenitud, dando lugar por ello a muchas controversias por las diferentes formas en el ejercicio de sus derechos.

7.2.2 Que en varias regiones de la República de Guatemala, la explotación de la tierra se dio desde la antigüedad, por medio del contrato DE CENSO ENFITEUTICO, que consistía en una especie de arrendamiento que confería al enfiteuta, únicamente el uso y disfrute, no así la disposición de la propiedad a cambio de un canon anual a favor del señorío considerado como dueño directo.

7.2.3 Que el contrato de Censo Enfitéutico tuvo origen, según los historiadores, cuando José hijo del patriarca Jacob, compró las tierras de Egipto de cabo a cabo, para dárselas al Faraón para que las distribuyera entre sus súbditos, ordenándoles darle al Rey la quinta parte del producto, la cuarta parte para el enfitéuta para

el sustento suyo y de su familia, reservando el diezmo correspondiente.

7.2.4 Que el poblado de Yupiltepeque del departamento de Jutiapa, antes de su declaratoria como Municipio, optó por este sistema, pero es lógico que al dársele calidad de Municipio en 1852, adquirió personalidad de un ente de derecho público, pues según la ley y doctrinas universalmente aceptadas, desde ese momento al territorio sobre el cual fue asentado, que es de 36 kilómetros cuadrados, automáticamente pasó a su poder y dominio y sus autoridades municipales son las únicas llamadas a dirigir su destino.

7.2.5 Las autoridades municipales por desconocimiento de sus deberes dejaron que en esa región siguiera ejerciendo el dominio de la tierra una comunidad que con la fundación del municipio prácticamente quedó fuera de toda ingerencia de esa naturaleza, pues lógica debió haber desaparecido automaticamente.

7.2.6 El Gobierno del General Justo Rufino Barrios en 1871, al instituir el Registro de la Propiedad, por Decreto 170 abolió el CONTRATO DE CENSO ENFITEUTICO, substituyéndolo por la REDENCION OBLIGATORIA DE TIERRAS en todo el territorio nacional, sistema al cual se acogieron muchos terratenientes de Yupiltepeque y en un cincuenta por ciento de legítimos poseedores redimieron sus tierras, escriturándolas e inscribiéndolas en el Registro de la Propiedad, pero la apatía del otro cincuenta por ciento fue aprovechado por los Directivos de la relacionada comunidad que seguía operando sin ninguna razón y sin que las autoridades

municipales repararan, para inscribir en 1910 en el Registro de la Propiedad a favor de LOS EJIDOS, toda el área municipal, inscripción que se hizo de mala fe, ya que en lugar de inscribir el resto de la jurisdicción no redimida, inscribieron su totalidad, duplicando el registro sobre la misma área.

7.2.7 Desde entonces, la Comunidad Indígena de Yupiltepeque se hace pasar como propietaria de todo el Municipio al que le denomina "Hacienda", amparándose en la inscripción registral numero: CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTICINCO (5475), folio CINCUENTA Y CINCO (55) del libro (34) de Jalapa-Jutiapa, que aunque con graves errores como el hecho de que la primera inscripción de dominio dice que es propiedad de LOS EJIDOS DE TEPULTEPEQUE, éstos utilizan dicho instrumentos para el ejercicio de actos ilegales, como el de pedir el desalojo de quienes gozan de una legítima posesión, en represalia porque no les tributan.

7.2.8 En 1944, por Acuerdo Gubernativo de fecha 2 de marzo, les fueron autorizados sus Estatutos a dicha Comunidad y desde entonces con mayor fuerza vienen intimidando a los habitantes, advirtiéndoles que sólo ellos pueden ejercer el dominio de las tierras del municipio y de ahí ninguna otra autoridad y basados en esos argumentos cometen una serie de irregularidades, que van desde cobrar tributos hasta quitar propiedades; imparten justicia en asuntos hereditarios a cambio de fuertes sumas de dinero elaborando documentos en plena interferencia a la función Notarial, lo que constituye obstáculo a la libre transmisión de la propiedad privada en el perjuicio del desarrollo, cultural y económico del municipio.

**RECOMENDACIONES**

I) La primera recomendación que propongo, es que el Honorable Congreso de la República decrete la derogatoria del Acuerdo Gubernamental del 2 de marzo de 1944, que contiene los Estatutos con los cuales se ampara la Comunidad de Indígenas de Yupiltepeque, en primer lugar porque habiéndose instituido esa área como municipio, las llamadas legalmente a regir su destino son sus autoridades municipales, por lo que la existencia de otro ente con interferencias en la autonomía municipal, no tiene razón de ser, pues es inconcebible que una comunidad se UN TODO cuando que de conformidad con doctrinas universalmente aceptadas, EL MUNICIPIO es un ente de derecho público, con facultades para adquirir, enajenar y reivindicar sus bienes y para que haya municipio, necesariamente tiene que haber territorio, cuya área la integra un poblado urbano, aldeas, caseríos, fincas, comunidades, etc., por lo consiguiente EL MUNICIPIO ES UN TODO, y las comunidades son PARTE DE ESTE TODO. En segundo lugar porque si bien es cierto la Constitución de la República de Guatemala en el Título II, Capítulo II SECCION DE TIERRAS, establece por parte del Estado la protección de las tierras de las comunidades indígenas, también lo es que en todos los actos de las personas físicas o jurídicas, para validez, debe estar implícita la buena fe, pero de todo lo analizado se evidencia, que la Comunidad de Indígenas de Yupiltepeque, su actuar es de mala fe al inscribir en el Registro de la Propiedad toda el área municipal a sabiendas de la existencia de muchas propiedades particulares debidamente legalizadas con anterioridad.

II) La segunda recomendación es solicitar al Honorable Congreso de la República, decretar el traspaso de la finca 5475, folio 55 del libro 34 de Jalapa-Jutiapa, a favor de la Municipalidad de Yupiltepeque, concediéndole amplios poderes para que sea ésta quien legalice la posesión de cada terrateniente, desmembrándose de la misma cantidad de tierras que compruebe oficialmente que cada quien posee en pacífica buena fe, estableciéndose un modico impuesto a favor del municipio, que podría constituir un ingreso importante a las arcas municipales, que el vecindario pagaría gustosamente con tal de ver legalizada su tenencia, sin estorbos, cortapizas e interferencias como lo hace la Comunidad de Indígenas contra todo derecho.

III) La tercera recomendación que propongo, es modificar el Artículo 6 del Decreto 314, que contiene el Código de Notariado, para que en las cabeceras municipales donde no hay Notario Hábil o si lo hubiera, estuviere imposibilitado o se negare a prestar sus servicios, puedan ejercer el Notariado los Jueces de Paz que ostente tal título, esto porque tanto en Yupiltepeque como en los municipios vecinos, hay Jueces de Paz, y esto daría una gran facilidad a las personas para legalizar sus fundos poseídos en dicho municipio.

"

EL INFRASCRITO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

DE LA ZONA CENTRAL

C E R T I F I C A

Haber tenido a la vista la solicitud que con su providencia literalmente dice: Señor Registrador General de la Propiedad de Inmuebles de la República, Ciudad, de Guatemala. Santos Sotero García Cortez, de treinta y ocho (38) años de edad, casado, con instrucción, Agricultor, guatemalteco, originario y vecino de Yupiltepeque, depto. de Jutiapa, con cédula de vecindad U guión veintidos (22) Registro Numero Seis mil setecientos setenta y cuatro (6774) extendida en la Municipalidad de Yupiltepeque, a usted con todo respeto comparezco, para solicitar que a mi costa y previo a llenar los requisitos de ley, me sea extendida certificación de finca Número Cinco mil cuatrocientos setenta y cinco (5475), folio cincuenta y cinco (55), libro treinta y cuatro (34) de Jalapa-Jutiapa; en dicha certificación agradeceré hacer constar: Los gravámenes, anotaciones y demás razones que a dicha finca le aparezcan. Yupiltepeque, depto. de Jutiapa, veintiocho de julio de mil novecientos ochenta y siete. Firma Ilegible. Recibida a las once horas y veintiún minutos.

Registro General De La Zona Central. Guatemala, veintinueve de julio de mil novecientos ochenta y siete. Dése la certificación solicitada articulo mil ciento ochenta (1180) del Código Civil. Rubricada por el Registrador de la Propiedad Inmueble. PRIMERA Y ULTIMA INSCRIPCION DE DOMINIO DE LA FINCA NUMERO CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (5475), FOLIO CINCUENTA Y CINCO (55

DEL LIBRO TREINTA Y CUATRO (34) DE JALAPA-JUTIAPA Y QUE LITERALMENTE DICE: No. 1. Terreno en los Ejidos de Yupiltepeque, departamento de Jutiapa; compuesto de ciento veintinueve (129) caballerías cuarenta y cuatro (44) manzanas y nueve mil novecientos diez y seis (9916), varas cuadradas; y linda del Falpetate al Sillón; ese punto, veintiún grados (21°), cuarenta y cinco (45′), Oeste; 79 cads., diez y nueve cents.; del Sillón al Yucienso, 13°, 20" Oeste 54 cadenas, 77 cents., del Incienso a San Uchúa S. 10°, 45′, 40" E., 127 cadenas, 47 cents. de San Uchúa al primer mojón del Espinal E., 14°, N., 16 cadenas, 77 cents. del Espina, al mojón Mano de León E. 17°, 24′ S. 60 cads., 23 cents., E., 41°, 30′ E., 36 cads., 16 cents., S., 25° Oeste, 33 cads., 64 cents., de Mano de León a Piedras Negras S., 6°, 13′, 50" Oeste, 187 cads., 32 cents., de Piedras Grandes al Coyol, 16°, 42′ Oeste, 113 cads., 21 cents., del Coyol a las Lajas, 5°, S., 32 cads., de Lajas a Ojo de Agua, de Chingo E., 14°, 59′, 50"S. 121 cds. 84 acente. de Ojo de Agua a Corral Viejo, 5°, 20′, 50" E, 112 cads. 76 cents. del Corral al Mojón de Chiaparrón, E. 2°, 42′, 20" S, 80 cds. 49 cets. de Chaparrón al Mojón de Horcones, 23), 45, 50" Oeste, 179 cads., 41 cents, de Horcones al Encuentro E., 19°, 39′, 40" Ceste, 94 cads, 28 cents, del Encuentro al mojón del Arroyo, 31°, 52′ 10" S, 14 cds., 19 cets, de Talanal y El Tetunte Oeste, 8°, 22′, N, 148 cads. 10 centis. del Tetunte al Talpetate Oeste, 13°, 58′ No., 63 cadenas 47 centécimas. Este terreno pertenece desde la época colonial a los vecinos del pueblo de Teputepeque; y medida la remedida esta se practicó por el Ing. Daniel Taracena y fue aprobado por Acuerdo

Gubernativo de doce de abril de mil novecientos noventa y uno. Así aparece de dos títulos antiguos expedidos el primero el dos de agosto de mil seiscientos sesenta y cuatro y el segundo (2o.) el veintiuno (21) de noviembre de mil novecientos diez, y expedidas la copia por el Escribano Manuel de Urrutia y certificación expedida por el Notario del Gobierno el veintidós de abril de mil ochocientos ochenta y uno. Esta finca se formó en parte de la Numero doscientos cuarenta y siete (247), folio doscientos sesenta y seis (266), libro tercero (3o.), que se canela. Los documentos fueron presentados ayer a las once a un Ast. Primero un mil ciento cincuenta y dos (1,152), folio seiscientos cincuenta y uno (651), siete (7), Jalapa diez de mayo de mil novecientos diez. V.M.López. Está el sello del Registro. MEMBRACION QUE LE APARECE VIGENTE A LA FINCA NUMERO CINCO CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (5,475), FOLIO CINCUENTA Y CINCO (55) DEL LIBRO TREINTA Y CUATRO (34) DE JALAPA-JUTIAPA Y QUE LITERALMENTE DICE: No. 1. Desmembrada de esta finca una fracción de dos (2) hectáreas, sesenta y siete (67) áreas, ochenta y cinco punto noventa (85.90) centiareas, que formó la finca número cuatro mil quinientos veintiuno (4,521), folio ciento noventa y ocho (198), noventa y nueve (99), de Jalapa-Jutiapa, propia de la Municipalidad de Yupiltepeque, departamento de Jutiapa. Escrita en asiento setecientos cuarenta y seis (746), folio cuatrocientos dieciséis (416), diario novecientos cuarenta y cuatro (944). Guatemala, ocho de junio de mil novecientos setenta y tres. Honorarios Q.0.50. f) Lic. Rafael Gordillo Macías. Está el sello del Registro. No. 2. Desmembrada de esta finca una

fracción que mide veintisiete mil trescientos setenta y cinco (27,375.00) metros cuadrados, que formó la finca número mil doscientos doce (1,212), folio doscientos doce (212), libro ciento treinta (13) de Jalapa-Jutiapa, propia de Cooperativa Renacimiento cincuenta y nueve (59) de responsabilidad limitada. Escritura en asiento número cuatrocientos sesenta y ocho (468), folio ciento setenta y tres (173), diario mil doscientos ochenta y nueve (1,289). Guatemala, veinticinco de marzo de mil novecientos ochenta y tres. Honorarios Q.2.50. (f) Lic. Rafael Gordillo Macías. Esta el sello. Así mismo certificó que la presente finca no le aparecen en la actualidad más operaciones ni gravámenes hipotecarios solo los ya transcritos en la presente certificación. Y, para entregar al interesado extiendo la presente en tres hojas de papel sellado del quinquenio actual,del valor de veinticinco centavos de quetzal, llevando la primera, el número de orden E-07901, la segunda E-844113 y la presente. En la ciudad de Guatemala, a cinco de agosto de mil novecientos ochenta y siete. Honorario: Q.4.00. Clave 21.----------

**EL Presidente de la República**

**ACUERDA:**

Conceder la propiedad artística solicitada.

Comuníquese. UBICO

El Secretario de Estado en el Despacho de Educación Pública. J. ANTONIO VILLACORTA C. Apruébanse los Estatutos de la Comunidad Indígena de Yupiltepeque. Palacio Nacional; Guatemala 28 de marzo de 1944. Examinada la solicitud del señor Brigido Ordóñez y Ordóñez, en concepto de apoderado de la Comunidad de Yupiltepeque, departamento de la Comunidad de Yupiltepeque, departamento de Jutiapa, relativa a que se aprueben los Estatutos de dicha Comunidad; y: CONSIDERANDO: Que no contienen ninguna disposición contraria a las leyes, POR TANTO, El Presidente de la República, Con vista del dictamen emitido por el Fiscal del Gobierno, ACUERDA: Aprobar los siguientes ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE YUPILTEPEQUE.

**CAPITULO 1. Organización de la Comunidad:**

Articulo 1o.- La Comunidad de Indígenas de Yupiltepeque es un conglomerado de personas unidas por vínculos raciales e intereses comunes asociados para la explotación de sus terrenos, intensificación de la agricultura desarrollo de la industria y mejoramiento cultural de los asociados.

Articulo 2o.- Para el efecto la Comunidad será representada y administrada por una Junta Directiva, compuesta de tres vocales propietarios, tres suplentes y un Secretario-Tesorero, los primeros electos por la Comunidad, y el último nombrado por la Junta

Directiva.

Artículo 3o.- Para ser electo Vocal o nombrado Secretario, se requiere: a) Estar inscrito como condueño, b) Gozar de los derechos civiles; y c) Ser de buenos antecedentes y costumbres.

Artículo 4o. La Junta Directiva durará en sus funciones dos años, renovándose por mitad cada año. Los vocales suplentes substituirán a los propietarios en caso de falta absoluta, ausencia o cualquier otro motivo que les imposibilite el cumplimiento de su encargo, por el tiempo que falte para cumplirse el período del substituido en el primer caso, y mientras dure la imposibilidad, en los demás.

Artículo 5o. Los vocales tendrán igual categoría, pero en todo caso las sesiones serán presididas por el primero, o el que haga sus veces. Si un miembro de la Directiva fuere electo o desginado para un cargo público remunerado de prestación obligatoria, o si no siendo obligatoria la prestación aceptare su desempeño, será substituido en la Directiva en la forma prevista en el artículo 4o.

**CAPITULO II. Obligaciones de la Junta Directiva.**

Artículo 6o. El Vocal 1o. estará siempre de turno, y desempeñará todas las funciones que no requieren la intervención de la Junta en cuerpo; en caso de ausentarse, llamará en su lugar a uno de los propietarios. El Vocal 1o. o su substituto, devengará el sueldo que la Junta Designe, así como el Secretario-Tesorero.

Artículo 7o. Son atribuciones de la Junta Directiva: a) Convocar a la Comunidad a sesiones, previa autorización de la autoridad; b) Conservar e incrementar las propiedades de la Comunidad; c) Incrementar asimismo, la siembra de maguey, y procurar que la

industria mejore sacándola de sus sistemas empíricos. d) Cumplir y hacer que se cumplan los Estatutos; e) Llevar el Registro de condueños; f) Dar noticia a la autoridad de las infracciones de que tuviere conocimiento de las leyes de jornaleros y forestal, para obligar a los condueños al trabajo y conservación de sus bosques.[1] g) Procurar la conciliacion de los intereses de los comuneros en las dificultades que surjan entre ellos en relación con el terreno comunal, sin manejos del derecho de las partes de acudir a los tribunales. h) Nombrar a la persona o personas, que deban representar a la Comunidad en sus asuntos particulares, administrativos o judiciales, indicándonos en punto de acta las facultades que se confieran al apoderado; el poder lo suscribirá conforme la ley, a vocal que se designe; e i) Autorizar erogaciones no mayores de cincuenta quetzales; el pago de impuestos y suelos, no necesita autorización especial.

Artículo 8o. Para el pago de impuestos y sueldos, para la defensa de los intereses comunes y cumplimiento de sus postulados la Junta recibirá y dispondrá de las cuotas que fije por extracción de maderas, arrendamientos, alquileres, pastajes, reconocimiento e inscripción de nuevos condueños, compra venta de acotamientos y mejoras y contribución para el pago de los impuestos territoriales.

Artículo 9o. El Tesoro quien deberá caucionar su responsabilidad ante la Jefatura política departamental, guardará los fondos bajo su exclusiva y directa responsabilidad, y llevará sus cuentas

---

[1] Las Leyes de jornaleros y forestal, en el tomo de "Leyes Vigentes de Agricultura", adicionada la primera con los Decretos gubernativos 75 y 76 de este tomo.

conforme las leyes del ramo.

Artículo 10. El Tesorero pagará preferentemente los impuestos territoriales, para mantener a la Hacienda solvente, los demás comprobantes de egresos, serán autorizados por el Vocal 1o. o su substituto; los de erogación especial, llevarán inserto el punto de acta en que se acordaron.

Artículo 11. El Tesorero no podrá disponer ni pagar cantidad alguna sin el recibo, en forma autorizado y en el papel con los timbres correspondientes y rendirá cuentas al Vocal 1o. en los primeros diez días de cada mes uno y otro serán responsables por la omisión. Si al revisarse encontraran anomalías, lo informarán a la Junta, pero si fuere delito, requerirá el inmediato auxilio de la autoridad para la reparación y en forma inmediata también presentará a querella el caso a los tribunales conforma a la ley.

Artículo 12. El Secretario, tendrá a su cargo los libros de sesiones, la correspondencia y todo lo concerniente a la oficina. Los títulos o sellos, estarán a cargo del Vocal 1o.

Artículo 13 Es también obligación del Secretario, llamar a uno de los vocales propietarios, en su orden numérico, en cuanto tenga conocimiento de la falta absoluta del Vocal de turno.

## CAPITULO III. De las sesiones.

Artículo 14. La Comunidad celebrará sesiones ordinarias el último domingo de enero de cada año; y la Junta Directiva el último domingo de cada mes.

Artículo 15. Tanto los acuerdos de la Comunidad, como los de la Directiva, se tomarán por mayoría absoluta de los comuneros

inscritos, en el primer caso, y de los componentes de la Directiva, en el segundo, los acuerdos o decisiones así tomados, serán obligatorios para la Comunidad.

Artículo 16. El que presida la sesión podrá suspenderla, si notare que los ánimos están exaltados, indicando cuando se reanudará; debiendo expulsar a los ebrios o trastornadores del orden, y los que insistan en tratar asuntos inconducentes a la Comunidad.

## CAPITULO IV. De los asociados en general

Artículo 17. Son condueños de los bienes de la Comunidad, todas las personas nacidas de padres y madre indígenas comuneros, los hijos de madre indígena comunera, y los de padre indígena comunero cuando fueren de matrimonio o legalmente reconocidos; siendo entendido, que deben gozar notoriamente de la calidad de tales hijos, y no haber vendido su derecho.

Artículo 18. Todo hombre que no siendo condueño se casare con mujer comunera, tendrá derecho a trabajar en los acotamientos de su esposa, o pedirá a la Directiva terreno para ello. En uno u otro caso perderá sus derechos por separación legal o de hecho mientras dure, por divorcio o viudez, salvo que a su cargo quede descendencia o mientras ésta llegue a la mayor edad.

Artículo 19. Los acotamientos actuales de los comuneros, seguirán siendo poseídos por éstos siendo negociables entre ellos, pero los contratos no tendrán valor sin ser razonados por la Junta, previo el pago de la cuota respectiva; esa razón sólo podrá negarse por falta de inscripción de los contratantes o de cualquiera de ellos. Para nuevos acotamientos, se necesita licencia de la Junta.

Artículo 20. La Directiva debe procurar ajustar contratos de arrendamiento, con las personas extrañas al conglomerado que habitan o cultivan en terreno comunal, lanzando a los renuentes mediante la acción judicial respectiva.

Artículo 21. A ningún condueño se le permitirá o concederá mayor extensión de la que efectivamente necesita, siendo prohibido dar pastos o arrendar a personas extrañas a la Comunidad; sopena de una multa igual al doble de lo cobrado o pactado.

Artículo 22. Todo acotamiento a trabajadero abandonado por más de cinco años, se dará a otro condueño o se arrendará; el exposeedor no tendrá derecho a reclamo alguno. Si el abandono fuere por causas de muerte, la Junta lo conservará para los herederos que judicialmente se declaren.

Artículo 23. Los comuneros tienen obligación de respetar los acotamientos y posesiones de los demás, y los de los extraños que tengan contratos vigentes con la Junta.

Artículo 24. Los comuneros tienen obligación de ayudar personal y pecuniariamente, cuando el fondo existente no alcance, para las gestiones y gastos que ocasione la defensa y conservación de los intereses comunes; tales contribuciones extraordinarias, deben ser previamente autorizadas por la autoridad.

Artículo 25. Sólo la Junta Directiva podrá celebrar contratos de arrendamiento con extraños, y de explotación de sus bosques, esto último con sujeción a la ley forestal.[2]

---

[2] La Ley Forestal, Decreto legislativo 1364, tomo 44, y gubernativo 1636, tomo 53.

Artículo 26. Ningún comunero podrá alegar derechos exclusivos, sobre nacimientos o vertientes de agua, éstos serán para el uso de la Comunidad, debiendo todos ayudar a su conservación.

Artículo 27. Es obligación de los comuneros, respetar los presentes Estatutos, y atender las indicaciones de la Junta respecto a la intensificación de la agricultura y mejora del sistema, siembras e industrias.

Artículo 28. Los comuneros deben trabajar honradamente e inculcar en sus hijos hábitos de trabajo y buena crianza.

## CAPITULO V. Registro de Condueños.

Artículo 29. Dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de los Estatutos, la Junta debe tener concluido el catastro de sus condueños, conteniendo cada inscripción: número de orden, nombre y apellidos completos, edad, estado civil, profesión u oficio, lugar y fecha del nacimiento, nombre de los padres y cónyuge, si tuviere, el número de la cédula de vecindad y lugar en que fue extendida. Se dejará un margen amplio para las anotaciones posteriores.

Artículo 30. Cerrado el catastro, las inscripciones posteriores de los condueños que lleguen a la mayor edad o se reconozcan, se harán en forma de "partidas", con los mismos requisitos del artículo anterior; debiendo además ser firmadas por sus padres o dos condueños, por el Vocal de turno y el Secretario; si los comparecientes no saben firmar dejarán su impresión digital.

Artículo 31. En caso de fallecimiento de algún condueño, su derecho se inscribirá a favor de sus herederos judicialmente declarados, cancelándose el suyo.

Cuando los herederos fueren menores, se incluirá en la inscripción el nombre de la persona a cuyo cuidado hubiere quedado, y la Junta se interesará por su bienestar, tomando medidas adecuadas para que puedan satisfacer sus necesidades, y adquieran hábitos de trabajo y honradez.

Artículo 32. La Junta Directiva, con el fin de no lesionar derechos ya adquiridos, podrá inscribir en su Registro si a bien lo tiene, a individuos de raza ladina, que hubieren comprado a indígenas su acotamiento y su derecho, quedando el vendedor fuera de la comunidad.

Si la venta hubiere sido únicamente de acotamientos o posesiones, se entenderá que se trata únicamente de mejoras, y debe contratarse con la Junta el arrendamiento del terreno; en caso contrario serán lanzados mediante la acción judicial del caso.

**CAPITULO VI. Disposiciones transitorias.**

Artículo 33. Los representantes de la Comunidad, con noticia de la autoridad y dentro del plazo de un mes siguiente a la promulgación de estos Estatutos, verificarán la elección de la Junta Directiva, la cual debe estar constituida dentro del mes siguiente con su Secretario-Tesorero, catastro, registro y libros necesarios.

Artículo 34. El período de los miembros de la Junta Directiva, se computa desde el segundo domingo de enero siguiente a la elección.

Artículo 35. Los representantes actuales continuarán como personeros de la Comunidad en conformidad con su mandato, mientras la Junta no los substituya legalmente.

Artículo 36. Las cuotas a que se refiere el artículo 8o., serán

reglamentadas por la Junta Directiva dentro del plazo de dos meses de haberse constituido.

Comuníquese.

UBICO

El Secretario de Estado, en el Despacho de Gobernación y Justicia,

GMO. S. DE TEJADA.

"YUPILTEPEQUE. Municipio del departamento de Jutiapa. Municipalidad de 3a. categoria. Area aproximada 36 Km². Nombre geográfico oficial; Yupiltepeque. Colinda al norte con Jutiapa (Jut.); al este con Asunción Mita y Atescatempa (Jut.); al sur con Jerez (Jut.); al oeste con Zapótitlán y El Adelanto (Jut.). Por la ruta nacional 23 el noroeste son unos 22 Km a la cab. depta. y mun.Jutiapa y unos 17 Km sureste a la cab.mun.Jerez. El municipio cuenta asimismo con roderas y veredas que unen a sus poblados y propiedades rurales entre sí con los municipios vecinos. La cabecera se encuentra en su escuela, a 1040 mts. SNM, lat. 14°11'42", long. 89°47'30". Jutiapa 2258 IV; Comapa 2258 III. Aunque algunos que más bien son recopiladores han publicado que Yupiltepeque no aparece entre los poblados del período hispánico, el pueblo sí es mencionado, ya que es uno de los antiguos del oriente del país. Por ejemplo, el Capitán don Francisco Antonio de Fuentes y Guzmán escribió en su Recordación Florida por la última década del siglo XVII lo referente al Corregimiento de Chiquimula de la Sierra(hoy Chiquimula), al cual pertenecía como pueblo de la visita de Jutiapa: "...Yupiltepeque, pueblo de su visita, no muy distante y poco numeroso de vecindad. Le forma cuerpo y su república de solo escaso y corto número de treinta y seis enteros tributarios y habitadores en este de ciento y cuarenta y cuatro en sus familias".

Al visitar su diócesis entre 1768 y 1770 el arzobispo docto do Pedro Cortés y Larraz, llegó a la parroquia de Jutiapa e indicó qu el poblado -mencionado como Yupiltepeque- era anexo de la cabecer

a cinco leguas de distancia, en que habían 157 familias con 595 personas. "Las cosechas de este territorio todas son escasas y se reducen a poco maíz, poco ganado, algo de caña y bastante pita con que trabajan los indios cuerdas, redes y otras cosas con que ganan la vida. Andan en mucha desnudez". Agregó el prelado que el idioma que se hablaba en los pueblos era el xinka, alias xinca y en uno de ellos el mexicano, pero que todos hablaban generalmente el castellano, así como que el cura le había informado que de los abusos e idolatría que había notado eran la embriaguez, ociosidad, flojera y pereza. Tanto en la cabecera, Jutiapa, como en el "pueblo de Yupiltepeque hay escuela en que se enseña a leer y escribir", sin mencionarse cuántos niños asisten, pero que temía que fuesen escuelas de poquísimo número y menos fruto. También anotó que a dos leguas más de camino mediano desde Atescatempa, "se da con el pueblo de Yupiltepeque, también anexo de Jutiapa, situado en alto. Con todo que se halla este pueblo situado en alto, desde él se prosigue subiendo una cuesta muy violenta como de una legua y se baja otra de dos leguas igualmente violenta; luego hasta Jutiapa siguen dos leguas de llanura". Igual que en lo eclesiástico, en lo político y al distribuirse los pueblos del Estado de Guatemala para la administración de justicia conforme decretado a 27 de agosto de 1836, Yupiltepeque figura adscrito al Circuito de Mita en el departamento de Chiquimula. Por decreto del gobierno del 23 febrero 1818, el departamento de Mita se dividió en tres distritos para su mejor administración: Jutiapa, Santa Rosa y Jalapa, quedando Yupiltepeque dentro de la jurisdicción de Jutiapa. Estos distritos

dejaron de existir el 9 de octubre de 1850, cuando por decreto del gobierno los poblados volvieron a sus antiguas jurisdicciones. El 8 mayo 1852, se emitió el decreto gubernativo que creó el departamento de Jutiapa, entre cuyos poblados se mencionó a Yupiltepeque. Perteneciente al entonces San Cristóbal Jutiapa, en el Estado de Curatos del Arzobispado de Guatemala del Real Tribunal y Audiencia de la Contaduría de Cuentas del 8 julio 1806, se mencionó a San Juan Yupiltepeque con 210 tributarios. No se indicó el total de sus habitantes. Manuel de Urrutia fechó el 30 noviembre 1865 en Totonicapán sus Apuntamientos Estadísticos del Departamento de Jutiapa, publicado en la Gaceta de Guatemala entre junio y agosto de 1866. El estudio sobre el entonces departamento de Jutiapa contiene datos de interés que se consideran básicos para conocer hechos actuales. Debe tenerse en cuenta que en el citado trabajo figuran poblados que ahora pertenecen al departamento de Jalapa, creado por acuerdo No.107 del 24 noviembre 1873, asi como que también los nombres geográficos y sus categorías varían muchas veces de lo oficial actual; "YUPILTEPEQUE, Antiguo pueblo de indios, situado en la cima de la montaña llamada "El Sillón", por una piedra monumental de los indios que está colocada en su parte más elevada, y que tiene la misma forma de las monturas antiguas conocidas con este nombre. "Su clima es fresco y saludable, sus habitantes sencillos y laboriosos, muy sumisos a la autoridad y muy activos y enérgicos para ejecutar sus órdenes, lo mismo que las de su párroco, a quien respetan como un soberano. Hablan el español, lo bastante para hacerse comprender, pero entre ellos mismos no

usan otro idioma sino el nativo. Se ocupan en la labranza y tienen un pequeño número de cabezas de ganado vacuno y caballar. Al ser de la población, tienen estos indígenas una parte plana en sus terrenos, donde reina un clima templado y se cultiva con buen exito el cacao y la caña de azúcar. "La población de Yupiltepeque asciende a seiscientos noventa y cinco habitantes, entre ellos cientos veintisiete ladinos, y se gobierna por una municipalidad compuesta de nueve individuos, todos indígenas. Hay una escuela donde reciben la instruccion primaria treinta alumnos. Anexa tiene Yupiltepeque una aldea". Por acdo. gub. del 24 agosto 1886, se dispuso suspender la tramitación de solicitudes sobre adquisición de tierras del pueblo de Yupiltepeque. El acdo gub. del 23 diciembre 1909 se refiere al titulo de propiedad del exceso de un terreno a favor de Tomás Ramos y demas vecinos. La oficina telegráfica se estableció por acuerdo gubernativos del 22 agosto 1889 y 29 septiembre 1891. El del 4 junio 1949 abrió al servicio público una oficina de tercera categoría de Correos y Telecomunicaciones. En la actualidad funciona una oficina postal y telegráfica de tercera categoría de la Dirección General de Correos y Telégrafos. La cabecera tiene servicio de energía eléctrica dentro del sistema regional oriental, distrito Jutiapa, del Instituto Nacional de Electrificación (INDE). Por acdo. gub. del 14 noviembre 1836 se estableció la fiesta titular de San Lucas, para los días del 16 al 19 de octubre de cada año. El día principal es el 18, en que la iglesia conmemora al apóstol y evangelica San Lucas, patrono de los artistas. La cabecera cuenta con un puesto de

salud del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social. Como Yupiltepeque, círculo Jutiapa, 28o. distrito figura en la tabla que convoca a elección de diputados a la Asamblea Constituyente, al tenor del decreto 225 del 9 de noviembre 1878. En la actualidad pertenece al décimo distrito electoral. Los habitantes se dedican principalmente a la agricultura. Entre las industrias, aunque en escala pequeña, está la elaboración de jarcia y de articulos de cuero. No se ha podido definir aún la etimologia, ya que por ahora se ignora el nombre antiguo del poblado. Yupiltepeque está formado de voces nahuatl; Tepetl significa cerro. En el T. II 1952, se mencionó que podría provenir de Yupec, el dios Totec de los pipiles, pero en vez de proporcionar una etimologia posiblemente equivocada se prefiere no darla, ya que la misma sigue estudiándose. Según publicado con ocasión del Censo de Población del 31 octubre 1880: "Yupiltepeque, pueblo del departamento de Jutiapa, dista de la cabecera seis leguas, 607 habitantes. El valle de Horcones se encuentra al oriente de la población cuyos moradores tienen como industria la fabricación de hamacas de pita, de lazos y de todos los artefactos en la confección de los cuales entra el maguey. Se encuentra también en estos terrenos una planta llamada escobillo, cuya fibra tiene hasta dos varas de largo, es de mucha consistencia, con ella podrían formarse sacos para exportar el café, que saldrían muy baratos, pues la materia prima no tiene ningún valor. Los naturales fabrican con la fibra del maguey jáquimas, preferibles a las de cuero, porque ni el agua ni el sol las perjudica y pueden ser lavadas. Hay un correo cada fin del mes

para la cabecera y dos escuelas elementales. Conforme a datos de 1855, en la cabecera vivían 883 habitantes y en todo el municipio 4,402 que componían 896 familias. Porcentaje indígena 54.4 y de analfabetos 77.7. Había servicio de agua potable. Carecía de asistencia médica. No había luz eléctrica y se iba a gestionar se proporcionase el motor que se encontraba en el municipio de Jerez. Contaba con 2 escuelas urbanas y 4 rurales. Carecía de mercado. Como industria digna de estímulo se indicó la jarcia. Los cultivos de la zona eran maíz, frijol, arroz, maicillo, caña de azúcar, café y yuca. La municipalidad consideraba como problemas urgentes luz eléctrica, reparación de la carretera Jutiapa-Jerez, rastro y escuela. El censo de 1954 dio un total de 5847, urbano 1317 (masculino 662, femenino 655), grupo étnico no indígena 953 (masculino 173, femenino 480), indígena 364 (masculino 189, femenino 175), Rural 4530 (masculino 2273, femenino 2257), grupo étnico no indígena 4323 (masculino 2174, femenino 2149), indígena 207 (masculino 909, femenino 108). Población de 7 años y más 4315, urbano 971 (alfabetos 461, analfabetos 510), rural 3344 (alfabetos 839, analfabetos 2505). Se estimó una densidad de 162 habitantes por $Km^2$. Los datos proporcionados por Estadísticas correspondientes al VIII Censo General de Población del 7 abril 1973 dieron 7281 habitantes, de los cuales 3635 eran hombres y 3646 mujeres. Información posterior indicó ser 7273 (hombres 3632, mujeres 3641); alfabetos 2114, indígenas 800. Urbano 1573 (hombres 788, mujeres 785), alfabetos 646, indígenas 654. El municipio cuenta con 1 pueblo que es la cabecera, Yupiltepeque, así como 10

aldeas y 7 caserios. **Las Aldeas** son: El Amatillo; El Calvario; El Jicaro, con el Caserio El Tablón; El Llano, con el caserio Tetunte; El Sillón, con el caserio El Manzanillo, Estanzuela, con el caserio Jocotillo; La Perla; Las Brisas con el caserio El Sauce; Las Lajas, con los caserios Anonos, Aspitia; Pueblo Viejo. **Accidentes orográficos: Montañas:** Cerro Alto, El Fortín, El Sillón, Pueblo Viejo. **Cerros:** El Chaparrón, Loma Lisa, Peten, El Sillón, Los Chumpes, Yupiltepeque. **Loma:** El Carrizo. **Paraje:** Las Delicias. **Accidentes Hidrográficos: Ríos:** Agua Tibia, El Rosario, Joya Grande, El Llano, El Zanjón, Los Nacimientos, Nancito. **Riachuelos:** Agua Helada, Del Pueblo, El Calvario, Campo Santo, El Cajón, El Zanjón, Las Pavas. **Quebradas:** Agua Helada, Del Cuto, El Carrizal, El Cementerio, El Cuje, El Chaparrón, El Charro, El Jicaro, El Lecheral, El Ojo de Agua, El Pito, El Portezuelo, El Pozón, El Tetunte, El Zapote, El Zopilote, La Ceiba, La Crucita, La Huerta, La Joya de Ibarra, La Pereza, La Pila, Las Mesas, Los Cerros, Los Domínguez, Los Santos, Mano de León, Tata Lipe.

YUPILTEPEQUE: Cerro en jurisd. mun. Yupiltepeque, Jut.

# L E Y E S

## EMITIDAS

## POR EL GOBIERNO DEMOCRATICO

## DE LA

## REPUBLICA DE GUATEMALA

Desde el 3 de junio de 1871, hasta el 30 de junio de 1881

DECRETO Num. 170.

J. RUFINO BARRIOS, Jeneral de División y Presidente de la República de Guatemala.

Considerando: Que el contrato de censo enfitéutico, tanto por su orijen anticuado, como por las condiciones especiales en que se funda, es una institución que no está en armonía con los principios económicos de la época, por cuyo motivo es conveniente proceder a la redención del dominio directo de los terrenos que en la actualidad están poseídos bajo las estipulaciones del espresado contrato: Que si bien enfitéusis ha facilitado el repartimiento de la propiedad raíz poniéndola al alcance de los que de otra suerte no habrían podido adquirirla, la limitación del dominio útil á que por la naturaleza del contrato están reducidos los derechos del censatario y las trabas que son consiguientes al reconocimiento del dominio directo, producen necesariamente un obstáculo que impide la libre trasmisión de la propiedad, dando por resultado el decrecimiento de su valor y la falta de estímulos para mejorarla en beneficio de la agricultura. Que para llevar adelante la redención y conciliar mejor los intereses de los municipios censualistas con

los de los censatarios, no se debe tomar por base en la deducción del capital representativo del valor de los terrenos acensuados el dos ó tres por ciento que asigna la ley agraria para la computación del cánon, por que si bien ella es moderada cuando se trata de deducir el interés, sucede lo contrario al tiempo de establecerla como tipo del capital que debe redimirse. Que tanto por esta causa, como por la diversidad de formas adoptadas con la institución del censo de que se trata en los diferentes lugares de la República, así como también por el aumento progresivo del valor que han tenido los terrenos acensuados con la creciente mejora de la agricultura, no es oportuno ni justo que se derive de una sola base el capital redimible, sino variar esta en proporción a la época en que se instituyó el contrato, buscando por ese medio equitativo la mas justa moderación del precio , sin desatender los intereses de los municipios y finalmente. Que abolido el contrato de censo mediante la redención obligatoria que se establece en este decreto y no debiendo hacerse nuevas concesiones en igual sentido, es consiguiente disponer al mismo tiempo la forma y términos que en adelante deban adoptarse para trasferir la propiedad de los terrenos no acensuados pertenecientes a los ejidos municipales y de los que sin pago de pensión alguna ni previa concesión a censo están poseídos sin título que justifique su propiedad.

**POR TANTO, DECRETA:**

Art. 1°. Se procederá a la redención de los capitales representativos del valor del dominio directo de los terrenos, concedidos en enfitéusis, ya sean urbanos o rústicos

correspondientes a todos los municipios de la República.

Art. 2°. Dicho valor redimible se computará por la pensión del censo que se cubra a los municipios deducido como sigue: en las imposiciones anteriores al año de 1840, se calculará sobre el p % anual, en las efectuadas del año de 1840 al año de 1860, sobre el 8 p.%, y en los posteriores al último año consignado sobre el p10%.

Art. 3°. Cuando por el cálculo anterior resultaren los terrenos con un precio estraordinario, se apreciará cada manzana, en las imposiciones anteriores al año de 1840, por la suma de cincuenta pesos, en las del año de 1840 al del año de 1860 por cien pesos y en los posteriores á este último año, por ciento cincuenta pesos.

Art. 4°. Los capitales procedentes de la redención relacionada ingresarán al Banco Nacional, en donde serán administrados en cuenta corriente con el interés del 4% anual, destinándose este producto á los gastos de los respectivos municipios.

Arto. 5°. Los enteros por cuenta del valor de los terrenos acensuados se harán por partes iguales en seis vencimientos de tres en tres meses, siendo el primero el 28 de febrero entrante, á cuyo efecto los interesados firmarán otros tantos pagarés, previa liquidación del capital é incluyéndose en los respectivos vencimientos el interés de un 6 p % sobre la cantidad que corresponda. Cuando se hayan hecho anticipaciones por cuenta del censo se abonarán en esos pagos á los censatarios.

Art. 6°. Para que se lleve á debido efecto la redención de que se trata los Jefes Políticos de los departamentos recabarán, á la mayor brevedad posible, de las municipalidades de su jurisdicción

listas nominales de todas las personas que posean terrenos á censo, con especificación del canon anual que cubran y el área que posean. Estas listas en todo el presente mes se remitirán á la Secretaría de Hacienda para que conforme al artículo anterior disponga lo conveniente. La formación de dichas listas no escusa á los poseedores de ejidos ó terrenos comunales de hacer presente á las municipalidades respectivas que tienen lotes concedidos.

Art. 7°. Verificado el último entero, cada Municipio autorizado al efecto á uno de los Alcaldes ó al Síndico de la corporación, ante un Escribano público ó donde no lo hubiere ante el Juez de 1ª instancia del departamento, otorgará á favor de los compradores de los terrenos acensuados escrituras en que se haga constar su propiedad.

Art. 8°. Las ventas de dichos terrenos, efectuadas con motivo de la redención, no causarán pago de alcabala, pero los escribanos al estender las escrituras deberán atenerse en todo lo demás, á lo dispuesto por las leyes comunes respecto á los contratos de traslación de dominio.

Art. 9°. Cuando se posean ejidos sin previa concesión y sin haberse cubierto cánon alguno, se valuarán esos lotes por dos peritos, uno nombrado de oficio por la Jefatura política del departamento respectivo y otro designado por la Municipalidad de acuerdo con el poseedor. Este valúo se hará atendiendo solamente á la calidad y situación del terreno sin tomar en cuenta las mejoras existentes. Practicado dicho justiprecio, procederá el interesado á enterar el valor del lote en los términos señalados en

le artículo 5°. Todas las dilijencias que con tal objeto se practiquen serán a costa del mismo poseedor.

Art. 10-. Siendo obligatoria la redención de censo, el que se niegue á hacerla se entenderá que renuncia al derecho al terreno y el Municipio respectivo procederá á sacarlo al asta pública, rematándolo en el mejor licitante para que se entere su producto en el Banco Nacional. Si hubiere mejorar, se entregará al poseedor el exceso del precio de los terrenos indicados.

Art. 11-. Cuando algún individuo oculte que posee terreno de ejidos se le impondra la multa de un 25 p% sobre el valor del terreno, á cuyo efecto se sacará este al asta pública y del producto de la venta se dará la mitad al denunciante, si lo hubiere. A los individuos de la Municipalidad que resultaren complicados en dicha ocultación, se impondrá á cada uno de ellos una multa de diez á cien pesos.

Art. 12-. Si hubiere cuestión sobre si un terreno des de ejidos ó de propiedad particular, entonces el poseedor está obligado á ocurrir dentro del término de 15 dias, después de publicado este decreto, á los tribunales para obtener la declaración correspondiente y no incurrir en la multa que se menciona en el artículo anterior.

Art. 13-. En lo sucesivo no se harán concesiones a censo, y cuando se soliciten terrenos pertenecientes á Municipalidades y que se patentice que están ó deban estar entre sus ejidos ó en otra propiedad comunal, con aprobación del Gobierno, se medirán y sacarán al asta pública, librándose el título en el forma que se

establece en el artículo 8°. En tales casos el valor del terreno ingresará al Banco Nacional, abonándose cada año al Municipio, que corresponda el rédito designado en el artículo 4°.

Art. 14-. En las solicitudes de terrenos á censo que en la actualidad se transmitan, se procederá con arreglo á lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 15-. La Secretaría de Hacienda queda encargada de reglamentar la forma y términos en que se deberá efectuar la redención á que se refiere el presente decreto.

Dado en el Palacio Nacional de Guatemala, á ocho de enero de mil ochocientos setenta y siete. J. Rufino Barrios. El Secretario de Estado en el Despacho de Gobernación, Justicia, Negocios Eclesiásticos. J. Barberena."

Palacio del Gobierno: Guatemala enero 22 de 1877

Con presencia de lo dispuesto en el articulo 15 del decreto número 170, sobre redención de censos, el Jeneral Presidente tiene á bien acordar el siguiente

REGLAMENTO

Art. 1°. Las listas a oue se refiere el artículo 6° del citaoo decreto, espresarán en cuatro columnas y conforme al modelo adjunto, los nombres de los poseedores de terrenos concedidos á censo, la fecha de la concesion, el cánon anual que se paga y el área del terreno que apareciere en los becerros ó títulos. No habiendo constancia de la fecha de la concesión, se consginará la del primer pago del cáno.

Para obteneer estos datos, los Alcaldes de las Municipalidades harán exhibir á los censatarios los títulos, recibos ú otros documentos que puedan servir para lograr ese objeto. Si por ningún medio se viniere en conocimiento de la fecha de la concesión ó del primer pago, se espresará así con las listas, y la liquidación se paracticará reputando la imposición como anterior al año de 1840.

Art. 2°. Recibidas en el Banco Nacional las listas expresadas en el artículo anterior, se procederá a formar para cada censatario, y por duplicado, la liquidación que corresponde. Un tanto de las liquidaciones y los pagarés formados con arreglo al artículo 5° del decreto de la materia, se remitirán al Administrador de rentas del departamento a que pertenezcan los terrenos, a efecto de que dicho funcionario cite a los interesados para que, en el caso de que no

renuncien a su derecho al terreno, en virtud del articulo 10 de la ley, firmen sus obligaciones y reciban el duplicado de la liquidación que les servirá de constancia de su adeudo al Banco. Firmados que sean los pagarés, quedarán en las administraciones departamentales a cargo y bajo la responsabilidad de los Administradores, para que a su vencimiento los hagan efectivos. Los pagarés que correspondan a los censatarios del departamento de Guatemala, permanecerán en el Banco, a donde ocurrirán los interesados para los efectos que se espresan en los párrafos anteriores.

Art. 3°. Si los poseedores no superen ó no pudieren escribir, firmará los pagarés la persona que los mismos interesados elijan.

Art. 4°. Ocho días despues de cada vencimiento, los Administradores de rentas remitirán al Banco Nacional una lista de los redimientes que hubieren hecho sus pagos, acompañando a ellas las cantidades recibidas y al Jefe Político del departamento respectivo, otra lista de los deudores que no hubieren pagado, a efecto de que haga efectivas sus obligaciones, requiriendo a los morosos é imponiéndoles la multa de diez por ciento sobre la cantidad adeudada, si quince días despues de requeridos no verificáren el entero.

Art. 5°. Si a pesar de todo no se obtuviese el pago, se procederá a vender la finca ó terrenos de que procede el débito, no teniendo el deudor otros bienes de más fácil realización.

Art. 6°. Si requerido el censatario para firmar los pagarés ó para pagarlos, una vez firmados, manifestase que renuncia a su derecho,

de consignará así en una acta levantada al efecto, acta que suscribirá el renunciante ú otra persona a su nombre, y será remitida al Municipio respectivo para los fines que espresa el artículo 10 de la ley. Para la ejecución de ese artículo no se reputarán mejoras esclusivamente los desmontes, rosas, siembras, &, que se hubiesen hecho en el terreno, sino también la circunstancia de hallarse éste medido y titulado solamente.

Art. 7°. La renuncia del derecho al terreno no exime al censatario de la obligación, de pagar las pensiones atrasadas.

Art. 8°. A los censatarios que anticipen vencimientos, se les aceptará el pago, descontando el interés que corresponda a los anticipos.

Art. 9°, Los Administradores de rentas llevarán cuenta y libro especial de la recaudación en la forma que les indique la jerencia del Banco Nacional, entendiéndose directamente con ella en todo lo relativo a este asunto.

Art. 10.- Los enteros se verificarán en la Administración de rentas del departamento a que pertenezcan los terrenos acensuados, ó en el Banco Nacional, a voluntad de los redimientes, ántes de ser requeridos para el pago.

Art. 11.- El avalúo de los ejidos poseidos sin prévia concesion y sin haber pagado cánon alguno, a que se refiere el artículo 9° del decreto de la materia, se practicará en el caso de que el poseedor del terreno no renuncie a él. En caso de que esa renuncia tenga lugar, se observará respecto de los terrenos de que se trata, lo dispuesto en el artículo 13 de la ley.

Art. 12.- El escribano ó juez en su caso, no devengará derechos por el otorgamiento de la escritura de propiedad de que habla el articulo 7° de la ley, cuando el valor del terreno comprado no llegue a diez pesos, no excediendo de cincuenta, cobrará un peso fuera del papel del protocolo.

Art. 13.- Para emitir la declaración a que se refiere el artículo 12 de la ley, sobre si un terreno es de ejidos ó de propiedad particular, serán competentes de los Alcaldes si el valor del terreno no excediese de cien pesos, bastando para averiguar ese valor el justiprecio que paga el mismo interesado.

Art. 14.- Las multas que se impongan en virtud de la ley de la materia, se harán efectivas por los Jefes Políticos é ingresarán en las administraciones de rentas departamentales, ó en el Banco Nacional, si proceden del departamento de Guatemala. Los Administradores remitirán a dicho establecimiento el importe de las multas juntamente con las cantidades recaudadas por vencimientos satisfechos.

Art. 15.- Este Reglamento se tendrá como parte complementaria del citado decreto número 170 de 8 del mes en curso. - Rubricado por el señor Jeneral Presidente. - Salazar.

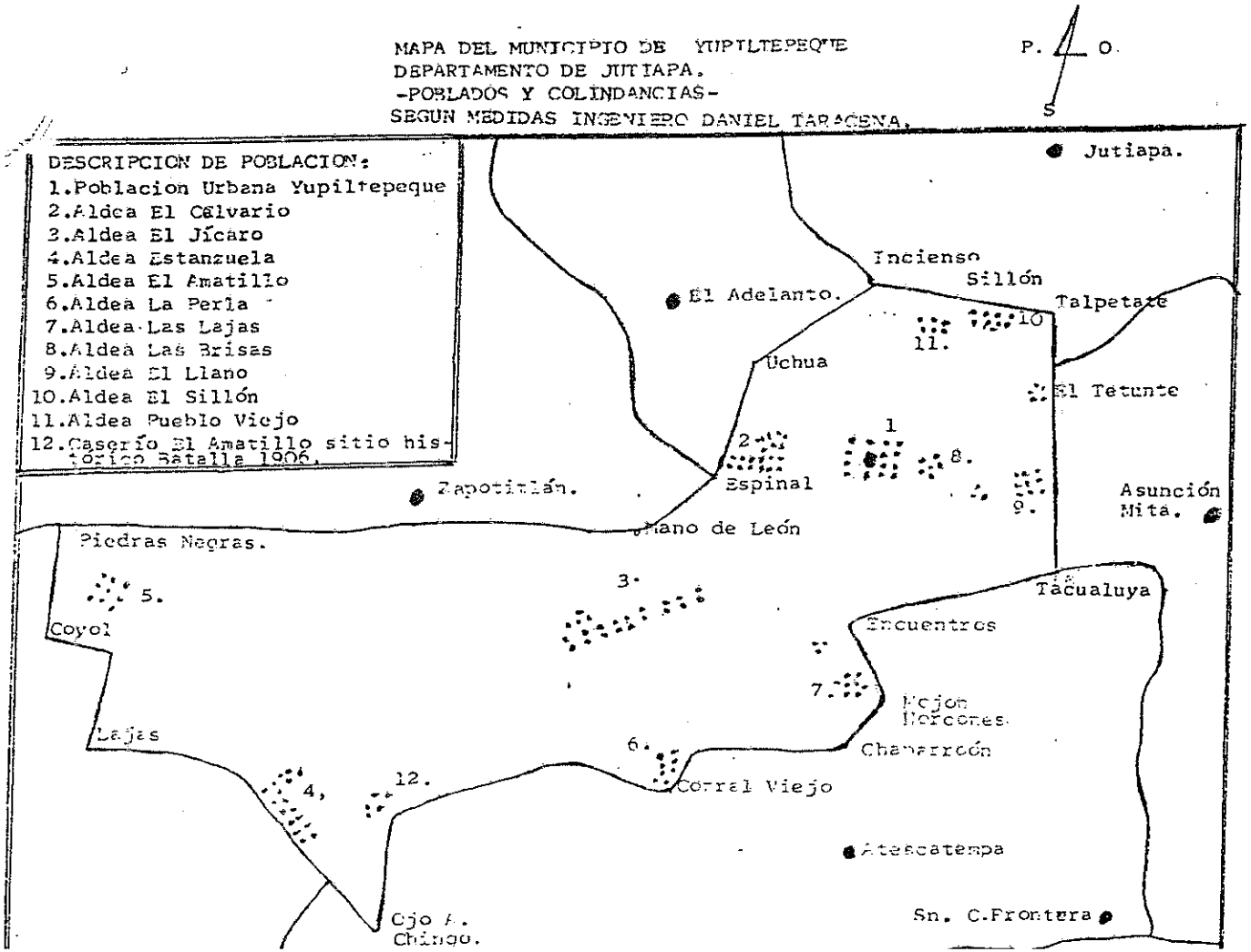
Palacio Nacional, Guatemala, junio 8 de junio 1878

Considerando: que se han pulsado dificultades en el cumplimiento del artículo 7° del decreto núm. 170, al prevenirse que verificado el último entero, cada municipio, autorizando al efecto á uno de los Alcaides ó al Síndico, ante un Escribano público ó en su falta ante el Juez de 1ª instancia del departamento, otorgue á favor de los compradores de los terrenos acensuados, escrituras en que se haga constar la propiedad por cuanto, aunque el art. 12 del reglamento complemento de aquel decreto dispone que el escribano ó Juez, no devenguen muchos, si el valor del terreno no á diez pesos, se multiplican de manera los casos de rendición de áreas de un precio reducido que muchos empleados y notarios no venden en los departamentos, por el de tiempo, dar lleno á su cometido con grande perjuicio de los interesados por las demoras que se ocurran que ese inconveniente puede obviarse por medio de una escritura privada que se estienda ante el Secretario municipal respectivo con requisitos que le den las garantías necesarias, y que además, es indispensable hacer algunas escepciones en arancel de los registradores de la propiedad inmueble, respecto a la inscripción de esa clase de documentos, por que los honorarios establecidos serían tan gravosos como son los derechos de escritura tanto el Presidente de la República de conformidad con lo pedido por el Ministerio Fiscal, acuerda: 1°. Que cuando el valor del capital redimido no pase de cincuenta pesos, baste escritura privada en papel del art. 6°., que se

otorgue ante el Secretario municipal de la jurisdicción del terren y dos testigos hábiles de derecho, estendida en la forma espresa e el modelo adjunto, que el orijinal quede en el archivo de la mism Municipalidad en separado, dándose al interesado copia autorizad por el Secretario, visada por el Jefe político. 3° que el propi Secretario no cobre derecho alguno, si la cantidad no llega á die pesos, otros reales sino pasa de veinticinco pesos y un peso de ah hasta cincuenta. y 4°. el Registrados respectivo tendrá por tod honorario, dos reales siempre que el valor de la redención no pas de diez pesos, cuatro reales si excede y llega á veinticinco, y u peso de ahí hasta cincuenta pesos. "Comuníquese. -Comuníquese Rubricado por el señor Presidente. Barberena."

En (la Ciudad ó pueblo) á..... del mes de ..... del año de..... ante mí, el Secretario municipal, y los testigos N. N. comparación N. N. (Alcalde ó Sindico de esta Corporación), manifestando: que competentemente autorizado como lo está por la misma Corporación, para estender á favor de los censatarios que han cumplido con el decreto num. 170 de 8 de enero de 1877, el correspondiente atestado que asegure su propiedad, viene á consignarlo en favor de N. N. que según aparecer de la liquidación de pagarées que exhibe, enteró ya la suma de ..... como capital representativo de un lote de terreno que poseía en ejidos de (esta Ciudad ó este pueblo), compuesto de ..... (manzanas), cuerdas y varas) y lindando por el Norte con .... por el Oriente con ..... por el Sur con .... y por el Poniente con ..... En cuya virtud, y en observancia de lo dispuesto en acuerdo gubernativo de ..... otorga el presente para que sirva á N. N. como título, bastante de la propiedad que ha adquirido en el terreno deslindado.- Firmó (ó por no saber lo hizo á su nombre el testigo N. N.).

MAPA DEL MUNICIPIO DE YUPILTEPEQUE
DEPARTAMENTO DE JUTIAPA.
-POBLADOS Y COLINDANCIAS-
SEGUN MEDIDAS INGENIERO DANIEL TARACENA.



# BIBLIOGRAFIA


I) Cabannellas, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Eliastas S.R.L. Viamonte 1.Buenos Aires, Argentina.

II) Salvat M. Raymundo. Tratado de Derecho Civil Español Tip. Editora Buenos Aires Argentina.

III) Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Editorial Pirámide Madrid.

IV) Espin Canovas, Diego. Editorial de Derecho Privado. Madrid 1975.

V) Dr. Valverde y Valverde Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. 1936. Taller Tip. Cuestas Macías Picavea Valladolid.

VI) Código Civil Guatemalteco, Contenido Decreto Ley 106. Guatemala. 1980.

VII) Constitución Política de la República de Guatemala, Decretada por La Asamblea Nacional Constituyente 31/5/85.

VIII) Diccionario de la Lengua Española "Thesauros" de Sinónimos y Antónimos. Editorial Sopena. Barcelona.

IX) Diccionario Enciclopédico "Universo" de la Lengua Esp. Fernándes Editores S.A. México.

X) Apuntes de Derecho Administrativo del Lic. Raúl A. Chicas H. compatriota nuestro. Colección Textos Jurídicos No. 11. publicaciones 114 - 1 Facultad de Ciencias Económicas de la USAC. Guatemala 1989.

XI) Código Procesal Civil y Mercantil Guatemalteco. Decreto Ley 107.

XII) Código de Comercio Guatemalteco. Decreto 2-70 del Congreso de la República.

XIII) La Política Agraria Colonial y los Orígenes del Latifundismo en Guatemala del Historiador Severo Martinez Peláez. Colección de Investigaciones de la Docencia. Depto. de Pub. 12-5-Facultad de Ciencias Económicas de la USAC. Guatemala, 1986.

XV) Finca No.5475, folio 55, libro 34 Jalapa-Jutiapa Registro Central de la Propiedad de Guatemala 1910.

XVI) Decreto 170, Libro 1. de Recopilación de Leyes de la Tipografía Nacional de Guatemala. 1871.

XVII) Decreto Gubernativo del 29 de Marzo de 1944, que contiene los Estatutos de la Comunidad de Indígenas de Yupiltepeque. Biblioteca Nacional. Guatemala.

XVIII) Datos Monográficos sobre Yupiltepeque y Jutiapa. Depto. Topográfico del Ejército de Guatemala.

XIX) Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala. Ley del Organismo Judicial.