

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

**CRITERIOS FUNDAMENTALES
PARA LA ELABORACION DE UNA NUEVA LEY
DE TITULACION SUPLETORIA**

TESIS

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

Por

AUDY YANELLY ARANA GONZALEZ

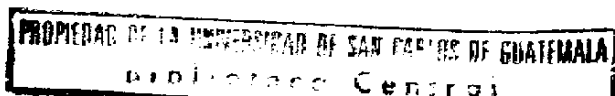
Previo a Conferírsele el Grado Académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

y los Títulos Profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, Septiembre de 1998



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

DECANO	Lic. José Francisco De Mata Vela
VOCAL I:	Lic. Saulo De León Estrada
VOCAL II:	Lic. José Roberto Mena Izeppi
VOCAL III:	Lic. William René Méndez
VOCAL IV:	Ing. José Samuel Pereda Saca
VOCAL V:	Br. José Francisco Peláez Cordón
SECRETARIO:	Lic. Héctor Aníbal De León Velasco

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Luis Alberto Zeceña López
Vocal:	Licda. Ana Jesús Ayerdi Castillo
Secretaria:	Licda. Eunice Mendizábal

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Roberto Samayoa
Vocal:	Licda. Mirna Valenzuela de Mérida
Secretario:	Lic. Carlos Manuel Castro

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

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

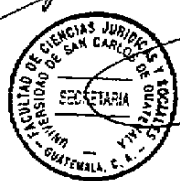
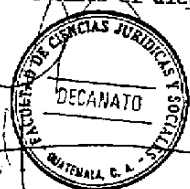
Ciudad Universitaria, Zona 18
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES:
Guatemala, veintisiete de agosto de mil novecientos noventa
y ocho. _____

Atentamente, pase al LIC. ROBERTO ARMANDO MOZALES, para que
proceda a Revisar el trabajo de Tesis de la Bachiller AUDY
YANELLY ARANA GONZALEZ y en su oportunidad emita el dictamen
correspondiente. _____

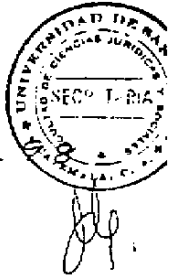
alhj.



Ameyo
11/9/98

Guatemala, uno de septiembre de 1998

2853-



Licenciado
José Francisco de Mata Vela
DECANO
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
USAC

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

- 1 SET. 1998

RECIBIDO
Horas: 13 Minutos: 30
Oficial: _____

Señor Decano:


Con relación a su resolución de fecha veintisiete de agosto del año en curso, por medio de la cual se me comunica que he sido designado Revisor del trabajo de tesis "CRITERIOS FUNDAMENTALES PARA LA ELABORACION DE UNA NUEVA LEY DE TITULACION SUPLETORIA" propuesto por AUDY YANELLY ARANA GONZALEZ, respetuosamente:

DICTAMINO:

- I. La orientación técnica y metodológica ha sido acertadamente conducida por su consejero de tesis Dr. José Vicente Osorio.
- II. Los criterios que se proponen para orientar y fundamentar la recomendación de una nueva Ley de Titulación Supletoria, son oportunos y coherentes con el proceso del Catastro que próximamente habrá de instaurarse en el país y con miras especialmente a la regularización de la tenencia de la tierra, cuya problemática es causa inconfundible de las situaciones de conflictos que se han vivido a lo largo de la historia de nuestra patria.
- III. Considero que es un valioso aporte al cual la propia Facultad y la Universidad de San Carlos de Guatemala debe darle seguimiento, en respuesta a la tarea que nos impone el imperativo de la paz y el estudio de los problemas que constitucionalmente debemos asumir.
- IV. Por lo anterior, me expreso complacido de la tarea encomendada y recomiendo se acepte este trabajo para su discusión en el examen público.

Atentamente,

Lic. Roberto Armando Morales


Roberto Armando Morales
ABOGADO Y NOTARIO
Cul. No. 3562

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 18
Guatemala, Centroamérica

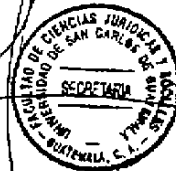


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES:
Guatemala, dos de septiembre mil novecientos noventa y
ocho. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la
Impresión del trabajo de Tesis de la Bachiller AUDY YANELLY
ARANA GONZALEZ, intitulada "CRITERIOS FUNDAMENTALES PARA LA
ELABORACION DE UNA NUEVA LEY DE TITULACION SUPLETORIA".

Artículo 22 del Reglamento de Exámenes Técnico Profesional y
Público de Tesis. -----

alhj.



BIBLIOTECA Central

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



Ciudad Universitaria, Zona 13
GUATEMALA, CENTRO AMERICA



Guatemala, 24 agosto 1998

Licenciado
José Francisco De Mata Vela
Decano
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Ciudad Universitaria.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

25 AGO. 1998

RECIBIDO
Hora: 10:45
Oficial: [Signature]

Señor Decano:

Por este medio atentamente me dirijo a usted con relación a la nota de - fecha 8 de julio de 1997, dictada por el decanato a su digno cargo, por medio del cual se me nombró Consejero de Tesis de AUDY YANELLY ARANA GONZALEZ; al respecto me es grato informarle que he cumplido con lo encomendado, habiendo orientado metodológica y técnicamente a la autora del trabajo, por lo que me permito hacer de su conocimiento el presente;

DICTAMEN:

1. Inicialmente el trabajo se titulaba "PROPUESTA DE UNA LEY DE TITULACION SUPLETORIA DE OFICIO Y DE GESTION ADMINISTRATIVA".
2. La génesis del trabajo se encuentra en los acuerdos sustantivos de Paz firmados por el Gobierno de Guatemala, y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca -URNG-, en los cuales se plantea la necesidad de legitimar la tierra a todo aquel que la trabaja y la haga producir, siendo ello un derecho humano. También se plantea la revisión y actualización de los registros catastrales, Propiedad inmueble y promover la regularización y circulación de las tierras. En tal sentido el presente trabajo, plantea la necesidad de crear un instrumento jurídico que viabilice la titulación supletoria.
3. Inicialmente se procedió a realizar un análisis de los antecedentes de la posesión y propiedad en Guatemala, seguidamente, un análisis doctrinario y Jurídico de la titulación supletoria vigente en Guatemala, ambos aspectos como base para plantear una titulación supletoria de oficio y de gestión administrativa.
4. Después de finalizado el trabajo se revisó el título inicial del mismo y se determinó cambiarlo por "CRITERIOS FUNDAMENTALES PARA LA ELABORACION DE UNA NUEVA LEY DE TITULACION SUPLETORIA".

Por lo anterior y habiendo cumplido el trabajo con los requisitos metodológicos, técnicos y reglamentarios, dictaminó favorablemente sobre el mismo para ser aceptado de base en la discusión del examen público de su autora.

Sin otro particular, me suscribo del Señor Decano, respetuosamente.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



Ciudad Universitaria, Zona 12
GUATEMALA, CENTRO AMERICA



...2/

" ID Y ENSEÑAD A TODOS "

Dr. José Vicente Osorio PhD
ASESOR

Nexo:Tesis 98 Páginas
c.c. Archivo



JVO/vdev

ACTO QUE DEDICO

- A DIOS: PADRE TODO PODEROSO QUE ME
GUÍAS POR LA SENDA DEL BIEN..
- A LA VIRGEN DE GUADALUPE: MADRE SANTISIMA QUE ME
PROTEGES CON TU MANTO SAGRADO.
- A MIS PADRES: ELVY HUMBERTO ARANA MEDINA
MARY CANDIDA GONZÁLEZ DE
ARANA, sea para ellos el
triunfo hoy alcanzado como
tributo por sus abnegados
esfuerzos, dedicación y amor.
- A MIS HERMANOS: BYRON, EDWIN, GIOVANNI, HELGA
Y CAROLINA. A quienes quiero
y agradezco su comprensión.
- A MIS CURADOS: Silvia y Estuardo por su
apoyo incondicional.
- A MIS AMIGOS: Con quienes compartí los
mejores momentos en la
formación de mi carrera
Profesional.
- A: LA FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE
GUATEMALA.
- EN ESPECIAL: A usted, que me acompaña.

INTRODUCCIÓN.

Para actuar en congruencia con el espíritu de los acuerdos de paz firmados y ratificados por Guatemala en diciembre 29 de 1,996 entre el Gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca URNG. referente a 1. Reasentamiento de las Poblaciones desarraigadas por el enfrentamiento armado, 2. Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas y 3. Aspectos Socioeconómicos y situación Agraria. Planteo LOS CRITERIOS FUNDAMENTALES PARA LA ELABORACIÓN DE UNA NUEVA LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, por medio del cual es factible legitimar a los poseedores de las tierras, para que obtengan la propiedad de las mismas. Por este motivo, es necesario la creación de un instrumento adjetivo, jurídico y legítimo que viabilice esta posibilidad, debido a que la Ley de Titulación Supletoria vigente únicamente se puede accionar de parte, dejando al poseedor, de un bien Inmueble a que legalice el título que los legitima como propietario del mismo en un plazo indefinido, ya que los poseedores en especial los del agro, prefieren atender otras prioridades y dejan a un lado la Titulación Supletoria. Es necesario hacer la salvedad, que el objeto de la presente propuesta es totalmente diferente a las funciones que cumple el Fondo de Tierras.

Muchos países incluyendo Guatemala han realizado esfuerzos para realizar procesos de Catastro, pero no se han concluido en todo el territorio Nacional y sería deseable que se culminará en los 22 departamentos de la República, ya que ello permitiría conocer sobre el sujeto (tenedor del inmueble) y objeto (inmueble) definir con exactitud los bienes Inmuebles dándoles posición física y matemática en el espacio conformado así un mapa catastral en base a planos ciertos y determinados, y luego de obtener esta información poder determinar que personas carecen de títulos.

Es preciso citar que en nuestra Constitución Política de la República de Guatemala, como parte integrante del artículo 230 encontramos el establecimiento de un Catastro Fiscal, se puede comentar al respecto que el Constituyente tenía una idea muy limitada al respecto, porque sí, es necesario establecer un catastro multifinanciarario que favorezca al desarrollo de la Nación.

La visión que se tiene del Catastro es Multifinanciarario, o para múltiples fines, entre otros es que sirva como instrumento para recoger la realidad nacional que pueda estudiarse, para luego inferir que hacer, pero sabiendo de antemano que el proceso de Catastro va a definir bienes inmuebles con la finalidad de regularizar la tenencia de la tierra.

El presente trabajo consta de 3 capítulos, en el primero encontramos un estudio de antecedentes históricos de la posesión y Propiedad de la tierra en Guatemala, en el segundo consta de un análisis doctrinario y jurídico de la Titulación Vigente en Guatemala y el tercer capítulo expone la ponencia, la cual manifiesta entre otros aspectos, que sería bueno aprovechar el instrumento del catastro para la aplicación de una nueva ley de Titulación Supletoria.

El presente trabajo lo hemos llamado CRITERIOS FUNDAMENTALES PARA LA ELABORACION DE UNA NUEVA LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, porque dentro de su finalidad o la sustancia de la misma, recomienda que la Titulación Supletoria se de; de oficio, administrativa, gratuita o menos onerosa, masiva y reguladora y así poder dar a conocer a las personas, en especial a las del agro, que si se tiene propiedad sobre una tierra, se tiene un capital de respaldo. Lo expuesto anteriormente, dará un respaldo a la difusión de la cultura jurídica para la tenencia de la tierra y así mismo, fortalecer el marco jurídico guatemalteco.

Espero que este aporte sea reflexionado y tomado en consideración, para viabilizar el problema de la tenencia de la tierra en Guatemala.

ÍNDICE

	PAG.
<u>INTRODUCCION</u>	i
<u>CAPITULO I.</u>	
1. Antecedentes históricos de la Posesión y propiedad de la tierra en Guatemala.	1
1.1. Época Colonial	1
1.2. Época Independiente	5
1.3. Reforma Liberal	10
1.4. Revolución de Octubre de 1,944.	15
1.5. Movimiento de 1,954	17
1.6. Época actual	19
2. Análisis de algunas propuestas contempladas en los acuerdos de paz firmados por el Gobierno y la URNG el 29 de Diciembre de 1,996, que llevan aparejada la obligación de regular lo referente a la posesión y tenencia de la tierra.	24
2.1. Acuerdo Global sobre Derechos Humanos.	24
2.2. Identidad y Derecho de los pueblos Indígenas.	24
2.3. Reasentamiento de poblaciones desarraigadas por el enfrentamiento armado.	25
2.4. Aspectos Socio-económicos y situación Agraria.	26
<u>CAPITULO II.</u>	
Análisis doctrinario y jurídico de la Titulación Supletoria Vigente en Guatemala.	29
1. La posesión	29
1.1. Etimología	29
1.2. Definición del concepto de Posesión	29
1.3. Concepto legal de la Posesión	30
1.4. Elementos de Posesión	30
1.5. Clases de Posesión en la Doctrina	31
1.5.1. Posesión Natural y Civil	32
1.5.2. Posesión a nombre propio y a nombre ajeno	33
1.5.3. Posesión en concepto de dueño y en concepto distinto de dueño.	34
1.5.4. Posesión de Buena fe y Mala fe.	34
1.6. Adquisición, conservación, pérdida y recuperación de la posesión.	35
1.7. La posesión según nuestra legislación.	40

2. Usucapión	43
2.1. Etimología.	43
2.2. Definiciones Doctrinarias.	43
2.3. Consideración Legal.	44
2.4 Usucapión en la Doctrina.	44
2.5 La Usucapión en la legislación guatemalteca.	45
3. Propiedad.	47
3.1. Etimología	47
3.2. Definiciones Doctrinarias.	47
3.3 Aspectos jurídicos de la propiedad.	48
4. Titulación Supletoria.	52
4.1. Aspectos Históricos de la Titulación Supletoria.	52
4.2. Situación actual de la Titulación Supletoria.	53
5. El catastro	56
5.1. El Catastro en Guatemala.	56
5.2. Definición del Catastro.	56
5.2. Antecedentes legislativos del Catastro en Guatemala.	57
6. El Registro General de la Propiedad.	64
 <u>CAPITULO III.</u>	
Criterios Fundamentales para la elaboración de una nueva Ley de Titulación Supletoria.	
1. Problemática existente.	67
2. Justificación	68
3. Fundamento Social.	70
4. Fundamento Jurídico.	71
5. Consideraciones Preliminares de los Criterios Fundamentales para elaborar una nueva Ley de Titulación Supletoria.	77
6. Criterios Fundamentales para la elaboración de una nueva Ley de Titulación Supletoria.	78
6.1. Naturaleza.	78
6.2. Finalidad.	79
6.3. Ámbito de Aplicación.	80
3.1.4. Momentos importantes del Catastro.	83
Conclusiones	87
Referencia Bibliográfica.	89
Bibliografía consultada.	91
Documentos y Leyes Analizadas.	95

CAPITULO I

1. Antecedentes de la Posesión y Propiedad de la tierra en Guatemala.

1.1. La época colonial:

"La conquista es un suceso histórico que significó el sometimiento al dominio o propiedad de la Corona no solo la tierra, sino incluso los pobladores de aquel entonces.

El repartimiento de la tierra y la encomienda de Indios, fueron los pilares sobre los que se levantó la dominación española y, sin lugar a dudas, los dos principales nutrientes del proceso agrario guatemalteco. Una de las primeras leyes sobre la materia cuyos orígenes se remontan a 1596, estableció que:

Porque nuestros vasallos se alienten al descubrimiento y población de las indias y puedan vivir con la comodidad y conveniencia que deseamos; es nuestra voluntad, que se puedan repartir y se repartan, casas, solares, tierras... a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares que por el gobernador de la nueva población les fueren señalados...; y habiendo hecho en ellas su morada, labor y residido en aquellos pueblos más de cuatro años, les concedemos facultades para que allí en adelante los puedan vender y hacer de ellos a su voluntad libremente, como cosa suya propia.

De esta ley, se puede concluir: 1. que el Estado es el propietario de la tierra y como tal el único impulsor del nuevo sistema agrario; 2. la adjudicación a estas alturas se presume gratuita; 3. la adjudicación de la tierra en propiedad esta condicionada a una efectiva posesión del destinatario, por un plazo de cuatro años.

El primero de noviembre de 1591 se emitió la Real Cédula, la que de algún modo refleja la situación de la tenencia de la tierra en esa época.

Se percibe ya una situación de hecho: la ocupación, que será la constante a lo largo de la historia, como igual de permanente será el llamado de la autoridad para normalizar esa situación: La ley dice: "Es de mi patrimonio y Corona Real el señorío de los baldíos suelos y tierras que no estuvieren concedidos por los señores reyes mis predecesores, o por mí en su nombre y en el mío con poderes y facultades especiales que hubiéramos dado para ello, y aunque yo he tenido y tengo voluntad de hacer merced y repartir el suelo justamente, tierras y baldíos, asignando a los lugares y consejos, lo que les pareciere que le convienen, para que tengan suficiente ejidos, por propios y términos públicos, según la calidad de dichos lugares y consejos, asimismo a los naturales indios y españoles para que tengan tierras en propiedad en que poder labrar y criar... Mas por la confusión y exceso que ha habido en esto, por culpa u omisión de mis virreyes, audiencias y gobernadores pasados, que han consentido, que unos con ocasión que tienen de la merced de algunas tierras, se hayan entrado y ocupado en otras muchas sin título, causa ni razón y que otros las tengan con títulos fingidos e inválidos, de quien no tuvo poder ni facultad para poderse los dar...habiéndose visto y considerado todo lo susodicho en mi Real consejo de Indias y consultándose conmigo, ha parecido que conviene que toda la tierra que se posee sin justos y verdaderos títulos se me restituya..."

La verdadera intención de la real Cédula comentada es la justificación de una acción futura con la cual se legitiman los hechos reprobados mediante la modalidad de la composición de tierras, afirmando el concepto económico que tienen para el Gobierno la adjudicación de las tierras, como se confirma con otra cédula real, de la misma fecha que en

sus partes conducentes expresa:

...y como quiera que justamente se pudiera ejecutar lo que contiene la dicha cédula, por algunas justas causas y consideraciones y principalmente por hacer merced a mis vasallos, he tenido y tengo por bien que sean admitidos a alguna acomodada composición;

...de las tierras que tienen y poseen sin justo y legitimo título, se las podáis confirmar y darles de nuevo títulos de ellas, para que a ellos mismos y a otros que aunque poseen algunas de las dichas tierras con buenos títulos, quieren nuevas confirmaciones de ellos, se las podáis conceder con las cláusulas y firmeza que les conviniera...;

...y en caso que algunas personas rehusaren y no quisieran dicha composición, procederéis contra los tales conforme a derecho en virtud de la dicha mi real cédula y restituyéndome ante todas las cosas en que hallarades que han ocupado y poseen sin título valido y legitimo y esto mismo en lo que me restituyeres lo concederéis de nuevo a quien os lo pidiere y quisiere mediante la dicha composición.

Cuarenta años más tarde aun persistía el problema de la usurpación de tierra. Se emitió entonces la Ley XV de 1631 en la que se reiteran los casos de procedencia de composición de tierras, la cual decía:

Considerando el mayor beneficio de nuestros vasallos ordenamos a los Virreyes, Presidentes, Gobernadores, que en las tierras compuestas por sus antecesores no innove dexando a los dueños en su pacífica posesión; y los que se hubiesen introducido y usurpado más de los que les pertenece, conforme a las medidas, sean admitidos en cuanto al exceso a moderada composición y se les despachen nuevos títulos;

...y todas las que estuvieren por componer, absolutamente harán que se vendan a vela y pregón y rematen en el mayor postor;

Mandamos que a los que tuvieren cédulas de confirmación se les

conserve y sean amparados en la posesión dentro de los límites de ellas contenidos; y en cuanto hubieren excesos sean admitidos al beneficio de Ley. De estas disposiciones legales se puede concluir que los conceptos de composición de tierras, denuncias, excesos, usurpaciones etc. Tienden a instalarse en la historia de la legislación agraria a perpetuidad. Es evidente que la anterior ley no cumplió con sus objetivos, se emitió otra Real Cédula, el 15 de octubre de 1754, la cual tuvo por objeto la reorganización de la administración de tierras y la regularización de la tenencia mediante el tratamiento de los siguientes asuntos:

a) Revoca la Real Cédula del 24 de noviembre de 1735 que dió origen al juzgado privativo de tierras, que por la severidad de sus disposiciones y la centralización de funciones afecto a la composición de tierras y provocó que la producción de bienes se redujera.

b) Como una medida descentralizadora dispone que quede a cargo de los presidentes y virreyes de las reales audiencias, la facultad de nombrar ministros subdelegados para ejercer la venta y composición de tierras;

c) Se instruye a los subdelegados en el trato a los indígenas con respecto a la composición de tierras, propias y de comunidades;

d) Se ordena la exhibición de los títulos que acreditan la posesión de las mismas, a quienes lo poseen;

e) Quienes no posean títulos justificarán la justa posesión y tendrán por título la justa prescripción pero debían tener cultivadas las tierras y definidos físicamente sus linderos;

f) Quienes desde 1700 compusieron tierras se les reconocerá legítima posesión si pidieren confirmación de sus títulos en el tiempo estipulado;

g) Los que no pidieron confirmación en tiempo, deben acudir a impetrar la confirmación con las autoridades actuales;

h) Quienes tengan excesos deben acudir a normalizar su situación para

que se haga medida y avalúo y se les otorgue título y confirmación; y

i) Se insta a la denuncia de quienes ocupan tierras sin justo título, se ofrece recompensa o composición.

1.2. La época Independiente:

La primera Ley Agraria que se promulga en el reciente Estado Nacional data del 27 de enero de 1825. Es emitida por la Asamblea Constituyente, anterior incluso a la Constitución del Estado. De esta fecha a 1866 se emitieron más de quince leyes relativas a la administración de tierras, las cuales en términos generales se expondrán los artículos más importantes: Artículo uno: todas las tierras baldías, que no han sido antes concedidas a persona alguna o que habiéndolo sido, han vuelto al dominio del Estado, se reducirán a propiedad particular.

Artículo cuatro: Los que actualmente se hallan en posesión de tierras baldías, con casa o labranza en ellas, sin título alguno de propiedad, serán preferidos en las ventas, siempre que en concurrencia de otro, se allanen a pagar el mismo precio que se ofrece por ellas.

Artículo cinco: Los que a pretexto de una justa prescripción poseyeren tierras baldías desde tiempo inmemorial, deberán concurrir en el perentorio término de seis meses después de la publicación de esta Ley, a sacar sus títulos de propiedad, debiendo, si no lo hicieren, volver al dominio del Estado las expresadas tierras, aunque estén pobladas o cultivadas. En todos estos casos se advierte la finalidad de:

- a) Reducir a propiedad particular las tierras del Estado.
- b) Obtener ante todo ingresos para el gobierno.

La realidad agraria en esta época presenta tres aspectos característicos con respecto de la tenencia de la tierra:

- a) Que hay tierras que están siendo poseídas sin títulos de

propiedad; b) Que hay tierras que no están siendo poseídas por nadie y que pertenecen a la Nación o al Estado; y

c) que hay tierras que ya deben estar tituladas.

Mediante el mecanismo de la DENUNCIA, se llevaba a cabo la adquisición de las tierras no poseídas o adquisición de éstas; forma en la cual el interesado localizaba el bien inmueble se iniciaba un expediente ante la autoridad administrativa correspondiente, que básicamente consistía en la medida, el avalúo, declaración de la propiedad a favor del interesado y finalmente la emisión del título. Para el caso de quienes poseían las tierras sin título utilizaban el mismo mecanismo de la DENUNCIA.

En esta Ley se introduce el criterio de Reserva de la Nación en las costas de ambos océanos; se intenta un ordenamiento territorial respecto de los ejidos de los pueblos y se exceptúan tales ejidos de la reducción a propiedad particular; y se plantea la necesidad de un centro de información territorial, que consiste fundamentalmente en la obtención de ciertos datos relativos a la ubicación, extensión, límites, amojonamientos, uso, calidad, aprovechamiento, valor, cargas, servidumbres de los terrenos.

La Asamblea Constituyente del Estado de Guatemala, consideraba que en la República había un corto número de propietarios de tierras y que, siendo la agricultura la primera fuente de riqueza nacional, el atraso económico podría combatirse con el incremento de los propietarios y para ello era conveniente la enajenación de las tierras baldías a precios cómodos y con plazos equitativos, para animar la labranza y la cría de ganados y de otro modo dirigir recursos al agrario nacional. La segunda ley agraria data del 26 de agosto de 1829; Esta ley, reitera el contenido ya señalado de la Ley anterior, lo único que modifica es el término de los avisos que se publican, con el propósito que los ciudadanos se enteren de los terrenos que se denuncian para adquirir, con el fin que cualquiera que se sienta

perjudicado haga valer su derecho de oposición. En la Ley anterior era de 60 días, en esta se reduce a 8 días, la ley anterior, no limita las caballerías, esta establece un límite que se podrían obtener por denuncia a una extensión de cinco caballerías por resate y el precio por cada una de ellas.

El decreto de Gobierno del 20 de septiembre de 1833 reglamenta la aplicación de la Ley del 15 de julio de 1832, la cual dispone que todos los que posean tierras ya sea que tengan títulos o cualquier documento que acredite su derecho, deben pasar ante los jefes departamentales a matricular sus terrenos, indicando su extensión y colindancias, indica también que en cada departamento se lleve un libro de matrícula de tierra, con folios numerados y en ellos se asentaran los terrenos matriculados y cualquier cambio de propietario por la causa que fuere tendrá que hacerse con conocimiento del Registro matricular, lo mismo que las desmembraciones, etc. Las municipalidades indicaba el mismo decreto, están obligadas al Registro de sus bienes ejidales y de los que adquieren en concepto distinto; como se puede apreciar este decreto se refiere al impuesto territorial concerniente a la Matrícula de Tierras y es importante considerar este aspecto como el germen de lo que mas adelante constituirá el Registro de la Propiedad.

El decreto de la Asamblea Legislativa del 13 de agosto de 1836, se orienta en el sentido de reducir a la propiedad particular las tierras baldías, y reitera las disposiciones del decreto de fecha 20 de abril de autorizar a las municipalidades la venta de sus ejidos, y para ello citaremos los artículos siguientes:

Artículo 2: Han sido fatales los términos designados en las leyes de 19 de enero de 1825 y 27 de noviembre de 1835 que señalaron plazos a los poseedores de terrenos para comprar y sacar títulos de ellos.

Artículo 3: En consecuencia se declara que el gobierno ha podido venderlos a cualquier comprador sin consideración alguna a que los poseedores los tuviesen con casa y labranzas.

Como se puede apreciar los artículos aludidos ponen de manifiesto la renuencia que ha habido por parte de los poseedores en legitimar su tenencia y la intención de privatizar las tierras correspondientes a los ejidos.

La ley del 13 de agosto de 1836, en relación a las tierras ejidales dispone:

Artículo 15: Mientras se enajenan los terrenos de ejidos como está prevenido quedan en vigor las disposiciones que arreglan su distribución a censo enfiteútico...

Este artículo muestra que parte de esos ejidos eran concedidos a los particulares a Censo Enfiteútico, -figura jurídica en cuya virtud se dividía el dominio de la tierra en dominio directo que correspondía al censalista (dueño de la tierra) y el dominio útil al censatario (arrendatario)- pero como una de las características de este contrato era la perpetuidad de la duración, las facultades casi limitadas de disposición para el censatario y mas adelante la redención del censo, se puede deducir que por este camino se conducía a la enajenación de los ejidos.

Artículo 19: Es común a todos los vecinos de los pueblos el goce de los ejidos o terrenos propios; y a este efecto las municipalidades acordaran anualmente y publicaran por bando la manera de hacer uso de los ejidos dividiéndoles para las siembras y para la crianza y repastos y fijando el día en que deben estar abiertos los rastrojos para que entre a pastar el ganado. Encontramos un aspecto muy importante en el presente artículo, el cual consiste que podemos deducir que goce de los ejidos era gratuito, pero según lo analizado del artículo 15 supra relacionados, nos

percatamos que no es así.

El decreto de Gobierno del 2 de noviembre de 1837, en su parte considerativa expresa que: El jefe del Estado de Guatemala, considerando que las leyes que existe sobre propiedad, posesión y amparo de tierras son causa de descontento de los pueblos particulares por la inseguridad en que se hallan. La consideración a este aspecto es que la falta de títulos y documentos procede de la pérdida y extravío de muchos archivos autorizado por la Asamblea Legislativa, ya que como lo evidencia en su reunión extraordinaria de junio próximo pasado y repetida la misma autorización en las sesiones ordinarias de agosto último; ha tenido a bien emitir el siguiente decreto... En el artículo cuatro del decreto en mención dispone literalmente: Se declara expresamente, que la Ley del 2 de noviembre de 1837 derogó en todas sus partes el decreto del 19 de marzo y 30 de abril de 1836, que previnieron la enajenación de los ejidos de los pueblos la cual no podrá verificarse en lo sucesivo. Podemos entender que no deroga en forma expresa la disposición de la enajenación de los ejidos pero esa es su finalidad, ya que, en el decreto de la Asamblea Constituyente emitido el 20 de Enero de 1852 en el cual en su artículo primero se declaró insubsistente la orden de la Asamblea de 17 de agosto de 1836 que facultó al Gobierno para enajenar los ejidos de la Ciudad de Guatemala. Todas las derogatorias de estas leyes estuvieron precedidas de expresiones de inconformidad en los sectores populares, pues es obvio suponer que estos fueron los mas afectados con tales medidas.

En relación a los Ejidos, se adopta legalmente la disposición que sobre esta materia contenía la Ley VIII de la Recopilación de Indias y establece que el ejido comprende una legua cuadrada (actualmente 16 Kms²) define la ubicación que debe tener respecto del pueblo. El artículo que citaremos expresa que los particulares acreditaran ser dueños de los

terrenos que poseen con los títulos librados por la autoridad competente y las escrituras de venta de unos poseedores a otros o con los testimonios de las participaciones si los hubiese adquirido por herencia, se reconoce también la posesión plena y pacífica por treinta años atrás contados desde la fecha del acuerdo. El artículo en mención preceptúa: Para que los pueblos aseguren la propiedad de sus ejidos y de sus terrenos que legítimamente les pertenecen y puedan defenderlos con certeza de las usurpaciones que algunos intentan hacerles con buena o mala fe, es necesario que conozcan sus mojones y linderos, sin cuyo acontecimiento nunca evitaran los pleitos, al efecto procuran que se mida...

1.3. La Reforma Liberal:

Una de las medidas más trascendentales del Gobierno Liberal, al consolidar la intención de privatizar los terrenos ejidales y las tierras comunales pertenecientes a los municipios de la República, sobre todo aquellas tierras que hubiesen sido otorgadas a censo enfiteúutico. Esta medida está contemplada en el decreto número 170 de fecha 8 de enero de 1877. Una observación pertinente al caso, es que cuatro décadas atrás se había intentado la misma medida y hasta 1852 se podría decir que había fracasado, sin embargo, la posesión de tierras ejidales sin previa concesión, ya había dado inicio.

Dentro de las consideraciones que el presente Gobierno estimó en que fundamentaban la decisión de reducir a propiedad privada la tierra ejidal encontramos:

a) Que si bien la enfiteusis ha facilitado el repartimiento de la propiedad raíz, poniéndola en alcance de los que de otra suerte no habrían podido adquirirla, la limitación que del dominio útil que de la naturaleza del contrato están reducidos los derechos del censatario y las trabas que

son consiguientes al dominio directo, producen necesariamente un obstáculo que impide la libre transmisión de la propiedad, dando por resultado el decrecimiento de su valor y a la falta de estímulos para mejorarla en beneficio de la agricultura;

b) Que se abolió el contrato de censo mediante la redención obligatoria que se establece en este decreto y no debiendo hacerse nuevas concesiones en igual sentido, es conveniente disponer al mismo tiempo, la forma y termino que en adelante deban adaptarse para transferir 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 poseidos sin título que justifique su propiedad. En una circular del 19 de febrero de 1877, trata de afinar cual fue el objetivo de la Ley de la redención del censo que por su alcance se reproduce: ...y siendo el fin principal de la Ley el fraccionamiento de la propiedad en pequeños lotes para hacer más productivos los terrenos que poseidos y cultivados en común solo satisfacen necesidades transitorias y no se estiman como corresponde, el Señor Presidente de la República, se ha servido disponer que me dirija a usted manifestándole: 1o. Que la redención de los terrenos de comunidad, no es obligatoria a los municipios, quienes sólo deberán enajenarlos a las personas radicadas en el propio lugar, en lotes cuya área fijará prudencialmente la Jefatura política respectiva, tomando en cuenta el número de habitantes y la extensión de los terrenos. 2o. Continúan como hasta ahora se ha acostumbrado, haciéndose las sementeras y demás usos que en los años anteriores.

A este respecto, se que considera que posiblemente en los terrenos comunales se refugiaban los grupos más pobres de los pueblos, los que no estaban en posibilidades de adquirir por costo la propiedad y de disponer la privatización, se agudizaría en esos sectores la pobreza, lo que

inmediato agravaría la situación social.

Consideramos del decreto 416 del 20 de noviembre de 1888, los siguientes preceptos jurídicos:

Parte considerativa: Que al adquirirse por particulares los terrenos baldíos y de ejidos no siempre aquellos disfrutaban del área que en realidad les corresponde sino que se posesionan de un exceso territorial que no les pertenece legítimamente...

Artículo 4: Los que en terrenos anteriormente titulados tuvieren excesos que según las leyes fiscales fueren denunciados deben proceder, en el término de seis meses a verificar el denunciado de ellos, bajo el concepto que de no hacerlos, perderán la preferencia que a los poseedores de exceso acuerda el código respectivo.

Artículo 6: Todo el que poseyere terrenos baldíos, de ejidos o comunales cuya titulación no fuere procedente en conformidad con las leyes que rigen sobre posesión y prescripción de tierras nacionales está obligado a promover y obtener en forma el título de ellas; si no lo hiciera dentro del término de los seis meses siguientes a la promulgación de esta Ley, perderá todo derecho relativo a su posesión.

Como se puede apreciar, en el presente decreto reaparece en el escenario del Agro Nacional la cuestión de los excesos, que es otro de los problemas que a lo largo de la historia sobre la tenencia de la tierra se ha mantenido sin solución, así como, la obligación que tienen las personas que poseen tierras sin los correspondientes títulos de proceder a legitimarse en esa situación.

El decreto Gubernativo número 483 del 9 de febrero de 1894 desarrolla la nueva Ley Agraria, de la cual, es importante transcribir partes de las consideraciones así:

Que las disposiciones vigentes sobre la materia necesitan una reforma que llenen los fines que se desean y que estén en consonancia de las necesidades actuales de las poblaciones y de los particulares, evitando los trámites innecesarios a que están sujetas por hoy para la adquisición de terrenos nacionales y ejidos.

Que es conveniente inquirir el número de caballerías de que se compone cada departamento, para saber con exactitud la extensión de que cada uno consta y la superficie total de la República, formándose así el CATASTRO GENERAL de indiscutible utilidad.

En el artículo segundo se regula, el interés por representar en mapas los bienes inmuebles territoriales, denotando la finalidad de orden y control que debe existir, el cual preceptúa: ...se levantará el mapa exacto y especial de cada departamento, marcando en él, las propiedades correspondientes a particulares y, a los lotes baldíos que existan en la forma que expresa el artículo anterior.

En el artículo 9 se exhorta a los particulares que denuncien excesos y terrenos poseídos sin justo título y con la condición de que comprueben la existencia de los mismos, se les promete la adjudicación. En el artículo 14 conmina con la pérdida de sus derechos a las personas que estando en posesión de tierras baldías no lo denunciaren o que habiendo hecho la denuncia no prosiguieren con el trámite. En el artículo 15 se introduce lo relativo a la Reserva de la Nación, la cual en su parte conducente expresa: "El Estado se reserva para usos públicos mil quinientos metros de ancho, contados desde la orilla superior de las playas de los océanos. Ningún particular, corporación o persona jurídica podrá, bajo ningún título, adquirir propiedad del terreno comprendido en la extensión referida, que solo podrá darse en arriendo por el Ministerio de Fomento, cuando así proceda conforme al reglamento respectivo.

Dentro de esta ley vemos que continúa el proceso de privatización de los ejidos municipales regulado en el artículo 20: "...Respecto a los terrenos de ejidos, una vez establecida su calidad en la forma prescrita en el Decreto numero 170 del 8 de enero de 1877, se adjudicará al denunciante, si éste fuere el poseedor, por la base del avalúo hecho por dos expertos nombrados en la forma establecida por el Decreto referido; y si el denunciante fuere distinto del poseedor, se sacará el terreno a pública subasta.

El decreto del presidente de la República numero 967 de fecha 17 de enero de 1928 estableció bajo la dependencia del Ministerio de Agricultura una sección administrativa que se denominó de Colonización Agraria, Repatriación e Inmigración, la que tenía por objeto la procura del retorno al territorio nacional de los guatemaltecos, que por circunstancias especiales se hubiesen ausentado. Para reasentarlos se propone la parcelación de los terrenos ejidales cuya privatización se inició en 1888. Para aprobar este decreto al Asamblea Nacional Legislativa emite el suyo de fecha 30 de mayo de 1928 y lleva el numero 1554. Prohíbe el trámite de denuncias de tierras baldías, en tanto no se emita la nueva Ley Agraria de Colonización y Parcelamiento.

El decreto 2006 de la Asamblea Legislativa de la República, emitió la Ley cuya virtud se concede el uso indefinido de parcelas de terrenos comunales, bajo determinadas condiciones y autoriza al poder ejecutivo para que, a solicitud de las respectivas comunidades, conceda por tiempo indefinido el uso de parcelas de terreno comunales a las familias que integran dichas comunidades y que por otra parte no son propietarios de terrenos, así mismo, trasluce el concepto que se tienen de las tierras de comunidad con respecto a su productividad. La Asamblea esgrimió las consideraciones siguientes: Que en algunos de los municipios de la

República existen terrenos denominados comunales, aprovechados en común y proindiviso por colectividad conocidas por el nombre de comunidades; que tales terrenos son improductivos por falta de una explotación razonable y adecuada y conviene al incremento de la producción poner términos a este estado de cosas; que además muchos de ellos son aprovechados solamente por determinados individuos o grupos, en notorio perjuicio de las demás personas que tienen derecho al aprovechamiento...

La ley agraria del 29 de abril de 1936, contenida en el decreto 2159 de la Asamblea Legislativa, la cual procede del Acuerdo Gubernativo número 1784 de fecha 10 de mayo del mismo año, es una de las mas completas que sobre materia agraria se ha dictado, consta de 4 títulos: El título I comprende el Dominio Terrestre de la Nación; el título II Del dominio municipal; el título III se refiere a los procedimientos y comprende la denuncia de terrenos baldíos, denuncia de excesos, de las medidas; bases para las mismas, oficinas de revisión, registro de denuncias y título IV de las disposiciones finales.

El decreto 2193 del 13 de febrero de 1939, contiene la Ley de Titulación Supletoria, que trata de viabilizar la prescripción positiva (Usucapión), para el propietario que carezca de título hábil inscribible en el Registro de la Propiedad, se fija un término de dos años contados a partir de la vigencia del decreto para que los interesados que carezcan de título acudan a obtenerlo.

1.4. La Revolución de Octubre de 1944.

Con la Revolución de octubre de 1944, se inicia una nueva época en la legislación agraria; la primera ley que se emite es la Ley de Titulación Supletoria, contenida en el decreto 70 de la Junta Revolucionaria de Gobierno del 11 de marzo de 1945. Esta nueva Ley conmina al titulante que

pretenda titular inmuebles que ya se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad, con responsabilidad penal. Esta es una tónica sustentada en todas las leyes supletorias, incluso en la actual. La novedad de esta Ley es que su trámite se lleva a cabo ante el Juzgado de Primera Instancia Civil del lugar donde están situados los bienes y son actos de jurisdicción voluntaria.

El Decreto 900 del Congreso de la República contiene la Ley de Reforma Agraria del 17 de junio de 1952, la cual en su parte considerativa contempla lo siguiente: Que uno de los objetivos fundamentales de la Revolución de Octubre, es la necesidad de realizar un cambio sustancial en las relaciones de propiedad y en el de las formas de explotación de la tierra, como una medida para superar el atraso económico de Guatemala y mejorar sensiblemente el nivel de vida de las grandes masas de población.

En el artículo 40. expresaba que las tierras serían dadas en usufructo vitalicio a los campesinos, y se darían en propiedad únicamente las tierras que a su vez, sean expropiadas por motivos de ociosidad, es decir ya no se hablaba de tierras baldías.

Como podemos apreciar la presente ley se aparta del contenido tradicional de las leyes anteriores, pues no se ocupa de las tierras baldías para proponer su reducción a propiedad privada, mediante la denuncia (Denuncia es el expediente típico en cuya virtud el Estado transfiere, por precio, extensiones de tierras a los particulares) de las mismas. Esto es congruente con la Constitución Política de la República Vigente en ese tiempo (1945), la que en su artículo 91 establecía que: "El Estado debe procurar que la tierra se incorpore al Patrimonio Nacional

En el artículo 93, del mismo decreto, preceptúa:

El dominio del Estado sobre sus bienes es inalienable e imprescriptible, se exceptúan, los excesos de la propiedad particular los

derechos adquiridos para los efectos de la titulación y los bienes muebles, derechos y acciones.

El Estado podrá otorgar en las condiciones que determine la Ley, el dominio útil de sus inmuebles rústicos con el objeto de los que trabajen preferentemente a colectividades y en su defecto a familias ó sociedades no accinadas...

Como comentario del presente artículo encontramos lo siguiente: La Ley ya no exhorta a la denuncia de los excesos en la propiedad particular, con fines de adjudicación en venta. El Estado sólo concederá en propiedad las tierras expropiadas a los particulares, no así, las fincas y tierras nacionales; tampoco dispone nada con relación a los ejidos. En el artículo 94 de la Constitución de la República establecía lo siguiente:

Las tierras ejidales y las de las comunidades que determina la Ley son inalienables, imprescriptibles, inexpropiables e indivisibles...

1.5. El Movimiento de 1954.

El 26 de Julio de 1954, por medio del Decreto número 31 de la Junta de Gobierno, se emitió el Estatuto Agrario. Dada la situación de emergencia nacional por la que cruzaba el país, ésta ley tiene carácter transitorio, con la cual se trata de resolver las situaciones de máxima urgencia, pues conviene recordar que uno de los motivos esgrimidos y justificativos de la invasión al país en 1954 fue precisamente la cuestión agraria. Esta Ley en uno de sus considerandos enuncia:

Que la solución definitiva de los problemas agrarios guatemaltecos demanda un minucioso estudio de orden técnico para que en forma justa y dentro del más estricto apego a la realidad nacional se sienten las bases que asegurando y multiplicando la propiedad privada no sólo se estimule la producción sino también sean resueltos los problemas sociales del campesino.

En uno de sus principios fundamentales se expresa:

Todo guatemalteco tiene derecho a que le sea proporcionada, en propiedad privada y plenamente garantizada, la tierra necesaria para asegurarle la subsistencia económica y la de su familia. La propiedad creada en virtud de esta norma será considerada como patrimonio familiar y gozará de toda protección y auxilio.

El concepto de Propiedad Familiar, era desconocido en la legislación guatemalteca, especialmente agraria. Por la misma naturaleza de esta ley que es de emergencia, sólo estaba encaminada a resolver las situaciones administrativas de mayor realce en la materia, no a regular las relaciones específicas en materia de dotación de tierras y disposición de las mismas en el ámbito de producción.

El 1 de marzo de 1956, entra en vigor el Estatuto Agrario contenido en el Decreto 559 del Presidente de la República, el cual deroga el Decreto 900. El primero tiene una ubicación histórica desde la cual contribuye como fuente legislativa al análisis de la cuestión agraria, por el pasado se vincula con el Decreto 900 ya citado y por el presente es el antecedente inmediato del Decreto 1551, actualmente en Vigencia.

El Decreto 559 contempla que las tierras baldías sean localizadas, medidas e inscritas a favor de la nación con el propósito de dedicarlas a zonas de desarrollo Agrario o lotificaciones rústicas. Era obvio que para su localización se debía contar con la cooperación de los ocupantes interesados en la adjudicación, pero esta actitud ya no fue concebida como la denuncia tradicional.

El Decreto 559 es el antecedente inmediato del Decreto 1551 del Congreso de la República actualmente vigente, pone en evidencia y precisa el marco de acción respecto a las situaciones de la tenencia de la tierra que de allí en adelante le correspondiera reglar, es decir en la dotación de

tierra a los campesinos desposeídos, mediante la modalidad del Patrimonio familiar agrario, adoptada de su antecedente inmediato el Decreto 31 de la Junta de Gobierno de 1954 y que se consolida en la Ley Vigente.

1.6. Época Actual:

La Ley de Transformación Agraria, Decreto de la República de Guatemala el cual cubre vigencia a partir de 1962, y actualmente rige el sistema de tenencia de la tierra en Guatemala.

Fundamentalmente dos fueron los motivos que dieron origen a su creación:

a) Por el compromiso que adquirieron todos los países latino-americanos al suscribir la Carta de Punta del Este en Uruguay; la cual consistía en crear organismos de Reforma Agraria que tendieran a modificar la estructura agraria de éstos países. La creación de estos organismos reformadores, fue instituido como requisito indispensable para que los países recibieran los beneficios del programa conocido como; Alianza para el Progreso.

b) Se comprobó que el Estatuto agrario, no había rendido ningún resultado positivo para el campesino, ni mucho menos propiciado cambios en el medio social y económico. La ociosidad extrema de las tierras requerían un cambio y los tiempos modernos exigían la creación de propietarios de tierras no usufrutuarias, que de alguna manera estimulaban el trabajo agrícola y propiciaran metas en el orden económico y social. Este Decreto Ley, entra en vigencia el tres de noviembre de mil novecientos sesenta y dos en el que se crea el Instituto Nacional de Transformación Agraria, al cual la ley le confiere Personalidad Jurídica y Autonomía, con competencia en todo el territorio y para que el mismo entre en funcionamiento y existan normas que regulen su organización se creó un reglamento que determina las facultades y atribuciones propias a cada uno de los elementos que integran el Consejo de Transformación Agraria, con fecha 9 de febrero de 1963, la

cual ha sido reformada por los decretos 27-80 y 54- 92 del Congreso de la República.

El decreto 1551, Ley de Transformación Agraria, contempla dentro de sus considerandos el presente aspecto:

Que es conveniente dotar a la República una ley que norme la garantía constitucional a la propiedad privada, las condiciones indispensables para que el propietario alcance, en el más alto índice el desarrollo y utilización de sus bienes, y que regule al mismo tiempo las obligaciones y limitaciones a la propiedad, que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección del patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la Nación, precisándose el concepto de tierra ociosa y el gravamen que pesara sobre éstas, regulándose la expropiación y proporcionándose medios para el desarrollo agrario del país, todo de acuerdo con las condiciones y características de cada región estableciéndose los procedimientos y los órganos para su aplicación, a fin de llevar al campesinado guatemalteco la justicia social.

En el artículo 1o. de esta ley, se crea el Instituto Nacional de Transformación Agraria INTA con jurisdicción en toda la República y con las atribuciones de: Planificar, desarrollar y ejecutar la mejor explotación de las tierras incultas, deficientemente cultivadas, así como, la modificación del medio social. Encontramos en el artículo 3 de la Ley en mención, las obligaciones y facultades de Consejo Nacional de Transformación Agraria, órgano que es creado para regir al INTA, crear organismos e instituciones que en cualquier forma contribuyan al desarrollo agrario del país, entre otras funciones.

Con la presente ley se pretende lograr la reestructuración agraria del país, basándose en el procedimiento de gravar tierras ociosas y

redistribuir las por medio de la colonización.

Una de las finalidades del decreto ley 1551, la encontramos en el artículo 6 en el que preceptúa la disponibilidad que tienen el Instituto en los siguientes bienes; a) Las fincas rústicas nacionales y tierras baldías; b) las tierras ociosas que sean objeto de expropiación; c) las tierras que adquiera por compra, permuta o donación; d) las tierras que adquiera por enajenación forzosa realizada en virtud de las atribuciones que le están conferidas.

Para poder dotar de tierra al campesino, en ésta ley se instituye el Patrimonio Familiar, que se regula en la Ley en el capítulo IV y de los artículos 73 al 133. El artículo 73 conceptualiza que el Patrimonio Familiar agrario constituye una Empresa Agrícola por la cual se adjudica un fondo rústico y otros bienes de producción a una sola persona como titular, con la finalidad de brindar una protección al hogar de dicha familia. La producción de la empresa agrícola constituida en patrimonio familiar, se orientará hacia el mercado. En la empresa agrícola constituida en patrimonio agrario, el titular y su familia ejecutarán la explotación directa y personal de la misma. El artículo 75 preceptúa: La extensión superficial de la empresa Agrícola constituida en patrimonio familiar agrario será variable y se determinará en cada caso por el Instituto de acuerdo con la condición de cada zona o región del país fijando el mínimo y máximo en el reglamento respectivo, evitando el latifundio y minifundio. El artículo 78 dispone que las fincas rústicas y demás bienes de producción que integran el patrimonio familiar agrario son indivisibles, inalienables e inembargables.

El Patrimonio Familiar es una figura creada en el Decreto 559 que contiene el Estatuto Agrario, de donde toma la Ley actual la prohibición de enajenar, dividir y embargar. Como se puede apreciar en la legislación

anterior como en la actual se limita el derecho de propiedad por medio de la tutela; en el presente decreto la tierra está a cargo del Instituto y uno de sus objetivos es lograr la consolidación de los bienes en manos del titular, evitar que se fragmente el terreno, en extensiones antieconómicas, enajenar total o parcialmente sin que existiesen causas justificables para ello; o bien gravarlos innecesariamente.

En el estatuto Agrario contemplado en el decreto 559, tal tutela tenía una duración de 25 años y por esa razón los patrimonios otorgados durante los seis años que duró su vigencia conservaron el tutelaje como efecto de la ultra actividad de la Ley y aún más en el Decreto 1551 nunca se dijo cuanto duraría el tutelaje siendo necesario en el año 1992 que en virtud del Decreto 54-92 del congreso de la República reformarlo y fijar un plazo de 10 años de duración. Los campesinos, por falta de orientación legal, han hecho enajenaciones, divisiones y sucesiones hereditarias de puro hecho, dentro del plazo de la tutela, situación que hay que someter a verificación como parte de un proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

El artículo 9 del decreto 54-92, modifica el artículo 118 de la ley el INTA, el cual se refiere que los títulos serán otorgados al beneficiario como mínimo en un plazo de veinte años posteriores a la adjudicación, mientras tanto, en el Registro General de la Propiedad no habrá constancia legal de su derecho, de esto se puede inferir, de que, el hecho de no haber satisfecho completamente el valor de la adjudicación, no es justificación para demorar por tanto tiempo la inscripción a favor del beneficiario en el Registro General de la Propiedad, manteniéndolo mientras tanto un estado de inseguridad jurídica; en esencia conocemos que la adjudicación es una modalidad de venta, por tanto bien podría adaptarse la venta de bien inmueble con reserva de dominio e inscribirse en el Registro General de la

Propiedad, para seguridad de la Institución adjudicante y adjudicatario.

En conclusión de la Ley de Transformación Agraria podemos comentar lo siguiente:

i) Que actualmente es inoperante para solucionar el problema agrario de Guatemala, porque aunque contenga disposiciones idóneas para haberse podido: a) erradicar la existencia de grandes extensiones de tierra ociosa; b) construir zonas de desarrollo agrario y parcelamientos bastantes; c) entregar tierras a miles de campesinos en patrimonio familiar o patrimonio agrario colectivo.

c), Esta plaga de disposiciones contradictorias o ambivalentes que dan libertad a las autoridades del INTA, para deshacer con la mano izquierda lo hecho por la mano derecha.

ii) Que el funcionamiento administrativo del INTA, es propio del sistema dictatorial burocrático y negadores del derecho de participación en la toma de decisiones de personas y organizaciones a las cuales esta destinado a servir el Instituto.

iii) Los procedimientos regulados por la Ley, para que los interesados hagan valer sus derechos son tardíos y engorrosos y, además, carecen de recurso legales efectivos que puedan entablar los agraviados, para lograr justicia.

iv) El Estado no ha creado instituciones de servicio eficaces en materia técnica de financiamiento y crediticia, durante la prolongada vigencia de la ley.

v) Le ha faltado a el Gobierno de la República, voluntad política para hacer cumplir la Ley y además, por negligencia, han promovido contravenciones graves a sus disposiciones, que son constitutivas de delitos; con lo cual han perjudicado a los sujetos destinatarios de la Ley.

vi) Para que en Guatemala pueda culminar el proceso de paz, de reconciliación y de establecimiento de la justicia social en el agro, es indispensable una nueva ley que asegure tales valores, y por supuesto, que el personal de los equipos de trabajo del INTA, o de la institución que haga sus veces, haya aceptado el solemne compromiso de servir con lealtad y diligencia al cambio socio-económico con justicia social que requiere la población, especialmente las grandes masas campesinas de ascendencia maya."(1)

2. Análisis de propuestas contempladas en los Acuerdos de Paz firmados por el Gobierno y la URNG el 29 de Diciembre de 1,996, que llevan aparejada la obligación de regular lo referente a la posesión y tenencia de la tierra.

2.1. Análisis del Acuerdo Global sobre derechos Humanos.

A pesar de que este acuerdo marco, no explica situación alguna sobre la tenencia de la tierra, se infiere que el acceso a ésta es un derecho humano, ya que, este concepto encierra el reconocimiento de todas las garantías humanas, y para el presente caso de todo aquel que la trabaja y la hace producir.

2.2. Análisis del Acuerdo de paz. Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas.

A lo largo de la Historia de Guatemala, se ha dejado desprotegido a las comunidades indígenas en todo lo referente al Derecho de la Tierra, debido a la escasez de medidas legislativas y administrativas que se encuentren a su alcance y a pesar, que nuestra Constitución Política de la República preceptúa que: El Estado debe dar protección especial a las tierras de cooperativas, comunales o colectivas, reconociendo el derecho de las comunidades indígenas, a mantener el sistema de administración de

tierras que tengan y que históricamente les pertenezcan, contemplando además que el Estado debe proveer de tierras estatales a las comunidades indígenas que las necesiten para su desarrollo.

Un aspecto bien importante hay que hacer notar, que dentro de este acuerdo el Gobierno se comprometió a promover medidas para regularizar la situación jurídica de la posesión comunal de tierras para las comunidades que carecen de título de propiedad, incluyendo la titulación de las tierras municipales o nacionales con clara tradición comunal. Para ello, en cada municipio se realizará un inventario de la situación de tenencia de la tierra...con esto se puede encajar perfectamente que es necesario que se realice un proceso de catastro, para que debidamente elabore un mapa catastral, en el cual se encuentren los predios existentes en la jurisdicción municipal, para determinar que tenedores carecen de títulos de propiedad y así cumplir con el otorgamiento del título de propiedad correspondiente, es evidente que muchas comunidades abandonaron sus tierras por 38 años de enfrentamiento armado, y actualmente no tienen ningún título que las ampare, pero la respuesta a esta interrogante la tendremos en el acuerdo de Reasentamiento de Pueblos Indígenas.

Dentro de este acuerdo, ¿Cuál sería la Protección Jurídica de los derechos de las comunidades indígenas?: El Gobierno se compromete entre otras medidas a promover el aumento de juzgados para atender los asuntos de tierra y agilizar procedimientos para la resolución de los mismos.

2.3. Análisis del Acuerdo de paz. Reasentamiento de poblaciones desarraigadas por el enfrentamiento armado:

Dentro de las propuestas del Gobierno tenemos la de revisar y actualizar los registros catastrales y de la propiedad inmueble, así como promover la regularización y titulación de las tierras entre otros...

reordenar la tierra es una tarea difícil y para darle un soporte jurídico se promulga el Acuerdo 307-97 en el cual el Gobierno de la República le esta dando cumplimiento a los compromisos adquiridos en los acuerdos de Paz, el cual considera la necesidad de buscar la unidad en los esfuerzos nacionales que se hagan en materia de tierra, a efecto, que los mismos formen parte integral de una estrategia gubernamental por lo que se creó una unidad dentro del Organismo Ejecutivo que coordine y de seguridad a estas acciones.

Las poblaciones que tuvieron que dejar sus terrenos por el enfrentamiento armado interno que vivió Guatemala, al momento de retornar contarán con el Fondo de Tierras, que es un departamento especial coordinado por el Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación, el cual da asesoría a las comunidades y organizaciones campesinas para su ubicación, cumpliendo con el compromiso contemplado en el Acuerdo sobre Aspectos Socio-económicos y situación Agraria.

2.4. Análisis del Acuerdo de Paz. Sobre Aspectos Socioeconómicos y situación Agraria.

El Gobierno se compromete a promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria.

Dentro del Acuerdo Gubernativo número 307-97 del Presidente de la República, en el cual se crea una Comisión Institucional, la cual esta comprendida dentro del Organismo Ejecutivo denominada Comisión Institucional para el desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra, la cual es responsable de definir el marco jurídico-institucional relacionado con el recurso de la Tierra. Esta instancia es coordinadora de las acciones

que se ejecuten dentro de los compromisos adquiridos en los acuerdos de Paz relativos al tema de la tenencia de la tierra, la cual tienen como objetivo principal, el coordinar los esfuerzos gubernamentales para lograr la correcta y eficaz ejecución de programas y proyectos que se implementen en tal sentido. (artículo 1).

¿Cómo estara integrada la comisión? Con los funcionarios siguientes:

a) El Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación quien la coordinara; b) El Ministerio de Finanzas Publicas; c) El Secretario Técnico de la Paz de la SEPAZ; y d) Otros funcionarios que designe la presidencia de la República y/o la coordinación de la Comisión. (artículo 2).

El plazo de la comisión: Esta funcionara hasta alcanzar los compromisos adquiridos, según el cronograma para la implementación, verificación y cumplimiento de los Acuerdos de Paz, suscritos por el Gobierno de la República y la URNG. El apoyo Institucional lo tendrá de las dependencias centralizadas y descentralizadas del Organismo Ejecutivo, las cuales estan obligadas a integrarse a este esfuerzo y prestar el apoyo que les fuere requerido por la Comisión, en especial las siguientes: a) El Registro General de la Propiedad; b) El Instituto Geográfico Nacional; c) El Banco Rural BANRURAL; d) El Instituto Nacional de Fomento Municipal; e) El Instituto Nacional de Transformación Agraria; y la Secretaria General de Planificación Económica. (Artículo 5).

Dentro del Marco Legal y Seguridad Jurídica de este acuerdo, se refiere a que todo lo concerniente a los conflictos en materia de tierras, cuenten con un procedimiento de titulación y registro que sea seguro, simple, administrativo y accesible a toda la población. Existen varias propuestas en materia de tierras, verbigracia el Licenciado Alvarado planteó en septiembre de 1,997, en el Congreso Jurídico del Colegio de

Aboqados una propuesta de una Titulación Supletoria en Jurisdicción Voluntaria, en sede notarial, la Comisión Institucional para el desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra, también está estudiando un anteproyecto de ley referente a tierras y, dentro del objeto de la presente investigación, se sugieren los Criterios Fundamentales para una Nueva Ley de Titulación Supletoria; por lo que se puede inferir que unificando esfuerzos podremos tener mejores soluciones para el problema del recurso de tierra, objeto de muchos conflictos en Guatemala.

CAPITULO II.

ANÁLISIS DOCTRINARIO Y JURÍDICO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA VIGENTE EN GUATEMALA.

Antes de entrar a conocer el análisis de la titulación supletoria en Guatemala, es necesario conocer aspectos doctrinarios y jurídicos de la posesión, Usucapión y propiedad.

1. LA POSESIÓN

1.1. Etimología:

"Buscando el origen de la palabra posesión encontramos dos fuentes etimológicas: una nos indica que la palabra posesión, proviene del latín possessio (de: sedere, que significa sentarse o estar sentado; y -pos- prefijo que refuerza el sentido); la otra que deriva de la lengua germánica -besitzen- (de sitzen-sentarse con el prefijo be, sobre, sentarse, estar establecido sobre algo)."(2)

1.2. Definiciones del concepto de Posesión:

- a) "Ejercicio de hecho de un derecho, independiente de que este derecho pertenezca a quien lo ejercita como propio."(3)
- b) "Estrictamente, la posesión es; el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o ánimos y un elemento físico o corpus." (4)

- c) "Poder de hecho ejercido sobre una cosa." (5)
- d) "Es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma, que actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero." (6)

1.3. CONCEPTO LEGAL DE LA POSESIÓN:

Nuestra legislación, en el artículo 612 del código civil, establece que es poseedor, el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. A este respecto podemos comentar que nuestra legislación no cuenta con una definición de la posesión. Se deja entrever que nuestros legisladores consideraron mucho más sencillo conceptualizar lo que es un poseedor que entrar a definir la posesión. Naturalmente es menos abstracto por expresar lo que es un poseedor, que lo que es en sí la institución jurídica de la posesión.

1.4. Elementos de la Posesión:

"Todas las corrientes que han estudiado la posesión han reconocido como elementos de la misma el CORPUS y el ANIMUS, que concurren en la formación de la llamada Possesio. Uno es exclusivamente físico, y consiste en la relación de hecho de la persona con la cosa; el otro psíquico o intelectual, subjetivo, intencional. El primero de ellos, el llamado Corpus, es designado por los jurisconsultos con las frases: tenerse, detinere in possessione, originándose de éstas la llamada naturalis o corporalis possessio, de donde la terminología escolástica tradicional le dió el nombre de Corpus que significa para estos el señorío que se ejercita sobre la cosa.

El segundo de los elementos, Animus, es el elemento psíquico o intelectual, término del cual el lenguaje tradicional, crea los de "ánimos domini, o animus remsibi habendi" lo que con el uso se han abreviado en Animus.

Estos dos elementos que claramente se distinguen en una relación posesoria, pueden verse o analizarse en una forma independiente a saber, el elemento material tiene siempre dentro de si un factor interno y esencial, un elemento intencional, un acto de voluntad material; visto de otro modo, bastaría para que el elemento material se diera, el mero contacto del hombre con las cosas, lo que sería totalmente insuficiente, ya que para tener las cosas, es necesario quererlo. El apoderarse de ellas es un acto de voluntad conciente; la doctrina ha querido ver en el corpus, un elemento intencional distinto, un acto de voluntad independiente de lo que es el animus." (7)

A Nuestro parecer la teoría sostenida por el tratadista Ihering es la que nos da un criterio mas acertado desde el punto de vista jurídico, ya que, ella nos da consideraciones sobre que el animus, o sea, el propósito de servirse de determinada cosa para sus necesidades y el corpus, que es la exteriorización de este propósito, son dos aspectos de una misma relación; ya que no se puede dar uno sin la otra.

1.5. CLASES DE POSESIÓN EN LA DOCTRINA:

Al estudiar cada una de las clasificaciones expuestas por los diversos autores que han profundizado en el estudio de la posesión, se puede encontrar que son muy similares, con variantes muy sutiles, por ello entramos a conocer la siguiente clasificación en forma muy general: (8)

1.5.1. Posesión Natural y Posesión Civil:

a) Natural:

Es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona. En el Derecho Romano, conocida como la tenencia material de una cosa, sin intención de ejercer poder sobre ella y por la propia cuenta; y no protegida por los interdictos posesorios.- En Derecho Romano se llamaban *retinendae possessionis* a los que tenían por objeto retener la posesión.

Entre estos interdictos figuraban el *uti possidetis* y el *utrubi*; el primero se daba a favor de quien era turbado en la posesión de bienes raíces; tenía por objeto la fijación de la posesión en la persona de uno de los litigantes por efecto de la prohibición del pretor (En el Derecho Romano se llamó así a los funcionarios judiciales investidos de la jurisdicción o jurisdicción). El segundo se aplicaba exclusivamente a los bienes muebles; y en la época anterior a Justiniano se daba a favor de quien los hubiese poseído la mayor parte del año.

b) Civil:

Es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona que une a ello la intención de haber la cosa o derecho como suyo.

De la presente clasificación podemos comentar que, desde el momento en que se está hablando de una posesión, resulta muy lógico pensar en que tienen que darse los dos elementos típicos de esta institución, el *corpus* y el *animus*, siendo este último el que presenta la nota primordial de esta clasificación, pues las mismas definiciones la presentan al hacer mención la Posesión Civil de la intención del poseedor de haber la cosa o el derecho como suyo. Este *animus*, no necesariamente tienen que ser un *animus domini*, sino simplemente el llamado por el derecho Romano *animus ransibi habendi* o sea ejercer el derecho de que se trate estando consciente de ello y teniendo como base para ello el ejercicio de ese derecho. No cabe duda

que en la posesión natural tiene que haber una intencionalidad, una tenencia consciente, pero nunca con los alcances de la posesión civil. Esta Nota diferencial no tiene ninguna importancia con respecto a la protección interdicial; pero si hay un aspecto en el que tienen importancia primaria, siendo para el caso de la Usucapión, ya que, para que ésta pueda darse es necesaria que la posesión que se ejerce sea en concepto de dueño, la que muchos equiparan con la posesión civil.

1.5.2. Posesión en nombre propio y posesión en nombre ajeno:

a) En nombre propio:

Es aquella que se ejercita directamente por el poseedor sin la intervención de otra persona.

b) En nombre ajeno:

Es la que es ejercitada por una persona en virtud de una designación o autorización por parte del poseedor.

Con relación a la clasificación anterior, podemos comentar que nuestro Código Civil no contempla la posibilidad de que pueda realizarse la posesión a nombre ajeno, como lo hacen legislaciones de España y Alemania, al decir la posesión se ejerce en las cosas o en los derechos, por la misma persona que los tiene y los disfruta, y por otra en su nombre; nuestra ley contempla los llamados Casos en que no hay posesión que es para aquellos casos en que la posesión no es ejercitada por el verdadero poseedor ni propietario, salvo guardándolos; al preceptuar el artículo 614 del Código Civil guatemalteco establece que: No es poseedor quien ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra al respecto del propietario de la misma, y la retienen en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido. Al respecto

podemos comentar que si permite que el poseedor o propietario designe a una persona para que ejercite el dominio o poder sobre una cosa, lo que podría entenderse como una posesión en nombre ajeno, partiendo del supuesto legal de que es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. (dominio significa el poder que uno tiene de usar y disponer libremente de lo suyo)

1.5.3. Posesión en concepto de dueño y posesión en concepto distinto de dueño.

a) En concepto de dueño:

Es la que se tiene con verdadera independencia de otro, la apropiación económica de la cosa con señorío independiente.

b) En concepto distinto de dueño:

Es aquella que no se posee con independencia de señorío, bien por está subordinado a otro, o bien por orden o en nombre de otro, lo que sería en calidad de simple tenedor. Con relación a la presente clasificación se puede comentar que en nuestra ley, la posesión, tiene como legal presunción, la propiedad, mientras no sea probado lo contrario, y además, solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario de la cosa poseída puede producir el dominio por Usucapión. De lo anterior se deduce que, la posesión para nosotros será siempre en concepto de dueño, por la presunción legal ya citada, mientras no sea probado lo contrario.

1.5.4. Posesión de Buena fe y Posesión de Mala fe:

a) De buena fe:

La que se ejercita por la persona que cree que es suya y puede tener como propia la cosa que posee.

b) De mala fe:

La que se ejercita por quien tiene, detiene o retiene lo que sabe que no le pertenece. El que tiene en su poder una cosa ajena con el designio de apropiarsela, sin título traslativo de dominio, o bien, si el título que posee tiene vicios que lo hagan ineficaz.

Con respecto a la Posesión de buena fe, podemos comentar que para su estudio y mejor entendimiento, es necesario conocerle dos elementos, uno positivo que sería la creencia de que la cosa o derecho que ejercemos pertenece y un negativo, que es el desconocimiento de vicios que puedan existir. Un elemento está fundado en el otro; verbigracia: si yo creo sinceramente que tengo derecho a poseer una cosa, es porque desconozco que puede existir algún vicio en mi posesión o bien en el título por medio del cual la adquirí. Esto significa que si se siente el derecho de poseer, es porque verdaderamente se tiene, desconociendo cualquier impedimento."

1.6. Adquisición, Conservación, pérdida y recuperación de la Posesión:

a) Adquisición:

El más común y tradicional de los medios de adquisición de la posesión lo encontramos preceptuado en nuestra ley, la cual establece en el artículo 616 del código civil: Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales.

(9) De suma importancia resulta referirme a aspectos relacionados con la "Capacidad para Adquirir la Posesión: los que ameritan ser comentados debido a su naturaleza, por ser la capacidad la aptitud general para ser sujeto de derechos y obligaciones en la esfera del derecho y esta es lo

primero que serviría a toda persona que quiera hacer valer su derecho de posesión.

Primero: Que desee se declare su derecho de posesión. Son a nuestro criterio dos los casos de importancia, los menores o incapacitados*. Nuestra ley es completa en este sentido al establecer que este tipo de personas pueden y deben necesariamente accionar por medio de sus representantes legales, siendo en éstos dos casos, los primeros llamados a representarlos sus padres ejerciendo la patria potestad como el artículo 254 del código civil lo indica al preceptuar que la patria potestad comprende el derecho de representar legalmente al menor o incapacitado en todos los actos de la vida civil; administrar sus bienes y aprovechar sus servicios atendiendo a su edad y condición, o bien, las personas que por declaración judicial cuenten con esta facultad, como lo sería el Tutor especial el cual según el artículo 268 del código civil preceptúa: si surge conflicto de intereses entre hijos sujetos a la misma patria potestad, o entre ellos y los padres, el juez nombrará un tutor especial; el artículo relacionado nos hace reflexionar que la presente circunstancia se da cuando los padres de los menores aun están vivos, pero si estos fallecieran se daría la Tutela Judicial la cual procede por nombramiento de juez competente, cuando no haya tutor testamentario artículo 296 del código civil, el cual se instituye por testamento; ni tutor legítimo artículo 299 del código civil, el cual lleva un orden ascendente con relación al tronco común, los abuelos paternos y maternos y en línea colateral con relación a los hermanos mayores de edad. Para éste efecto, sigue preceptuando el artículo 300 del código en mención, el Ministerio Público y cualquier persona capaz debe denunciar a la autoridad el hecho que da lugar a la tutela no provista. Segundo: es cuando la posesión de la cosa, se adquiere por medio de representante legal, mandatario judicial o de un tercero. La posesión de un bien

puede mantenerse por medio de un Representante Legal, quien ejercerá de acuerdo con las instrucciones que reciba de su Representado, todas las facultades inherentes al dominio, como lo indica la ley, no siendo este el poseedor, sino la persona de quien depende y quien la retienen en su provecho; así mismo la persona que pretenda que en juicio sea declarado su derecho de posesión, puede actuar por medio de un Mandatario Especial Judicial con Representación, quien lo representara en el proceso, pudiendo ser ésta cualquiera de aquellas personas que la ley acepta, tales como los Abogados o cualquiera de sus parientes dentro de los grados de ley artículo 188 de la Ley del Organismo Judicial; y para el caso de que sea por medio de un tercero que se pretenda adquirir la posesión, ésta deberá de ratificarse ante autoridad competente.

b) Conservación:

La posesión como todo derecho adquirido, debe de poder conservarse, para este efecto, los legisladores han creado normas en nuestro derecho vigente que tienden a proteger al poseedor en su derecho; para ello se toman en cuenta situaciones como el hecho de que el titular del derecho de posesión faculte o autorice a una determinada persona para que la posea, siendo en esta forma un acto de tolerancia del poseedor, o bien que una persona clandestinamente sin consentimiento del poseedor, o con su uso de violencia ejecute actos típicos de la posesión sobre una determinada cosa, lo cual no afecta de ningún modo la posesión con respecto de su titular."

Nuestra Ley contiene normas que son tendientes a proteger y conservar la Posesión, a las que llaman "Casos en que no hay posesión" (art. 614 del código civil: "No es poseedor el que ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la misma y la retienen en provecho de éste, en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido. Artículo 615 del código civil:

Tampoco es poseedor el que tiene la casa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario. Es de notar que el espíritu de las normas citadas es proteger al Poseedor manteniéndolo en la Posesión del bien no obstante se den las situaciones indicadas; con ello el poseedor logra mantener su status con respecto al bien, aunque otra persona por tolerancia o autorización de éste, o bien por actos clandestinos o violentos actúe como poseedor sin su autorización.

Concluyendo sobre los puntos relacionados, entendemos entonces que el poseedor conserva su derecho frente a terceros y puede hacerlo valer no obstante haber facultado a determinada persona para que ejecute actos del poseedor, aunque esta pretenda así demostrarlo, y ante todas aquellas personas que sin su consentimiento y clandestinamente pretenda adjudicarse este derecho.

c) Perdida:

Tanto la posesión sobre un determinado bien, como la posesión sobre los derechos que son susceptibles de apropiación pueden perderse en el supuesto de darse cualquiera de los siguientes casos:

I. Por abandono de la cosa: (10)" En este caso se tiene una cesación completa de Corpus y del Animus, el abandono de la cosa debe de ser con el deseo de perder el señorío que se tenía sobre la misma, siendo indiferente que sea ocupada o poseída por otro; se debè diferenciar del llamado Abandono de la Cosa y de lo que sería la pérdida de la Cosa, pues en ésta última persiste el Animus possidendi aunque transitoriamente pueda estar ausente el Corpus para que se pueda extinguir totalmente la posesión. Mientras la cosa se encuentre dentro de la esfera de disponibilidad del poseedor nunca se entenderá perdida la Posesión."

II. Por Cesión hecha a otro, a título oneroso o lucrativo: Nuestra misma ley es suficientemente clara al permitir que por medio de la libre voluntad de las partes, éstas puedan cederse sus derechos, además que nuestro código civil, en su artículo 618, establece que: La posesión continua de Derecho en la persona del sucesor. El poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor o antecesores, con tal que ambas posesiones tengan los requisitos legales. O sea, que nos es permitido ceder la posesión; y en este caso quien hace la cesión, pierde su derecho, y de esta forma pierde la posesión"

III. Por destrucción o Pérdida Total de la Cosa, o por quedar esta fuera del comercio: En este caso estamos en presencia de una pérdida involuntaria de la Posesión, ya que al darse la destrucción o pérdida total de la cosa, se da la pérdida o destrucción del Corpus, de donde resulta evidente que deja de haber posesión, ya que a nadie se le puede llamar poseedor de una cosa que no existe ni material ni jurídicamente. Al no haber cosa no hay posesión.

IV. Reivindicación del Propietario de la Posesión: Esta es talvés la más sólida de las formas de perder la posesión, ya que cuando determinada persona cuenta con el derecho de poder reivindicar la posesión, de cualquier otro poseedor de buena o mala fe, este pierde la posesión que ejercita y se da el supuesto contemplado por la ley de que, el que hubiere perdido la posesión de una cosa mueble o semoviente o aquel a quien la hubiesen quitado podrá reivindicarla de quien la tenga, sin perjuicio de que este último, si hubiese adquirido la cosa de buena fe, pueda exigir indemnización de quien la hubiere habido. Artículo 639 del Código Civil.

V. Recuperación. La doctrina tradicional estudia la recuperación de la posesión, desde dos puntos de vista, la extrajudicial o voluntaria, que sería la devolución o el hallazgo de la cosa perdida; la que depende de la

mera intención de quien la tenga o la encuentre, y, la judicial o autoritaria que se obtienen mediante un acto de autoridad competente, tal el caso de una sentencia interdictal o un juicio declarativo; en este caso la autoridad ordena o declara la entrega de la cosa y su consecuente posesión por parte del que gestiona y resulto victorioso en el juicio.

1.7. La posesión según nuestra legislación:

Nuestro ordenamiento jurídico dedica a la posesión el capítulo VII del Título II de nuestro código Civil -Decreto Ley 106- específicamente en los artículos del 612 al 641.

Se inicia dicho capítulo con el artículo en el que, tratando de dar un concepto de lo que es la posesión se concretiza lo que es un poseedor artículo 612;

Al tratar lo que es la posesión temporal, presenta dos clases de poseedores; al poseedor inmediato que es aquel que tienen la posesión de un bien en forma temporal; y el poseedor mediato quien es el que ha dado tal derecho al poseedor inmediato, artículo 613.

Ante la existencia de la posesión y como contra-posesión a la misma encontramos que se puede dar casos en los cuales no hay posesión aun cuando se tenga una cosa bajo su cargo, como es la situación de dependencia en cumplimiento de instrucciones que se han dado al tenedor de la cosa por el propietario de la misma. Lógico es también tratar que bienes son o pueden ser objetos de posesión, y nuestra ley en su artículo 616 se señala diciendo que pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación, dando para el caso de los derechos el mismo tratamiento que para las cosas corporales.

Siguiendo la corriente de garantizar la posesión y equipararla a un derecho, nuestro código civil en su artículo 617 declara que la posesión

presume la propiedad aceptando contra dicha presunción la prueba en contrario.

Ante la situación anterior de darle a la posesión un tratamiento de presunción de propiedad cabe dictar normas expresas que regulen su transmisión; y es así, como surge la adquisición derivativa o traslativa, que es cuando la posesión se transfiere de su titular a otra persona que en calidad de nuevo poseedor de la cosa adquiere el derecho de poseerla y de agregar a su posesión, la posesión de su antecesor. Esto hace que surjan los estadios de posesión actual, anterior e intermedia, presumiéndose la posesión intermedia con la posesión anterior y actual, pero nunca la posesión anterior.

Al existir la prescripción adquisitiva (Usucapión) como una situación necesaria para que la posesión produzca el dominio se hace necesario plantear requisitos que conjugándose naturalicen dicha situación; tales requisitos son: la Buena fe, el Justo Título, la continuidad en la posesión y la manera pacífica y pública en ejercerla mediando como elemento indispensable el factor tiempo que la ley fija en diez años. Conocemos que se entiende por Justo Título, según nuestro ordenamiento civil en su artículo 621, es el que siendo traslativo del dominio tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación.

Buena fe: debemos entender que el poseedor debe creer que el anterior poseedor de la cosa, quien le transfirió la posesión de la misma, era dueño de ella y podía trasladarle su dominio. Esta presunción de buena fe perduraría hasta que se pruebe lo contrario.

El poseedor de buena fe está tutelado por la ley y ésta le otorga derechos que garantizan el disfrute de la cosa, de sus frutos y el resarci-

miento de las mejoras ejecutadas en la cosa objeto de su posesión, así como de otros derechos que le dan el carácter de un legítimo propietario.

Analizaremos nuestro ordenamiento civil en sus artículos 629 al 641 en los cuales preceptúa que en alguno de los casos de la posesión, es de mala fe, y ante tal situación se contemplan sanciones indemnizatorias que el poseedor de mala fe deberá hacer efectivas cuando se presenten, así también, cita casos en los cuales la posesión puede darse en forma discontinua, violenta, pública, clandestina y para cada uno de estos casos da una definición.

Para que se de la posesión de bienes inmuebles, es necesario que se cumpla con el tiempo señalado por la ley que es de diez años, que la posesión produzca el dominio para lo cual debe estar fundada en el justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica; dando lo anterior el derecho al poseedor de un bien inmueble a solicitar titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro General de la Propiedad Decreto 49-79 del Congreso de la República.

Los únicos que pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral son los guatemaltecos de nacimiento, lo mismo, para las personas que forman las personas jurídicas cuando inician este tipo de diligencias. Enmarca una prohibición de aquellos inmuebles que no pueden titularse supletoriamente como lo son las reservas de estado, los excesos de las propiedades raíces, los que se adquieren según lo dispuesto por las leyes administrativas de la materia. La posesión de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro General de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Sin embargo, el usucapiente puede entablar juicio

anterior, y la sentencia que así lo declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño. Artículo 637.

Contempla así mismo nuestra ley el caso de una co-posesión que podría ser una analogía de la copropiedad, pues declara que si bien es cierto que una misma cosa no puede ser poseída por varias personas a la vez de tal suerte que cada una de ellas pretenda poseerla ella sola, si puede poseerse por varias personas teniendo ellas la posesión indivisa. Dentro del mismo capítulo que comentamos encontramos que existe; contemplada la acción reivindicatoria de la posesión fijando también el principio de que quien la adquirió de buena fe está en el derecho de recibir del poseedor que reivindica un pago indemnizatorio.

En cuanto a la posesión de la herencia, la ley se refiere a ella, indicando que dicha posesión se adquiere desde el momento de la muerte del causante, aunque el heredero ignore tal situación. En tal virtud, el que repudia una herencia por un medio legal, se entiende que jamás la ha poseído, es decir que nunca fue poseedor.

2.USUCAPIÓN

2.1. ETIMOLOGÍA:

"Proviene de los vocablos latinos usus y capere usus de uso y capere de adquirir, teniendo como significado adquirir por el uso". (11)

2.2. DEFINICIONES DOCTRINALES:

a) "Modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a título de dueño, continuado por el tiempo señalado en la ley." (12)

b) "La Usucapión, es el modo de adquirir la propiedad por la posesión prolongada y bajo las determinadas condiciones señaladas por la ley (usus capere, adquirir por el uso)." (13)

c) "La Usucapión es, la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño." (14)

d) "Modo de adquirir la propiedad, mediante la posesión continuada durante cierto tiempo y reuniendo determinadas condiciones." (15)

2.3. CONSIDERACIÓN LEGAL:

Nuestros legisladores no definieron la Usucapión, sino se limitaron a decir quienes pueden adquirir por la Usucapión, diciendo que pueden hacerlo todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título. Del contenido del artículo 642 de nuestro código civil, puede interpretarse que para nuestra ley la Usucapión es un medio de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones contempladas en su capítulo respectivo.

2.4. LA USUCAPIÓN EN LA DOCTRINA:

Conocida por los nombres de Usucapión o Prescripción Adquisitiva, considerada un modo mas de adquirir la propiedad, tuvo sus orígenes en el derecho romano, en tiempos de Cicerón. Desde sus inicios encontró tanto en autores como en legisladores decidido apoyo, quienes la consideraron una institución de importancia primordial para todas las personas, ya que su función es asegurar la prueba de la propiedad y evitar la incertidumbre de los derechos. Aunado a estos conceptos, se tienen variadas razones de índole jurídico y social que son los puntos de apoyo para muchos autores.

" Sin ella podrían menoscabarse las mas fuertes fortunas, quedar en la incertidumbre los derechos mas seguros y, sobre todo paralizarse la producción y el trafico." (16)

Por lo anterior fácil es deducir el porque del interés de los legisladores y tratadistas en darle a la Usucapión como institución jurídica una estructuración sólida, completa, de fácil entendimiento y de alcances más universales, procurando con ello como quedó anotado ya, que la Usucapión sea la mejor forma de asegurar la prueba del derecho de propiedad, que con ella se evita cualquier incertidumbre que puede presentarse en cuanto a derechos sobre determinado bien, y que cualquier poseedor pueda por medio de ésta, obtener un mejor título que le permita en el momento que lo desee hacer prevalecer su derecho ante terceros.

2.5. La Usucapión en la Legislación guatemalteca:

El código civil al referirse a esta institución, inicia el capítulo que le dedica refiriéndose a quienes puedan adquirir por usucapión, sin entrar a dar un concepto de la misma.

Para el código civil son sujetos activos de la usucapión todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título, es decir todas aquellas personas que se encuentran en el libre ejercicio de sus derechos civiles.

Con relación al objeto de la usucapión la ley lo define como todas las cosas que están en el comercio de los hombres. En otras palabras, dicho objeto tienen carácter limitativo, pues, o todas las cosas serán susceptibles de prescripción.

Volviendo a lo que es el elemento personal de la usucapión encontramos que los que tienen capacidad para enajenar, pueden renunciar la prescripción consumada, pero el derecho de prescribir es irrenunciable, La

renuncia del adquirente no impide que los acreedores y cualquier otra persona interesada en hacer valer la prescripción pueda utilizarla.

Previendo el caso de que un poseedor a nombre del otro pudiera dolosamente invocar la prescripción a su favor; el legislador, dudó de que la usucapión sólo favorece al que posee a nombre propio, dejando la excepción de que el que posee a nombre de otro lo pueda hacer por subrogación. Esto último da como resultado la situación que nuestra ley contempla en el artículo 647 del código civil, indicando que "se dice mudada legalmente la causa de la posesión cuando el que posea a nombre de otro, comienza a poseer legalmente a nombre propio", corriendo en este caso la prescripción desde el día en que se haya mudado la causa.

La posesión, al igual que la propiedad, pueda darse en común; es decir, que varias personas puedan poseer en común alguna cosa, pero ello no da derecho a cada poseedor para prescribir contra sus copropietarios o coposeedores. Solamente podrá prescribir contra un extraño y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes.

El artículo 649 del código civil, un tanto contrario a lo dispuesto por la propia Ley de Titulación Supletoria dispone que el que alega la prescripción debe probar la existencia del título; y apreciamos que en sentido contrario a la Ley de Titulación Supletoria ya que ésta exige la presentación de documentos, cuando estos no existen (El inciso b) del artículo 5o. de la Ley citada prescribe ...acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos.

De conformidad con el artículo 650 del Código Civil, el efecto de la prescripción al estar ésta perfeccionada es el de producir el dominio de la cosa adquirida y con la acción nacida de tal efecto pueda ejercitarse la reivindicación de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente, es decir, que el efecto de la prescripción tiene las

siguientes repercusiones: a) produce el dominio de la cosa adquirida; b) da derecho para el ejercicio de la acción reivindicatoria; c) puede utilizarse como acción o excepción por el usucapiente.

Nuestra ley contempla tiempos específicos para que se perfeccione la prescripción según la naturaleza de los bienes; y es así como para los inmuebles y derechos reales sobre lo mismo su dominio se adquiere por el transcurso de diez años; y para los muebles y semovientes por el de dos años. Así mismo, se establece los casos en los cuales la prescripción no corre, siendo específicamente todos ellos de carácter tutelar para los menores, los incapacitados, los consortes y los copropietarios mientras dure la indivisión.

Contempla también, los casos en los cuales la prescripción se interrumpe en el artículo 643 del código civil; y concluye en que los efectos de la interrupción es inutilizar todo el tiempo corrido antes de ella.

3. PROPIEDAD.

3.1. Etimología de Propiedad:

"Procede de la voz Latina PROPIETAS, de PROPRIUM, lo que pertenece a una persona o es propio de ellas; palabra que a su vez procede de PROPEPE, cerca, denotando cierta unión o adherencia, no física, sino moral de las cosas a una persona."(17)

3.2. Definición Doctrinaria:

Scialoja, citado por Puig Peña(18), concibe la propiedad como: "Una relación de derecho privado, en virtud de la cual una cosa como pertenencia de una persona, esta completamente sujeta a la voluntad de esta, en todo o

en parte con observancia de lo prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno. "

Valverde considera la propiedad como: " El vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la ley, o por la concurrencia de los derechos de otros."(19)

Manuel Ossorio: opina que, "la propiedad es la facultad legítima de gozar y disponer de una cosa, con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otros."(20)

Para Catán, Tobeñas."Es toda relación jurídica de apropiación de un bien cualquiera, corporal o incorporal."(21)

3.3. ASPECTOS JURÍDICOS DE PROPIEDAD:

Nuestro código civil, también regula la propiedad en su libro segundo del artículo 464 al 484, estableciendo que: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes, que el propietario tiene derecho a defender su propiedad por los medios legales y no se a perturbado en ella, si antes no haya sido citado, oído y vencido en juicio (principio de defensa o legalidad contenido en el artículo 468 del código civil en relación al artículo 12 de nuestra Constitución Política de la República de Guatemala); el propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador. Además el propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión de conformidad con la ley;

El Código Civil regula también, dentro del apartado relativo a la propiedad, lo concerniente a los derechos de autor e indica que el producto o

valor de trabajo o industria lícitos. así como, las producciones de ingenio o del talento de cualquier persona son propiedad suya y se rigen por las leyes relativas a la propiedad en general y por las especiales sobre estas materias.

Del artículo 473 al 484 del mismo código citado regula una serie de caracteres de la propiedad, bajo la denominación: Limitaciones de la propiedad, dentro de estas observamos que la propiedad sobre un predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde este sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales.

La Constitución Política de la República de Guatemala de 1879 establecía en su artículo 28 que: La propiedad es inviolable y no será objeto de confiscación solo por causas de utilidad y necesidad pública legalmente comprobadas, procederá a decretar su expropiación, pero el dueño recibirá su justo valor en moneda efectiva, antes que sea ocupada. En caso de guerra la indemnización puede ser previa. En ningún caso será intervenida o secuestrada la propiedad por causas de delitos políticos. Los latifundios cuyo rendimiento no se adecuado a su extensión y condiciones serán objeto de un sistema particular de imposición fiscal.

La Constitución Política de la República de Guatemala de 1945, al igual que la anterior, reconoció la propiedad privada, de acuerdo al artículo 90 que establecía: El Estado reconoce el sistema de la propiedad privada y la garantiza como función social, sin más limitaciones que las determinadas en la ley, por motivos de necesidades públicas o de interés social. En el artículo 91 del mismo instrumento legal se puede observar lo siguiente: Quedan prohibidos los latifundios, la ley los calificará y consignará las medidas necesarias para su desaparición. Los latifundios por ningún motivo podrán ensancharse y mientras se logra su reducción en

beneficio de la colectividad, serán objeto de gravámenes en la forma que determine la ley.

Las dos Constituciones citadas, le dan un sentido social a la propiedad, toda vez que ambas prohíben los latifundios y a la vez permiten la expropiación forzosa cuando ésta sea con fines de utilidad y necesidad públicas.

El artículo 124 de la Constitución Política de la República de Guatemala de 1954 preceptuaba: El Estado debe asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus fines. El propietario tendrá las obligaciones que la ley establezca. La Ley determinará las limitaciones de la propiedad que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección al patrimonio familiar el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la nación. Las tierras ociosas, laborables pero no cultivables, podrá grabarse pero no expropiarse y para ese efecto se atenderá a sus diferentes condiciones, bien sea geográfica, topográfica, climatéricas o económicas y su ubicación y facilidades de explotación. Al analizar esta norma constitucional, se hace evidente que la misma garantiza la propiedad privada, pero condicionada a que sea aprovechada para fines agrícolas.

El artículo 69 de la Constitución Política de la República de Guatemala de 1965 establece: Se garantiza la propiedad privada. El Estado tiene la obligación de asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de los bienes. La ley determinará las obligaciones y derechos del propietario. Por causa de delito político no puede limitarse el derecho de propiedad de forma alguna.

Se prohíbe la confiscación de bienes las multas confiscatorias y las excesivas. Las multas no podrán exceder del valor del impuesto omitido.

El artículo 70 del mismo cuerpo legal analizado preceptúa: Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

La actual Constitución Política de la República de Guatemala, puesta en vigencia el 14 de enero de 1986, establece en su artículo 39: "Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. El artículo 40 del mismo cuerpo legal, regula lo relativo a la expropiación y al respecto indica: En casos concretos la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, en beneficio social o en interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley y el bien afectado se justipreciará por expertos, tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal a menos que, con el interesado se convenga otra forma de compensación. Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenir la propiedad o expropiarse sin previa indemnización de la paz, puede ocuparse o intervenir la propiedad o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga. La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras será fijado por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años. El artículo 41 también del mismo instrumento legal establece; lo relativo a la protección al derecho y a la propiedad e indica: Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes

y la imposición de multas confiscatorias: las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.

4. TITULACIÓN SUPLETORIA

4.1. Aspectos Históricos de la Titulación Supletoria:

En la historia de Guatemala, la definición del concepto que hoy tenemos de TITULACIÓN SUPLETORIA; como un modo de adquirir en forma definitiva la propiedad y el disfrute o posesión de las tierras que anteriormente se encontraban sin dueño, ha pasado por varias etapas, teniéndose como punto de partida la Asamblea Nacional Constituyente del veintisiete de Enero de mil ochocientos veinticinco, en donde declara que los terrenos baldíos podrán ser propiedades particulares con exclusividad para que se dediquen al cultivo, no pudiendo pasar más de dos años de adjudicadas las tierras sin que estas produzcan.

En 1904 el presidente de la República, Manuel Estrada Cabrera, emitió el Decreto Numero 642 (22) con el fin de evitar el abuso que se hacía de los títulos supletorios, "estableciéndose que no se autorizaba ningún título supletorio, para aquellos inmuebles cuya posesión sea posterior al quince de septiembre de mil ochocientos setenta y siete prohibiéndose titular terrenos baldíos o comunales."

Posteriormente, siendo Presidente de la República José María Orellana se deroga el decreto gubernativo 642 por medio del Decreto Numero 605 Ley de Titulación Supletoria, en el cual se preceptúa que toda propiedad que no tenga título inscrito y que haya sido poseída por más de diez años de manera pública, continúa, pacífica y de buena fe puede ser titulada supletoriamente.

El Decreto Número 70 de la Junta Revolucionaria de Gobierno en el año 1945 emite la nueva Ley de Titulación Supletoria, la que fué aprobada por el Decreto Número 232 del Congreso de la República, estableciéndose que siempre que no perjudique a terceros y que los poseedores de tierras la trabajen con legitimidad, podrán titular los inmuebles y se facilita el trámite, que se seguirá en la Vía Voluntaria ante un Juzgado de Primera Instancia de la Jurisdicción departamental donde este situado el inmueble. Por problemas suscitados de corrupción y circunstancias anómalas se suspende la Ley de Titulación Supletoria referida de conformidad al Decreto Número 31-78 del Congreso de la República, en donde se estipulaba el lapso de un año para crear una nueva ley. Se concluye, en que posteriormente se emite el Decreto número 49-79 del Congreso de la República que crea una nueva Ley de Titulación Supletoria, la cual ha sido reformada por los Decretos Leyes números: 60-82 de fecha veinte de julio de mil novecientos ochenta y dos, y 141-85 de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco. que es la que actualmente nos rige.

4.2. Situación Actual de la Titulación Supletoria:

La titulación supletoria comprende el paso final para definir la posesión que se obtiene a través de un largo tiempo, cumpliendo con los preceptos que de tal posesión se hace fundamentado en un Justo Título en forma, continua, pública, pacífica y de buena fe, y de esta forma cuando no ha sido redarguido, lo que significa convertir o revertir el argumento contra el que lo hace; Manuel Ossorio (1995) el título por nulidad, como tampoco impugnada la posesión durante el transcurso de diez años, se considera adquirida en forma definitiva la propiedad y posesión del inmueble.

La Titulación Supletoria es un trámite de jurisdicción voluntaria en el cual el interesado comparece ante un Juez de Primera Instancia del Ramo civil, con un memorial que debe llenar los requisitos de un primer escrito articulo 61 del Decreto ley número 107, Código Procesal Civil y Mercantil, al que debe acompañarse la prueba en que funda su derecho, además especificar con detalle la descripción del inmueble y el lugar donde se encuentra ubicado, áreas y colindancias y todo aquello que lo identifique, si mismo, especificar claramente nombre de colindancias y la forma en que adquirió el inmueble y el tiempo de poseerlo, demostrándose a la vez que este inmueble no se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad, se propone experto medidor, quien oportunamente rendirá su informe, se indica si se encuentra inscrito o no, matricula fiscal y si esta afecto al pago del impuesto correspondiente. Los testigos propuestos deben de ser vecinos y propietarios de inmuebles de la jurisdicción municipal donde se encuentra el inmueble que se titula y deben de llenar los requisitos pre-establecidos por la ley para ser testigo. Se formula la petición y firma el interesado, auxiliado por su abogado; los subsiguientes escritos podrán ser formados a su ruego por otra persona o por su Abogado auxiliante.

El tribunal recibe el documento y si llena los requisitos que la ley establece le da el trámite correspondiente, de lo contrario se rechazara, si se da el trámite, el juez con citación de las personas colindantes y de aquellos que tengan interés en el asunto, resuelve que se hagan las publicaciones en el diario oficial, durante un mes y la fijación de edictos en el Tribunal y en la Municipalidad del lugar donde se encuentra ubicado el inmueble, en los que se especificara con claridad el nombre del solicitante, la identificación plena del inmueble, ubicación y dirección municipal, linderos, colindancias y demás detalles que sean pertinentes. El

tribunal señala día y hora para la recepción de pruebas, dándose la audiencia a la Procuraduría General de la Nación como representante del Estado y una institución auxiliar de los tribunales de justicia y de la Administración Pública. Se reciben los medios de prueba documental, testimonial, dictamen de expertos, informe de la Municipalidad, planos, evacúa la audiencia a la Procuraduría General de la Nación y se finaliza cuando el tribunal emite el autor probatorio de las diligencias de Titulación Supletoria, en donde el tribunal admite la demanda, dándole lugar en la Vía Voluntaria y con la prueba rendida considera cumplidos los requisitos que la ley señala y aprueba las diligencias de Titulación Supletoria, ordena que se expida certificación en duplicado del auto aprobatorio para que éste, sirva de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, ordena dar los avisos a la Dirección General de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles, para los efectos de pago de impuestos y se abre la matrícula fiscal correspondiente, así mismo, se da aviso a la Municipalidad del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble.

Inscrito el inmueble en el Registro General de la Propiedad, los documentos expedidos se consideran como JUSTO TÍTULO en la tenencia de la propiedad. En contra de la resolución emitida por el tribunal en el auto que pone fin a la diligencia de Titulación Supletoria, se pueden interponer los recursos de APELACIÓN, REVISIÓN y NULIDAD.

Si existiera oposición en el trámite de Titulación Supletoria por tercera persona, el Juez suspenderá el procedimiento de dicha Titulación, dejando una razón en autos y mandará que las partes decidan sus controversias a través del Juicio Ordinario dentro de un término que no sea mayor de treinta días, si el fallo favorece al solicitante de la Titulación supletoria se proseguirán las actuaciones que correspondan.

5. El catastro:

5.1. Antecedentes del Catastro en Guatemala.

El Único antecedente que se tiene en materia de Proceso de catastro en Guatemala, fue uno que elaboró un equipo técnico que se fogueó en el Instituto Geográfico Nacional, que actualmente labora en la Unidad Técnico Jurídica del Ministerio de Agricultura y Ganadería, equipo que realizó un catastro multifinanciarío que se practicó en los años comprendidos de 1,967 al 1976, y el área que cubrierón fue de 12,000 Km2 extensión territorial que comprendió; del litoral del pacífico al norte del país, rebasarón la boca costa y entraron al minifundio. La intención del Gobierno en ese entonces no fue hacer catastro multifinanciarío tan técnico como se estaba haciendo. lo único que quería era un catastro para la aplicación del impuesto territorial, pero todo el desarrollo de este catastro multifinanciarío hoy permite ser un elemento clave para la regularización de la tierra en Guatemala porque se detectarón pequeñas y grandes extensiones territoriales y cooportunidades con carencia de títulos.

5.2. Definiciones Doctrinarias del Catastro:

De acuerdo a Codazzi, Agustín (23). Define al catastro como "una base datos gráficos y textuales que contiene la descripción física de las fincas o parcelas, haciendo referencia a su localización geográfica, con expresión de sus medidas, colindancias, valor y demás información que se defina de interés". La subdirectora General del Notariado y de los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España, Santaolalla López, María Cristina, (24) Define el concepto de catastro como: "Un registro o censo, en el cual se determinan las fincas rústicas y urbanas de un país, mediante su descripción u expresión gráfica y la determinación de sus características específicas, entre las cuales figura la relativa a su

evaluación o estimación, siendo su finalidad más inmediata de orden fiscal, y otras más mediatas de orden económico y administrativo".

La declaración de la Federación Internacional de Agrimensores (FIG) define el CATASTRO como Un sistema de Información reciente de la tierra fraccionada, conteniendo un Registro de Beneficios en tierra (Derechos, restricciones y responsabilidades), usualmente incluye una descripción geométrica de parcelas de tierra unidos a otros registros describiendo la naturaleza de los beneficios, títulos de propiedad o control sobre ellos, y regularmente el valor de la parcela y sus mejoras.

Otros consideran que el Catastro es: Un sistema contenedor e interrelacionado de la información de la propiedad raíz, cuyos aspectos fundamentales son sus características geométricas, parcelarias, jurídicas y de atributos". Agregan que para que se cumpla efectivamente la función de catastro, este debe ser capaz de soportar actualización permanente, lo que implica mantener y disponer de una normativa legal que determine los mecanismos adecuados.

5.3 Antecedentes Legislativos del Catastro en Guatemala:

Los antecedentes legislativos del catastro en Guatemala, se pueden resumir en breve reseña que se presenta a continuación:

Por acuerdo Gubernativo de fecha 20 de agosto de 1872 se trajo a la vista el Acuerdo Gubernativo del 24 de abril de 1866, reformado parcialmente por el Acuerdo de 9 de febrero de 1867, aprobado por la Cámara del 16 de enero de 1869, y se mando formar un registro general de todas las medidas de tierra practicadas y que en lo sucesivo se practicasen, a fin de evitar el deterioro progresivo de los expedientes del archivo de tierras y la desaparición de los documentos antiguos y se nombró como Agrimensor General al Doctor José Benito Vasconcelos. A este se le considera el primer intento de la conformación de un Catastro en Guatemala, en virtud de que su

objetivo fundamental era sentar las bases indispensables para la formación de un ulterior catastro, obra que según decía su propio texto debería emprenderse tarde o temprano a causa de las grandes ventajas que reportaría al país, tanto desde el punto de vista financiero, como en la mayor seguridad que tendría la propiedad territorial.

Posteriormente, por Decreto No. 210 del 4 de mayo de 1878 emitido por Justo Rufino Barrios, se establece la Sociedad Científica de Ingenieros de la República, en la que debían inscribirse todos los ingenieros que quisieran ejercer su profesión en el país, sin cuyo requisito no podrían ocuparse legalmente en sus trabajos, disposición legal que era aplicable también a los agrimensores, bajo el nombre de Ingenieros topógrafos. Al Director de esta Sociedad se le designo revisor general de medidas y deslindes de tierras y, a él debían pasar todos los expedientes de terrenos baldío o de propiedad particular y dentro de sus obligaciones el artículo 8 establecía : Ayudar a la formación del Catastro General de la República".

Así mismo, mediante Decreto No. 213 del 30 de julio de 1878 de Justo Rufino Barrios, se emitieron las normas que debían observarse en la medición, deslindes, amojonamientos y demás operaciones de agrimensura, las que debían ser acompañadas del plano elaborado en que se expresaran los linderos y mojones, área en caballerías, manzanas y varas cuadradas, colindancia, etc., debiéndose señalar que no se consideró, la necesidad de llevar un control sistematizado de tal información. Por Acuerdo del 19 de noviembre de 1888, se ordenó la organización y se emitió el Reglamento de la Sección de Tierras que había sido creada por Acuerdo Gubernativo del 7 de enero de 1888 que dependía del Ministerio de Gobernación y Justicia.

El 8 de febrero de 1890 se emitió el Reglamento de Práctica de Medidas de Terrenos que se observarían en Trabajos Topográficos, en el que se expresaba que el propósito del Gobierno al crear la oficina de Ingenie-

ros Revisores, fue la formación del catastro territorial. propósito que no podría llenarse si no se sujetaban los trabajos de medida a los principios científicos exigidos por la materia. Dicho Acuerdo establecía que la oficina de Ingenieros Revisores tenía a su cargo la revisión y aprobación de los trabajos de medida de tierra ejecutados. El artículo 40 del reglamento relativo a los puntos que debía comprender el informe o memoria descriptiva, en su inciso 6o. establecía: El estudio comparativo de los títulos con los linderos pretendidos por las partes y con los que se hayan fijado definitivamente en virtud de convenio; y en el artículo 42 en su inciso 4o. requería que se estableciera. 4 Si el plano esta conforme con los datos de la medida y del registro, y si contiene lo que prescriben los artículos 36 y 37 que se referían a las características y reglas que deben observarse para la elaboración de un plano.

Razones presupuestarias motivaron que por Acuerdo Gubernativo del 22 de marzo de 1892, del Presidente José María, Reina Barrios; fuera creado el Cuerpo de Ingenieros Oficiales y por Acuerdo del 1o. de abril de ese año fue suprimida la Oficina de Ingenieros Revisores, que fue sustituida por esta nueva entidad que debía asumir la Secretaría de Fomento. Entre las funciones encomendadas a la Dirección del Cuerpo de Ingenieros Oficiales se encontraba la Sección de Catastro y Geografía, que tendría a su cargo la dirección de las medidas, remedidas y deslinde de tierras y de pertenencias mineras, así como, la revisión de dichas operaciones.

Por Acuerdo del 26 de junio de 1893 se crea la Oficina de Revisión a cargo de un Revisor General, que dependería del Ministerio de Gobernación y Justicia y sus funciones fueron las mismas asignadas a la Oficina de Ingenieros Revisores que había sido eliminada por razones presupuestarias. Tiene importancia este Acuerdo en virtud de que el artículo 6o. establecía

la obligación de formar el catastro y registro de todas las medidas y planos, Sin embargo este no se llegó a formar.

Mediante el Decreto No. 483 de José María Reina Barrios, del 9 de febrero de 1894, con el objeto de facilitar la adquisición de terrenos baldíos, la conveniencia de conformar un Catastro General y evitar que una sola persona adquiriera extensas superficies que no pudiera cultivar, se organizó el cuerpo de Ingenieros Topógrafos Oficiales, que se ocuparían exclusivamente de la medida general de la superficie de la república y especialmente de inquirir, medir y demarcar los terrenos baldíos que existan en cada departamento. Asigna a la Sección de Tierras la tarea de anotar sobre el mapa los lotes que fueren enajenados por el Estado.

El Decreto No. 485 ordena la organización y emite el Reglamento del Cuerpo de Ingenieros, en el cual se establece la necesidad de que el levantamiento del mapa de la República se haga por medio de una red geodésica estableciendo tres grandes bases: una en Quiché, otra en Jutiapa y otra en Zacapa, expresando que si fuere viable, otra en El Petén. Las funciones de esta oficina fue la medida de los terrenos baldíos y su fraccionamiento en lotes que no excedían de quince caballerías, la remeida de los, de propiedad particular cuyos excesos no habían sido denunciados y la comprobación de los trabajos de medida modernos o posteriores a 1870. Asigno a la Sección de Tierras el trámite de las solicitudes de adjudicación de lotes baldíos.

Por Acuerdo del 17 de febrero de 1925, se aprobó la Ley Reglamentaria y Arancel para Ingenieros Topógrafos, que derogó el Reglamento del 8 de febrero de 1890 y las reformas del 15 de diciembre de 1890; cuya novedad estriba en la mención del Notario Público para que autorice las operaciones de campo (artos. 2 y 28). En virtud de las deficiencias de este acuerdo el 14 de febrero de 1936 se emitió el decreto No. 1786 de Jorge Ubico, que

contiene la Ley Reclamatoria para Trabajos de Agrimensura, que se encuentra vigente y regula el procedimiento que debe seguirse ante la Sección de Tierras de Ministerio de Gobernación, en cualquier trabajo de agrimensura que lleven a cabo ingenieros debidamente acreditados por esa dependencia, cuerpo legal que determina que dichos trabajos deberán ser revisados por la citada oficina, la que no cuenta con un registro actualizado de las medidas realizadas desde su creación hasta la presente fecha.

Posteriormente el 12 de marzo de 1963, entro en vigor el Decreto 1551 del Congreso de la República Ley de Transformación Agraria, y sus reglamentos, que determina que la Sección de Tierras es la facultada para efectuar medidas, apeos, deslindes, legalización de excesos y cualesquiera otros trabajos relacionados con la medición de inmuebles, pero lamentablemente se omite totalmente regular lo relativo al Catastro, que inicialmente si fue contemplado en el Acuerdo Gubernativo de 1872 al regular los aspectos relacionados con medición de tierras, dejándose de lado una función fundamental del estado para contar con información cierta y confiable relacionada con la tenencia de la tierra.

Mediante Acuerdo Gubernativo de fecha 8 de diciembre de 1964 se crea el Instituto Geográfico Nacional, que dependía del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, el que tuvo como finalidad municipal desarrollar labores de carácter técnico relacionadas con la cartografía nacional.

Por Acuerdo Gubernativo No. 526-82 del 28 de diciembre de 1982, fue creado el INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR (IGM), que surge de la fusión del Instituto Geográfico Nacional que dependía del Ministerio de Comunicaciones y Obras públicas y del Servicio de Cartografía del Ejército que dependía del Ministerio de la Defensa Nacional; se concibe como una dependencia militar auxiliar del Ministerio de la Defensa Nacional y por Acuerdo Gubernativo No. 176-83 de fecha 29 de marzo de 1983, se reglamento su

organización y funcionamiento. en el que se estableció que su objetivo es proveer información geográfica y cartográfica confiable para la investigación y evaluación de los recursos naturales del país, así como, elaborar el material cartográfico descriptivo y temático sobre la geografía nacional.

Estas disposiciones legales fueron derogadas por el decreto 72-90 del Congreso de la República, Ley Constitutiva del Ejército de Guatemala, que en el artículo 152 establece que el Instituto Geográfico Militar debe reintegrarse al Ministerio de Comunicaciones y obras Publicas y Constituirse nuevamente en el Instituto Geográfico Nacional. Es importante señalar que el Instituto Geográfico Militar se encuentra adscrito al Ministerio de Comunicaciones de Transportes Y Obras Publicas desde enero de 1978.

La Constitución Política de la República que entro en vigor el 14 de enero de 1986, establece en su artículo 230: El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal, por lo cual hasta la presente fecha no ha sido cumplido, en virtud de que continua concentrado en únicamente dos Registros: el de la Zona Central y el Segundo Registro con sede en Quetzaltenango, el funcionamiento del Registro General de la Propiedad, y el Catastro aun no ha sido constituido.

En 1987 se hizo un nuevo intento legislativo por conformar un Catastro, esta vez dándole un función eminentemente fiscal, que lo constituye la creación de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) que depende del Ministerio de Finanzas Públicas, concibiéndole como un catastro fiscal, creado por medio del Decreto 62-87 del Congreso de la República, el que ha demostrado ser totalmente ineficaz, en virtud de que se baso en el folio personal, que constituye una base de datos formada

por la totalidad de inmuebles que posee una persona en el territorio nacional, la que además de no haber sido posible mantener actualizada, no ha permitido tener un adecuado control sobre los inmuebles individualmente considerados porque requiere de una inscripción basada en el sistema de folio real, capaz de recoger, además de la descripción gráfica y geográfica del fundo, todas y cada una de las modificaciones que sufra cada inmueble existente en el territorio nacional.

Sabemos que este registro denominado matrícula fiscal, llevado bajo el sistema de folio personal de DICABI cuenta con una base de datos totalmente adulterada y con información no verificada, que se quiso conformar inicialmente sobre la base de la información rendida por los contribuyentes mediante el sistema del AUTOVALUO, que no fue más que un nuevo modelo de ineficiencia de la Administración Pública, en virtud de que, no solo no fue cumplido por todas las personas que estaban obligadas de conformidad con la ley para hacerlo, sino que quienes cumplieron con presentarlo, vieron con frustración que se les había castigado desigualmente al pagar el impuesto territorial sobre una base mucho más alta que la mayoría de los contribuyentes que no lo habían presentado, aunado a ello la incapacidad del Estado para actuar frente a éstos contribuyentes omisos, en virtud de que sus bienes inmuebles no fueron objeto de avalúo fiscal, por otra parte la base de datos que se conformo en DICABI, esta totalmente desactualizada y según han manifestado funcionarios de Ministerio de Finanzas Públicas, ha sido deliberadamente destruida la mayor parte de la información contenida en el sistema computarizado que daba soporte y que no ha sido posible rescatar.

Como se aprecia en la descripción anterior, la conformación de un Catastro fue considerado en las leyes y reglamentos, no obstante haberse regulado su funcionamiento, es hasta ahora que esta siendo tratado por la

Unidad Técnico Jurídica (UTJ) que depende del Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación (MAGA).

En conclusión:

Hasta el momento se han hecho varios esfuerzos por conformar la institución del Catastro en Guatemala, sin embargo, estos han sido infructuosos, desde luego que hoy día no existe una institución específica creada con tal propósito, ya que el último intento se hizo con la creación de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), que depende del Ministerio de Finanzas Públicas, lamentablemente no ha dado los frutos, ni los resultados que se esperaban.

6. El Registro de la Propiedad.

Al determinar el Acuerdo de Paz sobre Aspectos socioeconómicos y situación Agraria, suscrito entre el Gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional de Guatemala, el 29 de diciembre de 1996, que debe procederse al saneamiento de la información registral-catastral, ha surgido la interrogante sobre si el catastro debe ser ejecutado por el Registro General de la Propiedad. En el Registro General de la propiedad si bien es cierto que es una Institución Pública, lo es de derecho privado, cuya regulación está contenida en el decreto Ley 106, código civil, que establece en su artículo 1124 que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. En tanto el Catastro, deberá constituirse como un ente de derecho público, cuyos fines son esencialmente de carácter administrativo, que deberá autorizar a los agrimensores, supervisar a los Ingenieros y aprobar los planos elaborados por éstos, cuya función principal deberá ser, brindar la información geográfica relativa a los bienes inmuebles rústicos y urbanos

existentes en el territorio nacional, inscritos o no en el Registro General de la Propiedad, cuya información deberá ser comparada con la inscripción registral contenida en la primera inscripción de dominio, como un mecanismo indispensable para complementar la información que actualmente se cuenta. Cumpliendo con lo preceptuado en el artículo 23 constitucional, debe considerarse el Catastro como un ente totalmente separado del registro pero necesariamente coordinado con éste.

CAPITULO III

Criterios Fundamentales para la elaboracion de una nueva

Ley de Titulación Supletoria

Antes de entrar a conocer, cual es la propuesta sobre los Criterios Fundamentales para una nueva ley de Titulación Supletoria, es importante realizar consideraciones previas, las cuales nos darán, un marco referencial de la necesidad de hacer cambios sustanciales en lo concerniente a la posesión de la tierra en Guatemala.

1. Problemática existente :

Como principales problemas con respecto a la regularización de la posesión de la tierra, en el decreto ley 49-79, tenemos los siguientes aspectos:

- a) Se promueven las diligencias a instancia de parte, lo cual se vuelve oneroso, y los tenedores de los bienes inmuebles prefieren dejar de titular por no contar con los medios económicos necesarios para el efecto.(art. 1)
- b) En el momento de establecer, ¿Cuál es la ubicación de Inmueble?, no se cuenta con la dirección de un agrimensor, quien se encarga de medir físicamente la extensión del inmueble, lo cual ocasiona datos falsos a la realidad de la superficie en que se está tramitando la titulación, esto ocurre, porque, los planos no son rigurosamente técnicos y se mal interpreta el concepto de empirico agrimensor (empírico es el que no tiene título pero conoce de la materia), en cambio el sistema catastral es física y matemáticamente exacto. (artículo 5).
- c). Si alguna persona se sintiera afectada por el trámite de la Titulación Supletoria, podrá acudir ante el tribunal correspondiente y oponerse, el juez suspenderá el trámite y pondrá razón en autos disponiendo que las partes acudan a la Via Ordinaria en un término de 30 días. Si quien se considere afectado no inicia el trámite respectivo dentro de los 30 días

que señala la ley se da la prescripción negativa o liberatoria, y en el segundo supuesto que si se opusiera dentro del plazo señalado, pero fuera denegado por mala dirección también prescribe su derecho, pero en todo caso que prosperará, primero se volvería muy lento y oneroso ya que en si esto representa la Vía Ordinaria. (Artículo 9). Actualmente puede darse la oposición en Juicio Ordinario, el cual es oneroso, en tiempo y dinero; en una nueva ley basada en los fundamentos que se proponen en la presente tesis, las posibilidades de la oposición serian mínimas dada la certeza de la información recabada en campo y registro.

d) Es oneroso, en el sentido, de que se necesita dirección y procuración profesional la cual tiene un precio, según el arancel respectivo y en el mayor de los casos por no contar con los recursos económicos necesarios no inician estas gestiones provocando muchos enfrentamientos e incluso hasta han llegado a consecuencias fatales y por tal motivo es necesario, crear mecanismos que auxilien a los poseedores de bienes inmuebles a la adquisición de la propiedad de los mismos. (artículo 15). En una función regularizadora sería gratuito ó lo menos oneroso posible.

2. Justificación:

Actualmente lo que se esta haciendo en base al procedimiento que la Ley de Titulación Supletoria vigente, permite que únicamente se puede accionar de parte, dejándolo al poseedor, de un bien inmueble a que legalice el título que los legitime como propietario del mismo en un plazo indefinido, que a veces se puede tornar en cinco a diez años o nunca, representando muchos gastos ya que los poseedores en especial los del agro, prefieren atender otras prioridades además se encuentran con lo delicado del procedimiento establecido en la ley relacionada; en el sentido que se presta a corrupción ya que existen casos que no cumplen con todos los requisitos y los subsanan de forma ilícita, despojando a terceras personas,

ó a los originarios poseedores y quienes por prescripción adquisitiva o Usucapión (esto significa la adquisición de un derecho por el transcurso del tiempo) tienen el Derecho de Propiedad entonces, prefieren dejar a un lado la Titulación Supletoria, por éstas circunstancias es oportuno tomar en consideración los fundamentos que se exponen en la presente propuesta..

La Justificación para el presente trabajo de investigación, es que se pueda encontrar la mejor forma de regularizar la tenencia de la tierra, que quiere decir esto; adjudicar la propiedad, o sea, el poder jurídico legal de un bien inmueble, a una persona que sólo tiene la posesión, o sea, el poder físico material del mismo; proponiendo los mecanismos idóneos, tomando como base los Criterios Fundamentos para la elaboración de una Nueva Ley de Titulación Supletoria.

Lo expuesto anteriormente, dará un respaldo a la difusión de la cultura jurídica para la tenencia y transferencia de la tierra y así mismo, fortalecer el marco jurídico guatemalteco, inspirado en los acuerdos de paz. Es oportuno agregar, que mediante los estudios aportados por la Comisión Institucional para el desarrollo y fortalecimiento de la propiedad de la tierra, se logró la implementación del catastro o gestión catastral, mediante el cual, se han detectado masivamente poseedores de Bienes Inmuebles en el Agro no registrados y a sabiendas que la titulación solo puede efectuarse actualmente a petición de parte, los poseedores de los mismos prefieren atender otras prioridades y dejan a un lado la Titulación Supletoria entonces se pretende utilizar el proceso de catastro para otorgar títulos de posesión, ó utilizando como mecanismos los Criterios Fundamentales que se exponen en el presente capítulo, entonces, el papel que juega el Catastro es bien importante, porque éste define con exactitud los bienes Inmuebles dándoles posición física y matemática en el espacio conformado, así un mapa catastral en base a planos ciertos y determinados.

Por medio de la actividad catastral, se puede recabar la información de los tenedores de los inmuebles, quienes han poseído de buena fe, en forma pacífica, pública y constante, ratificada por la comunidad, circunstancia que otorga credibilidad al proceso de titulación de oficio, el cual tendría también la ventaja, estaría fuera de la esfera judicial.

3. Fundamento Social:

El Fundamento social de los Criterios Fundamentales para la elaboración de una nueva Ley de Titulación Supletoria es: Que constituya un instrumento eficaz para otorgar los títulos de posesión y dar lugar a la prescripción adquisitiva, para aquellos tenedores de los bienes inmuebles que carecen de título inscribible; que sería el fin último de mi propuesta, en su función social que constituye el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y, si beneficiar a la sociedad. Este procedimiento puede servir para delimitar las directrices en lo agrario y así evitar lamentables problemas que se dan en cuanto a tierras se refiera, cumpliendo con un principio constitucional que establece que el interés general prevalece sobre el particular. De esta manera se puede constituir un país de propietarios para acceder al crédito y lograr superar el problema de la pobreza.

Todo derecho vigente es positivo, pero no todo derecho positivo está vigente, y aunque se emitan varias normas relativas a la materia de tierras, pero si no se le da a conocer a la población no sabrán cuando podrán tener un derecho y mucho menos una obligación. La gestión administrativa y de Oficio, facilita la legalidad sobre la tenencia de la tierra y contribuye a la economía del país, especialmente en los sectores de escasos recursos en donde han tenido la posesión de un bien inmueble que a sido transmitido de generación en generación sin que ellos se den cuenta, lo importante que es tener la propiedad sobre una tierra, ya que de esa forma

se tiene un capital de respaldo, o aún cuando se dan cuenta no esta en prioridad debido al alto costo que representa.

4. Fundamento Jurídico:

a) Nuestra Constitución Política de la República de Guatemala: entró en vigencia el 14 de enero de 1986 preceptúa las siguientes normas:

Artículo 1: Protección a la persona . El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común.

Artículo 2: Deberes del Estado: Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.

Artículo 39: LA PROPIEDAD PRIVADA: Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

Artículo 41: Derechos inherentes a la persona humana: Los derechos y garantías que otorga la constitución no excluyen a otros que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana. El interés social prevalece sobre el interés particular.

Artículo 58: Identidad Cultural: se reconoce el derecho de las personas y de las comunidad a su identidad cultural de acuerdo a sus valores, su lengua y sus costumbres.

Artículo 66: Protección a grupos étnicos: Guatemala está formada por diversos grupos étnicos entre los que figuran los grupos indígenas de ascendencia Maya. el Estado reconoce, respeta y promueve sus formas de vida, costumbres, tradiciones, formas de organización social, el uso del traje indígena en hombres y mujeres, idiomas y dialectos.

Artículo 123: Limitaciones en las fajas fronterizas. Solo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea divisoria. Se exceptúan los bienes urbanos y los derechos inscritos con anterioridad al primero de marzo de 1956.

Artículo 171: Atribuciones del Congreso de la República: A) Decretar, reformar y derogar las leyes. ...

Artículo 174: Iniciativa de ley. Para la formación de las leyes tienen iniciativa los diputados al Congreso, el Organismo Ejecutivo, la Corte Suprema de Justicia, la Universidad de San Carlos de Guatemala y el Tribunal Supremo Electoral.

Artículo 175: Jerarquía constitucional. Ninguna ley podrá contrariar las disposiciones de la Constitución. Las leyes que violen o tergiversen los mandatos constitucionales son nulas ipso jure.

Artículo 230: Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado, a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específicamente determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Encontramos entonces que es función del Estado organizar el Registro General de la Propiedad y un Catastro que contenga la información física y matemáticamente exacta de los bienes inmuebles.

b) Nuestro Ordenamiento Civil Decreto Ley Número 106: Regula en los siguientes artículos lo concerniente a posesión, propiedad y usucapión,

entre otros, los siguientes: El artículo 612, conceptualiza la posesión: el poseedor es el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Artículo 620 establece las condiciones para la usucapión: Para que la posesión produzca el dominio, se necesita que éste fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y por el tiempo señalado en la ley. El artículo 637 preceptúa que la posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro General de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Sin embargo, el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño aun antes del tiempo señalado en el párrafo anterior, y la sentencia que así lo declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño. En el artículo 642 Quienes pueden adquirir por usucapión. Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título. Artículo 643. Cosas prescribibles. Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres. Artículo 649. La prescripción no vale sin título. El que alega la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho. Artículo 650 Efecto de la prescripción. La prescripción una vez perfeccionada, produce el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente. También regula la propiedad en su libro segundo del artículo 464 al 484, estableciendo que: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes, que el propietario tiene derecho a defender su propiedad por los medios legales y no ser perturbado en ella, sin antes no

haya sido citado, oído y vencido en juicio (principio de defensa o legalidad contenido en el artículo 468 del Código Civil en relación al artículo 12 de nuestra Constitución Política de la República de Guatemala); el propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador. Además el propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión de conformidad con la ley.

c) Las siguientes normas están comprendidas en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala:

Tercer considerando: Que la usucapión ha sido reconocida por la legislación del país y actualmente está comprendida dentro del Código Civil, como medio de obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles, mediante título supletorio, es conveniente para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, darle forma a un nuevo ordenamiento legal que haga operante ésta prescripción.

Artículo 1: (Reformado por el artículo 1 del Decreto 128-85. El poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el Juez de Primera Instancia Civil... Artículo 13. El que pretenda, mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro General de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica..." Artículo 14. Mientras no hayan transcurrido los diez años a que se refiere el artículo 637 del Código Civil, las diligencias de titulación supletoria podrán revisarse ya sea a instancia de parte interesada o de la Procuraduría general de la Nación...

d) Acuerdo Gubernativo 307-97, de fecha 9 de abril de 1997. En el cual el Presidente de la República en consejo de Ministros Acuerda:

Artículo 1. Comisión Institucional: Crear dentro del Organismo Ejecutivo la Comisión Institucional para el desarrollo y fortalecimiento de la propiedad de la tierra, responsable de definir el marco jurídico-institucional relacionado a éste recurso. La Comisión será una instancia coordinadora de las acciones a ejecutarse dentro de los compromisos adquiridos en los ACUERDOS DE PAZ relativos al tema de la TENENCIA DE LA TIERRA, teniendo como objetivo principal el coordinar los esfuerzos gubernamentales para lograr la correcta y eficaz ejecución de los programas y proyectos que se implementen en tal sentido.

Artículo 2. Integración: la Comisión se integrará con los funcionarios siguientes.

- a) El Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación quien lo coordinara.
- b) El Ministro de Finanzas Públicas;
- c) El Secretario Técnico de la Paz de la SEPAZ.
- d) Otros funcionarios que designe la presidencia de la República y/o la coordinación de la comisión.

Artículo 3. Unidad Técnico-Jurídica: La Comisión para su funcionamiento contará con una Unidad Técnico-Jurídica encargada de apoyar las labores administrativas y técnicas de la Comisión, así como, de dar el seguimiento y supervisión a las decisiones de la misma. El encargado de la Unidad Técnico-Jurídica, dependerá directamente del coordinador de la Comisión, quien a su vez lo designará.

El Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación mediante Acuerdo Ministerial, dispondrá de la organización y funciones de la Unidad Técnico-Jurídica.

Artículo 4. Plazo. La comisión funcionará hasta alcanzar los compromisos adquiridos, según el cronograma para la implementación, verificación y cumplimiento de los Acuerdos de Paz, suscritos por el Gobierno de la República.

Artículo 5o. Apoyo Institucional: Las dependencias centralizadas y descentralizadas del Organismo Ejecutivo, están obligadas a integrarse a este esfuerzo y prestar el apoyo que les fuere requerido por la Comisión, en especial las siguientes:

- a) El Registro General de la Propiedad;
- b) El Instituto Geográfico Nacional;
- c) El Banco Rural-BANRURAL-;
- d) El Instituto Nacional de Fomento Municipal;
- e) El Instituto Nacional de Transformación Agraria; y
- f) La secretaria General de Planificación económica.

Artículo 6. Se faculta al Ministerio de Finanzas Públicas para que de común acuerdo con el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación realicen las operaciones contables y presupuestarias que fueren necesarias para el funcionamiento o implementación de la comisión a que se refiere el presente Acuerdo Gubernativo.

Artículo 7. Se deroga cualquier disposición que se oponga al presente Acuerdo Gubernativo.

Artículo 8. El presente Acuerdo empieza a regir el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

Edificio Monja Blanca, Guatemala 9 de abril de 1997.

Del artículo 468 al 471 del código civil regula una serie de caracteres de la propiedad, bajo la denominación: Limitaciones de la propiedad, dentro de éstas observamos que la propiedad sobre un predio se extiende al

subsuelo y al sobresuelo, hasta donde éste sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales.

Defender la propiedad por los medios legales y no ser perturbado en ella, sin antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.

5. Consideraciones Preliminares de los Criterios Fundamentales para elaborar una nueva Ley de Titulación Supletoria .

Se puede utilizar el catastro para una titulación supletoria, porque es continuo y articulado, permite barrer sin dejar ningún vacío y al barrer, pasa en todo el territorio nacional y se comprueba si los inmuebles están o no inscritos. Otro aspecto importante es que asegura el derecho al recoger la información física y matemática correcta de los linderos y esquineros de cada uno de los inmuebles. Decimos que el catastro define, porque, representa una imagen de la realidad, recogiendo la información física de los bienes inmuebles a través de instrumentos modernos; para el proceso de catastro es importante estar a la par de la tecnología por los cambios constantes que en esta se efectúan.

Ya hemos manifestado que el proceso catastral, logra determinar que inmuebles se encuentran fuera del control catastral del registro, es decir, no registrados, pero también está en la posibilidad de investigar al sujeto tenedor en el sentido de que constata por medio de los colindantes que efectivamente el tenedor es el poseedor, es decir que recoge toda la información que podrá ser útil para una titulación con la ley actual, pero más confiable y más exacta.

De manera que una vez concluida la investigación una determinada zona puede utilizarse confiadamente la información, para titular masivamente y para siempre todos los inmuebles carentes de título en esa zona.

Sin embargo es necesario cambiar esta actividad titulativa a algún ente administrativo que no excluye la posibilidad que sea el mismo ente catastral por la facilidad de disposición e interpretación de la información.

6. CRITERIOS FUNDAMENTALES PARA LA ELABORACION DE UNA NUEVA LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA.

Que criterios debemos tomar en consideración, para una nueva ley de titulación supletoria que resuelva la carencia de títulos de propiedad, de todos los miembros del territorio nacional.

6.1. Naturaleza:

Por naturaleza de la ley debe de entenderse su razón de ser, tiene que responder esta ley a que objetivos sirve. Estamos indagando por su razón de ser ¿Para que sirve esta ley? y ¿Que objetivos pretende realizar?, entonces desarrollando estas interrogantes asumimos que en una sociedad organizada cuya articulación deben de tomarse en cuenta diversos elementos, tenemos en primer lugar que considerar que nos desenvolvemos en una sociedad de carácter capitalista, sistema cuya columna vertebral esta formada por la propiedad privada en general y, en particular por los medios de producción, la tierra es un elemento vital en la economía pero cuando analizamos la función del derecho en una sociedad de esta clase o cualquier otra clase, lo encontramos como cohesionando la parte económica de esta sociedad como atribuyendo el derecho de propiedad de los bienes a las personas y creando todo un sistema protector en su entorno, entonces podemos afirmar que la naturaleza de esta ley se encamina a revestir de la calidad de propietario a todas aquellas personas que, poseyendo bienes inmuebles urbanos ó rurales aun carecen de la legitimidad de su propiedad y estas personas obviamente son los que conforman la sociedad quatenalteca. La esencia de esta ley es hacer posible que se alcance la calidad de

propietario como un derecho humano inherente a todas las personas que de conformidad en el artículo 39 de la Constitución Política de la República que preceptúa: Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

6.2. Finalidad:

Para legitimar al tenedor de un bien en calidad de propietario, pero para eso necesita, o va a utilizar las ventajas que nos proporciona el catastro de ser masivo, exacto, recoger todo tipo de información.

La sabia o sustancia de los Criterios Fundamentales de una Nueva Ley de Titulación Supletoria, es que, sea de Gestión de oficio, administrativa, gratuita, reguladora y masiva.

a) Gestión de oficio: Normalmente para el Derecho Civil cualquier pretensión se realiza en un tribunal por la acción del interesado y el desarrollo del proceso se verifica a instancia de parte. En la gestión de oficio, correspondería a un ente promover la actividad titulativa por propia iniciativa, puede que cuente con la información fidedigna del sujeto y del objeto, y además la intencionalidad del Estado de convertir lo más rápidamente posible en propietarios a los poseedores, bajo el supuesto de que así se incorporarían a la economía.

b) Administrativa: Las diligencias de Titulación Supletoria se han canalizado por medio de la jurisdicción en los tribunales de primera instancia del orden civil y es sabido que la acumulación del trabajo en los tribunales hace que los procesos sean lentos, creo que vendría bien un

descargo de actividad, máxime en procedimientos con ausencia de litis y por eso se recomienda su ventilación a cargo de un ente administrativo que tenga por ley coordinación con el ente catastral, incluso se puede explorar la posibilidad que sea el ente catastral el responsable de esta actividad.

c) Gratuito o menos oneroso: La prioridad es favorecer a las grandes masas de campesinos pobres que de otra manera no lograrían titular, pues la inversión de esta actividad no está en la cúspide de sus prioridades.

d) Reguladora: Es reguladora, porque, trata de incorporar al Estado de Derecho, de máxima protección a todos aquellos que carecen de título. Sin embargo paralelo a este proceso debe preverse la instauración de una cultura jurídica a fin de hacer sostenible su calidad de propietarios y la actualización de los Registros.

e) Masiva: El proceso catastral no hace levantamientos aislados por el contrario somete a su investigación extensiones territoriales considerables en las cuales el volumen de predios es grande, en consecuencia el proceso paralelo de Titulación tomará en cuenta grupos de predios no titulados para regularizarlos en esa virtud se habla del concepto de masivo.

6.3. Ámbitos de aplicación:

I) Ámbito personal: Comprende aquellas personas que siendo poseedores de un bien inmueble no tienen título de propiedad o no les está reconocida la propiedad sobre de ellos.

II) El ámbito espacial: Lo deseable sería que la ley pudiese aplicarse en todo el territorio nacional desde el inicio de su vigencia sin embargo, esta ley estará supeditada al avance del proceso catastral que es imposible que se realice simultáneamente en cada uno de los municipios del país. Estando sujeto a este mecanismo técnico, me siento comprometida a explicar a grandes rasgos en que consiste el proceso catastral y el

catastro, para luego retomar el hilo conductor, del ámbito espacial o comprenderlo mejor;

a) PROCESO CATASTRAL: Hemos explorado alguna literatura acerca de este tema y en realidad existen muchos criterios para su conceptualización, pareciera que estos enfoques se explican en función del uso que pretenda dársele al Catastro, así tenemos el catastro fiscal, agrológico, catastro del uso de la tierra y una concepción de catastro multifinilarario; este último enfoque, es el que permite proporcionar una visión general para explicar que es el catastro y en base de ello lo interpretamos de la siguiente forma:

b) EL CATASTRO: Es un proceso técnico en cuya virtud se recoge una multiplicidad de información de la realidad física de la tierra y se registra en mapas lo que permite extraer los elementos que interesan en su aplicación en el campo del desarrollo. Si es un instrumento que recoge información física de la tierra fundamentalmente levanta información de la distribución de la tierra en parcelas y al hacerlo así, tienen necesariamente que indagar, a quien pertenecen tales parcelas, logra además saber si sobre de ellas se ejerce derecho de propiedad o un derecho simplemente de posesión.

Los capítulos anteriores son antecedentes del ámbito espacial o personal de la aplicación de la Ley de Titulación Supletoria y, todos esos procedimientos a través de la historia de la asignación de la tenencia de la tierra no han logrado agotar el tema en el supuesto de que han sido promovidos a instancia de parte y onerosos para los beneficiarios en esta línea de pensamiento, debe aprovecharse el proceso catastral, porque si el objeto del proceso catastral es recoger gráficamente la forma de los bienes inmuebles masivamente y articulados unos con otros y que además se investigara exhaustivamente al sujeto de la tenencia, entonces, es a partir de éstas

condiciones que puede suponerse que es viable titular masivamente y de oficio todos los inmuebles objeto de este proceso catastral que desde luego carezcan de título inscribible y atendiendo a la finalidad de regularización, que tenga la característica esencial de que si no es gratuito enteramente al menos no resulte oneroso al tenedor de la tierra.

Como se ve, el proceso de titulación no se desarrolla paralelamente con el proceso de levantamiento de información física, legal y el análisis, es decir que la titulación debe esperar que la zona catastral, esté concluida para empezar aquella actividad, será hasta entonces que empezará a regir la Ley de Titulación y tendrá por ámbito espacial de aplicación únicamente la zona declarada Catastrada.

Podría preguntarse. ¿Cuál sería la ventaja de un proceso al parecer lento? A esta inquietud podría responderse que el levantamiento catastral siempre es un barrido centímetro a centímetro de un territorio y en ese sentido están articulados todos los bienes inmuebles, decir articulados en el lenguaje catastral, traduciéndolo a el lenguaje jurídico, significa: amarrados uno a uno por colindancias por todos sus rumbos, matemáticamente definidos sus linderos y científicamente obtenida su extensión. Aquí logra determinarse que bienes inmuebles están inscritos o matriculados en el Registro General de la Propiedad y cuales no. Generalmente son grandes extensiones las que se someten a este proceso por lo tanto dependiendo de la extensión o tamaño de los inmuebles así sería el provecho que podría obtenerse en cuanto se busca con relación a la titulación supletoria, es decir, que la información obtenida catastralmente sería de tal naturaleza, tan purificada y objetivamente recabada que justificaría su uso directo administrativamente, de un procedimiento de titulación supletoria; porque si catastralmente se ha demostrado un lindero ya no tiene que recurrir a un Alcalde, Notario o Testigos a verificarlo, ya que ésta comprobado por los

colindantes ya que estos están articulados como mencionamos líneas arriba. Algo muy importante es que nadie escaparía del barrido catastral, o sea, todos serían catastrados y por ende titulados. Efectuada la operación de titular no tendría objeto mantener vigente la ley en ese espacio.

III) El ámbito material: El ámbito material de que trata la ley es un tanto impreciso, primero porque, esta propuesta trataría de revestir de propiedad a quienes no la tienen, en ese sentido su ámbito sería de derecho de propiedad, pero en cuanto a su aplicación va a ser ya no aplicada por un órgano jurisdiccional, sino va a tener carácter administrativo.

7. MOMENTOS IMPORTANTES DEL PROCESO DEL CATASTRO:

En cada uno de ellos se realizan concretas acciones.

a) Área catastral: Corresponde a la instauración, o establecimiento, cada etapa de este primer momento es minuciosamente controlado, dado que las acciones se desarrollan simultáneamente en el mismo ritmo de la vida de la sociedad. ¿Sobre que actúan todas estas acciones? a) Sobre los bienes inmuebles; y b) Sobre los sujetos a quienes se les atribuye la posesión o la propiedad. Interesa exclusivamente el resultado del levantamiento catastral la ubicación física de los bienes inmuebles, descripción y extensión y en cuanto al sujeto, los datos de la persona. Para el control debe realizarse por partes territoriales, es decir abarcando una parte concreta y específicamente determinada llamada área catastral. Como se ve este proceso catastral, tienen diversas etapas, para llegar a constituirse en un instrumento que pueda utilizarse en la consecución de un objetivo; las etapas más generales son las siguientes:

I. El levantamiento de información física: Consiste en obtener información con instrumentos idóneos en el campo (urbano o rural, se

considera al campo como el lugar de trabajo), instrumentos como fotografías aéreas, las cuales tienen un cubrimiento de 25 km². Fichas de investigación de campo del inmueble. A través de la fotografía se remarcán los linderos, los mojones

II. La investigación legal: (información del Registro General de la Propiedad, sección de tierras del archivo general de Centro América). El equipo investiga por medio de fichas el historial de la finca, en el registro de la propiedad, se investiga el historial de la finca, lo que se necesita es tener información, se juntan estas informaciones y constan en expedientes y luego se lo trasladan al analista.

III. Análisis: En esta etapa el analista redacta conclusiones y recomendaciones sobre los tenedores de la propiedad a través de fichas de campo y fichas Registrales. ¿Que es una ficha de campo y ficha registral? La ficha de Campo levanta información física del inmueble y del sujeto y la Ficha registral recoge información del registro, en atención del sujeto y del objeto.

Pues bien el analista examina la información de una ficha de campo y una registral, y las confronta.

IV. Representación Alfa-numérica de la información: En esta etapa de este primer momento se declara que la zona que se trabaja ya se concluyó y, se elabora la representación alfa numérica del mapa catastral integrado por predios. Una vez terminado todo el trabajo se declara catastrada la zona.

Cuando se concluye este primer momento es oportuno que se proceda a la titulación, porque ya se tiene toda la información exacta del objeto y del sujeto y se puede determinar que tenedores carecen de título de posesión inscribible en el Registro General de la propiedad.

b) Área catastrada: Segundo momento del proceso de catastro, en el cual se da mantenimiento de la información recabada en la etapa catastral,

tomando nota de los cambios del sujeto, o sea, cambio del propietario y los cambios del objeto, que serían desmembraciones y unificaciones del inmueble, es decir que en este segundo gran momento que comprende el proceso del catastro, se debe de dar un seguimiento minucioso, en base a los cambios, en materia de tierras, que se dan al ritmo de la sociedad.

CONCLUSIONES

1. Aprovechamiento del Proceso catastral: Se puede aprovechar el proceso catastral, ya que, el mismo nos proporciona información física y matemática de un inmueble, o sea, que analiza el objeto, y a la vez analiza el sujeto, o sea, al tenedor del inmueble, y con esos análisis se puede obtener la información necesaria para establecer que predios están titulados y debidamente inscritos en el Registro General de la propiedad y que predios no lo están.
2. La vigencia de la Ley: Atendiendo a que en el proceso catastral el momento de declarar catastrada una determinada zona, significa que se han concluido todas las acciones investigativas y por lo tanto se sabe con certeza y seguridad que predios no están inscritos en el registro, es hasta en esta declaratoria que se pondría en vigencia la ley en esta zona para arrancar con el proceso de regularización en general y con el de Titulación en particular, al terminar el proceso de titulación no tendría objeto conservar vigente la ley en esta zona por lo que clausuraría su vigencia. De los anterior se tiene que, sería en cuanto a la iniciación de la vigencia una ley sucesiva en su vigencia más o menos temporal.
3. Facultades de disposición: Al incorporarse a la masa de propietarios, merced de la Titulación Supletoria, entran al disfrute y disposición del bien conforme lo disponen las leyes especialmente el Decreto 106 del Congreso de la República, Código Civil.

4. Como se puede apreciar los criterios fundamentales para la elaboración de una nueva ley de titulación supletoria surge: Por la inoperancia de las leyes que en materia de tierras han regido a lo largo de la historia guatemalteca, y además surge por el aprovechamiento que se obtendría del proceso catastral que se efectuara en Guatemala.

5. Un sistema de Titulación de tierras necesita, que sea lo menos burocrático posible, que exista un ente administrativo responsable del proceso, que éste sea gratuito o lo menos oneroso para el tenedor del bien inmueble y así encauzar la sociedad para que todos los inmuebles sean debidamente inscritos en el Registro General de la Propiedad.

6. En concordancia con los acuerdos de paz y para que no continúen existiendo conflictos en materia de tierras, es necesario que exista una regulación efectiva y que sea beneficiosa para toda la población; que los habitantes de la República puedan tener la facultad legítima de gozar y disponer de una cosa sin mas limitaciones que las establecidas por la ley.

REFERENCIA BIBLIOGRAFICA.

- (1) Morales, Roberto. (1994) Consultor Nacional Ruta III/PAT. Guatemala. Proyecto PNUD.
- (2) Castán Tobeñas. José. (1978) Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo II. Editorial REUS, S.A. Madrid. Pág. 543.
- (3) Diccionario de Derecho Privado. (1961) Editorial Labor, S.A. Tomo II. Barcelona Madrid. Pág. 3009.
- (4) Cabanellas, Guillermo. (1986) Diccionario de Derecho usual. Tomo IV. Editorial HELIASTA S.R.L. Buenos Aires Argentina. Pág. 322.
- (5) Rafael de Pina. (1970) Diccionario de Derecho. Editorial PORRUA, S.A. MEXICO. Pág. 267.
- (6) Puig Peña, Federico. (1976) Compendio de Derecho Civil Español. Editorial PIRAMIDE S.A. Madrid. Tomo II. Pág. 347.
- (7) Puig Peña, Federico. Ob. Cit. Pág. 350.
- (8) Espín Canovas, Diego. (1975) Manual de Derecho Civil Español. Editorial REVISTA DE DERECHO PRIVADO, Madrid. Vol. II. Pág. 29.
- (9) Citado por Puig Peña, Federico. Ob. Cit. Pág. 349.
- (10) Puig Peña, Federico. Ob. Cit. Pág. 357.
- (11) Puig Peña, Federico. Ob. Cit. Pág. 223.
- (12) Catán Tobeñas, José. Ob. Cit. Pág. 330.
- (13) Cabanellas, Guillermo. Ob. Cit. Tomo VIII. Pág. 339.
- (14) Diccionario de Derecho Privado. Ob. Cit. Pág. 3927.
- (15) Puig Peña, Federico. Ob. Cit. Pág. 223.

- (16) Citado por Puig Peña, Federico. Ob. Cit. Pág. 223.
- (17) Cabanellas, Guillermo. Alcalá Zamora, Luis. Ob. Cit. Pág. 462.
- (18) Citado por Puig Peña, Federico. Ob. Cit. Pág. 46.
- (19) Valverde y Valverde, Calixto. (1976) El Derecho Civil. Edición Talleres Tipográficos. Valladolid. Tomo II. Pág. 321.
- (20) Ossorio, Manuel. (1987). Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Editorial Caridad S.A. Pág. 619.
- (21) Catán Tobeñas, José. Ob. Cit. Pág. 82.
- (22) Recopilación de Leyes del Congreso de la República de Guatemala. (1909) Editorial Tipografía y encuadernación de Arturo Siguere & Co. 1904-1905. Tomo XIII. Págs. 87 y 88.
- (23) Codazzi, Augustin. (1988) Nociones Jurídicas y Legales del Catastro. Instituto Geográfico. Pág. 2.
- (24) Santaolalla López, María Cristina. (1993) Revista Catastro, España.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA:

- Alarcon Miranda, Cipriano Arnulfo. . Analisis comparativo entre la Usucapion en el Derecho guatemalteco y el Derecho Comparado. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Juridicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1989.
- Villatoro Shack, Luis Fernando, Justicia en el Agro guatemalteco a través de Tribunales Especiales. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Juridicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1990
- Echeveria Orellana de Ruiz, Gloria Esperanza, Enfoque Socio Juridico en la posesion de Bienes Inmuebles. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Juridicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1989.
- Mendoza Gutierrez, Luis Francisco, Las tierras Ociosas como alternativa para resolver el problema Agrario en Guatemala. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Juridicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1989.
- López Lemus, Hector Manuel, El Mandato constitucional de Crear Registros de la Propiedad y Catastro Fiscal den cada departamento o Región. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Juridicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1989.
- Roldán Flores, Gustavo Reynaldo Positividad de la Norma que prohíbe la tenencia de tierras del Estado sin previa adjudicación (art. 132 Ley de Transformación Agraria.) (Tesis de Licenciatura en Ciencias Juridicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1990.
- Morales Gavarrete, Lisandro, Proceso Agrario y Derechos Humanos, (Tesis de Licenciatura en Ciencias Juridicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1991.
- Morales Callejas, Julio César, La Necesidad Impostergable de la Creación del Registro de Titulación Supletoria. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Juridicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1993.
- Matias Tomás, Francisco, Adjudicación de la Tierra en el Parcelamiento Fray Bartolome de las Casas de la Franja transversal del Norte en el Departamento de Alta Verapaz, Analisis Historico Juridico. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Juridicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1992.

- Salguero y Salguero, Rolando. Situación Jurídico de los Fondos adjudicados por el Estado de conformidad con el Estatuto Agrario. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1993.
- Pérez Morales de Avila, Pilar Eugenia. La Necesidad de instaurar Tribunales Agrarios en Guatemala. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1993.
- Salazar Borrayo, Betzaida. Diferencia entre Ocupación y Usucapción de Muebles en la Legislación guatemalteca. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1997.
- Melgar Rojas de Aquilar, Gloria Evangelina. Consideraciones Generales sobre la necesidad de la emisión de una Ley de Catastro en Guatemala. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1981.
- Sosa Miranda, José Arturo Rodolfo. Duplicidad de Inscripción de Inmuebles en la matrícula fiscal. Guatemala. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1985.
- Cruz de León, Juan Eduardo. El Registro Catastral fiscal: Institución Auxiliar del Notario. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales) Guatemala C.A.: USAC/CCJJSS, 1985.
- Asensio Lueg, Susana Heidy. La aplicación del Catastro guatemalteco a la planificación Urbana. (Tesis de Arquitectura) Guatemala C.A.: USAC/ARQ., 1988.
- Pineda Polanco, Edgar Enrique. Catastro Urbano. Su establecimiento en San Juan Sacatepequez. (Tesis de Arquitectura) Guatemala C.A.: USAC/ARQ., 1989.
- Valle Barrios, Carlos Rodolfo. El sistema catastral en la Municipalidad de Guatemala. (Tesis de Ingeniería) Guatemala C.A.: USAC/ING., 1966.
- Orizabal Najera, Julio César. Guía para el levantamiento del Catastro de una cabecera departamental o municipal con fines de tributación. (Tesis de Ingeniería) Guatemala C.A.: USAC/ING., 1984.
- Bobadilla Mansilla, Dora Beatriz. Normas para levantamientos catastrales. (Tesis de Ingeniería) Guatemala C.A.: USAC/ING., 1983.
- Chávez Domínguez, Carlos René. Levantamiento catastral Urbano. (Tesis de Ingeniería) Guatemala C.A.: USAC/ING., 1987.

Sánchez Fonseca, Carlos Alfredo. Consideraciones sobre el mantenimiento del catastro. (Tesis de Ingeniería) Guatemala C.A.: USAC/ING., 1987.

Mendez Montenegro, Julio César. Aspectos legales del problema de la tierra, época Colonial. (Aservo General.) U.F.M. Guatemala C.A.: UFM.

Magaña Rosales, Jose Bernardo. El catastro como institución Jurídica para el desarrollo integral guatemalteco. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales) Guatemala C.A.: UMG/CCJJSS, 1992.

Figueroa López, Luis Francisco Waldemar. El contrato de aparcería y su relevancia en el Derecho Agrario guatemalteco. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales) Guatemala C.A.: UMG/CCJJSS, 1984.

Sporta, Alberto G. Tratado de Derecho Civil Vol. X. (Prescripción y caducidad). Buenos Aires, Nos. 2156 a 2159. (1959)

OTS, TIERRA. Estudio de las Leyes que normaban estas concesiones. Leyes de Indias. (Título 12, Libro IV, Ley Primera.)

TEXTOS CONSULTADOS.

Poseción de la tierra. Informe de la Secretaria General de Planificación. (1968).

Reyes Escobar, Edgar. Problemas Socio-economicos. Guatemala. 1979.

Sansoval Villeda, Leopoldo. Documento inédito "Tipos de Conflictos de tierras, por su origen, existentes en Guatemala. 1997.

Diario, El periódico. 2 de junio de 1997.

Santaolalla López, María Cristina. Revista Catastro. España. (abril 1, 993)

Codazzi, Augustin. Nociones Jurídicas y Legales del Catastro. Instituto Geográfico. (1988)

Cumbre de la Ciudad del estudio del catastro, realizada en 1995 en Estambul.

Recopilación de Leyes del Congreso de la República de Guatemala. Editorial Tipografía y encuadernación de Arturo Siguere & Co. 1904-1905. Tomo XXIII. (1909)

Plan de trabajo catastral Ministerio de Bienes Nacionales, Chile. (1995)

Morales, Roberto Consultor Nacional Ruta III/PAT, Guatemala. Proyecto PNUD. Octubre 1, 1994.

DICCIONARIOS ENCICLOPÉDICOS CONSULTADOS.

Alcalá Zamora, Luis. Derecho Civil. Buenos Aires Argentina.

Castán Tobeñas, José. Derecho Civil Español Común y Foral, Tomo II. Editorial REUS. S.A. Madrid. (1978)

Diccionario de Derecho Privado. Editorial Labor, S.A. Tomo II. Barcelona Madrid. (1961)

Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho usual. Tomo IV. Editorial HELIESTA S.RL. Buenos Aires Argentina. (1986)

Rafael de Pina. Diccionario de Derecho. Editorial PORRUA, S.A. MEXICO. (1970)

Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Editorial PIRAMIDE S.A. Madrid. Tomo II. (1976)

Espín Canovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español. Editorial REVISTA DE DERECHO PRIVADO. Madrid. Vol. II. (1975)

Valverde y Valverde, Calixto. El Derecho Civil. Edición Talleres Tipográficos. Valladolid. Tomo II. (1976)

Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Editorial Caridad S.A. (1987)

ACUERDOS ANALIZADOS

Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas.

Reasentamiento de las poblaciones desarraigadas por el enfrentamiento armado.

Aspectos Socioeconómicos y situación Agraria.

Fortalecimiento del Poder Civil y Funciones del Ejército en una Sociedad Democrática.

LEYES CONSULTADAS.

Constitución Política de la República de Guatemala.

Código Civil, decreto Ley 106 del Congreso de la República

Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107 del Congreso de la República.

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

Ley de Titulación Supletoria Decreto 49-78 del Congreso de la República.