

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



**INCONGRUENCIAS ENTRE EL CRITERIO REGISTRAL EL SISTEMA MÉTRICO
DECIMAL Y LA CUERDA COMO UNIDAD DE MEDIDA EN LA COSTUMBRE
INDÍGENA DEL MUNICIPIO DE SOLOLÁ DEPARTAMENTO DE SOLOLÁ**

CARLOS FRANCISCO MENCHÚ VÁSQUEZ

GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2005

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

**INCONGRUENCIAS ENTRE EL CRITERIO REGISTRAL EL SISTEMA MÉTRICO
DECIMAL Y LA CUERDA COMO UNIDAD DE MEDIDA EN LA COSTUMBRE
INDÍGENA DEL MUNICIPIO DE SOLOLÁ DEPARTAMENTO DE SOLOLÁ**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CARLOS FRANCISCO MENCHÚ VÁSQUEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Septiembre de 2005

HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO	Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
VOCAL I	Lic. Eddy Giovanni Orellana Donis
VOCAL II	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez.
VOCAL IV	Br. Jorge Emilio Morales Quezada
VOCAL V	Br. Manuel de Jesús Urrutia Osorio
SECRETARIO	Lic. Avidán Ortíz Orellana

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Gustavo Adolfo Mendizábal Mazariegos.
Vocal:	Lic. Saulo de León Estrada.
Secretario:	Lic. Alvaro Hugo Salguero Lemus.

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Francisco Vásquez Castillo.
Vocal:	Lic. Homero Nelson López Pérez.
Secretario:	Lic. Roberto Paz Alvarez.

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).

ÍNDICE

Introducción.....	Pág. (i)
-------------------	-------------

CAPÍTULO I

1. Una aproximación geográfica y etnolingüística.....	1
1.1. Guatemala (República).....	1
1.1.1. División política – administrativa.....	2
1.2. División etnolingüística.....	4
1.2.1. Marco etnográfico.....	5
1.2.2. Marco geográfico.....	9
1.3. Departamento de Sololá.....	11
1.4. Sololá.....	14
1.5. Los kaqchikeles.....	16
1.5.1. Los kaqchikeles prehispánicos.....	16
1.5.2. La conquista española.....	18
1.5.3. Los kaqchikeles en la actualidad.....	24

CAPÍTULO II

2. La propiedad.....	25
2.1. Los derechos reales.....	25
2.1.1. Derecho real.....	25
2.1.2. Elemento del derecho real.....	26
2.1.3. Características de los derechos reales.....	26
2.1.4. Principales teorías sobre los derechos reales.....	27
2.1.4.1. Teoría clásica.....	27
2.1.4.2. Teoría obligacionista.....	28
2.1.4.3. Teoría ecléctica.....	28
2.1.5. Elementos de los derechos reales.....	28
2.1.6. Clasificación de los derechos reales.....	29

2.2.	La propiedad.....	31
2.2.1.	Derecho de propiedad y dominio.....	34
2.2.2.	Evolución histórica.....	37
2.2.3.	Características tradicionales de la propiedad.....	46
2.2.4.	Características modernas de la propiedad.....	48
2.3.	Los kaqchiqueles, principios de la tenencia y posesión de la tierra.....	48
2.3.1.	Principio de la tenencia de la tierra.....	50
2.3.2.	El asunto de la tierra en la actualidad.....	54

CAPÍTULO III

3.	El Registro General de la Propiedad.....	57
3.1.	Denominación y conceptos.....	57
3.2.	Historia del derecho registral y del Registro de la Propiedad.....	58
3.2.1.	Derecho romano.....	58
3.2.1.1.	La mancipatio.....	58
3.2.1.2.	In jure cessio.....	59
3.2.1.3.	La traditio.....	59
3.2.2.	Derecho germánico.....	60
3.2.2.1.	Solemidad ante el thinx.....	60
3.2.2.2.	Auflassung.....	60
3.2.3.	Derecho español.....	60
3.3.	Esbozo histórico del Registro de la Propiedad en Guatemala.....	61
3.4.	Principios generales del derecho registral.....	64
3.4.1.	Conceptos genérico de principio.....	64
3.4.2.	Principios registrales.....	64
3.4.2.1.	Principio de prioridad de legalidad.....	65
3.4.2.2.	Principio de determinación.....	66
3.4.2.3.	Principio de legalidad.....	66
3.4.2.4.	Principio de publicidad.....	66
3.4.2.5.	Principio de inscripción.....	67

3.4.2.6.	Principio de seguridad jurídica.....	67
----------	--------------------------------------	----

CAPÍTULO IV

4.	La agrimensura.....	69
4.1.	Historia de la medida.....	69
4.1.2.	El progreso.....	70
4.2.	La agrimensura.....	71
4.3.	Medidas agrarias no métricas.....	73
4.3.1.	Medidas lineales no métricas comunes de finales del siglo XIX.....	73
4.3.2.	Medidas de superficie no métricas comunes de finales de siglo XIX.....	75
4.4.	El sistema métrico decimal.....	77
4.4.1.	Historia.....	77
4.4.2.	El metro.....	77
4.4.3.	El sistema métrico decimal.....	79

CAPÍTULO V

5.	La Costumbre.....	83
5.1.	Cuándo una costumbre es cierta.....	86
5.1.1.	Teoría de Jorge Jellinek.....	87
5.2.	Distinción entre la costumbre y los usos.....	89
5.3.	Derecho consuetudinario.....	90
5.3.1.	Elementos.....	91
5.3.1.1.	Elemento subjetivo o psíquico.....	91
5.3.1.2.	Elemento objetivo.....	92
5.3.1.3.	Elemento normativo.....	92
5.3.1.4.	Elemento imperativo.....	92
5.3.2.	Características.....	93
5.3.2.1.	Objetivo.....	93
5.3.2.2.	Oral.....	93
5.3.2.3.	Real.....	93
5.3.2.4.	Dinámico.....	94
5.3.2.5.	Eminentemente conciliador.....	94

5.3.2.6.	Cohersionador.....	95
5.3.2.7.	Consensual.....	95
5.3.3.	Regulación legal.....	95

CAPÍTULO VI

6.	La costumbre como medio idóneo para la resolución de conflictos nacidos por la no unificación de criterios en la unidad de medida de superficie denominada cuerda.....	99
	CONCLUSIONES.....	119
	RECOMENDACIONES.....	121
	BIBLIOGRAFÍA.....	123

INTRODUCCIÓN

El Estado de Guatemala, a través de la Constitución Política ha establecido las líneas rectoras que rigen el desenvolvimiento externo de la sociedad; siendo ésta, vértice a cuyo alrededor gira todo el ordenamiento jurídico-político de la nación.

Respondiendo a las directrices jurídicas dictadas por la Constitución Política de Guatemala, la Ley del Organismo Judicial (Decreto número 2-89), se refiere a la obligatoriedad del uso del sistema métrico decimal en toda la República de Guatemala, mandamiento legal que plantea en si mismo una controversia entre la costumbre del pueblo indígena del municipio de Sololá, departamento de Sololá, y las instituciones estatales en particular la del Registro General de la Propiedad al tratar el tema de las propiedades inscritas en dicho registro con anterioridad a la vigencia de dicha ley, las cuales en un número considerable fueron inscritas tomando como referencia de unidad de medida de superficie propia de la usanza de los distintos pueblos en aquel determinado momento.

Por aparte otro de los aspectos que regula la Constitución es lo relativo a la propiedad privada, es más, se refiere a ella como un derecho inherente a la persona humana y descarga en ella, (la propiedad privada) el eje del desarrollo económico y social del país.

No obstante el esfuerzo prudente del legislador de desvanecer cualquier idea que pudiese contravenir este principio casi sagrado del pensamiento occidental, cuidó poco en crear los mecanismos legales y adecuados para conciliar estas dos premisas (propiedad privada y costumbre) en nuestro ordenamiento jurídico –social actual.

Finalmente se puede observar que en la disyuntiva expuesta anteriormente aparece un tercer eje o variante del tema presentado: la cuerda, como unidad de medida de superficie utilizada ampliamente a lo largo y ancho de la República de Guatemala con la particularidad de no existir una unidad de criterio en cuanto a lo que significa como tal, tomando como base el sistema métrico decimal, siendo este último el adoptado por la legislación actual nacional.

La aplicación de la costumbre como fuente de derecho, ha representado un verdadero problema para más de una legislación, pues abre una brecha entre el estricto positivismo y el derecho como tal. Tal es la polémica, que incluso en algunas legislaciones se desconoce la aplicación de la costumbre como fuente de derecho o se restringe hondamente, tal es el caso de Argentina donde se reconoce la costumbre estrictamente para el campo mercantil, no así para lo civil o lo penal.

Más delicado y complejo aún puede tornarse este tema, en cuanto que la costumbre (Ossorio: término descrito como ambiguo e impreciso por más de un autor) afecta la tenencia y posesión de la tierra, pilar y desarrollo de la cultura occidental pero por el contrario pudiese ser, la costumbre, el camino legal que involucre una solución integral, respetuosa y conciliadora para la resolución de conflictos derivados de la incongruencia existente entre el criterio registral y el utilizado en el municipio de Sololá, departamento de Sololá.

Al referirme en el párrafo anterior a la costumbre y a la tenencia de la tierra, por la naturaleza del trabajo me circunscribo al problema de agrimensura, y en particular al de la cuerda como unidad de medida de superficie utilizada en Guatemala, la cual posee la particularidad de no contar con uniformidad de criterio en cuanto que: en diferentes puntos del país la equivalencia de esta medida varía, es decir lo que para el pueblo de Sololá es una “cuerda” (32 varas por lado) para el pueblo de Santiago Atitlán representa otra dimensión (42 varas por lado) esto se debe en parte a la pluriculturalidad de la nación, tema que por su complejidad no abordaremos en profundidad en el presente trabajo,

Concluyentemente, la costumbre, reconocida por la legislación nacional, es el medio idóneo para la resolución de los conflictos nacidos por la no unificación de criterios en la unidad de medida de superficie denominada cuerda pues esta es reconocida en el municipio de Sololá departamento de Sololá con una extensión de 32 varas por lado y en el Registro General de la Propiedad con una extensión de 25 varas por lado y que en la actualidad constituye un problema sensible y delicado pues afecta la certeza jurídica de uno de los derechos mejor protegidos por nuestra legislación: la propiedad privada.

CAPÍTULO I

1. Una aproximación geográfica y etnolingüística

Resulta provechoso para los objetivos del presente trabajo hacer una aproximación de carácter geográfico, pues el lector podrá tener una referencia más clara de esta dimensión, así mismo podrá inferir algunas consecuencias lógicas que se desprenden del ámbito geográfico.

Por otra parte el conocimiento a priori de la división etnolingüística en Guatemala posee un carácter particularmente importante para la comprensión integral de la presente investigación y dará pautas de interpretación y análisis.

Es importante señalar que los factores geográficos y etnolingüísticos tratados en este capítulo son restringidos y orientados principalmente a crear un marco de comprensión común para facilitar el buen desarrollo de la investigación, por lo tanto queda de esta manera explicada la ausencia de información que el autor considera innecesaria.

1.1. Guatemala (República)

Ubicada en el área de Centro América, entre los paralelos 13°44' a 18°30' al Norte y Meridianos 87°24' a 92°14' al Oeste de Greenwich. Con un área de 108,889 Km².¹

Con una población aproximada de 11.237,196², aunque cálculos no oficiales lo aproximan a 14.280,596 para el año 2,005 su crecimiento anual es aproximado al 2.57% según cálculo realizado en julio de 2004; la moneda oficial es el Quetzal y su equivalencia con respecto al dólar norte americano es de US\$1.00 = Q7.62 (junio '05); coordenadas: 15 30 N, 90 25 W, código del país (502). PBI: \$20.4 mil millones.

El límite norte-occidental esta definido por medio de vértices, de conformidad con el tratado de límites firmado el 27 de septiembre de 1882 con la República de México; con las Repúblicas orientales de El Salvador y Honduras se firmaron también sendos tratados de

1 Gall, Francis, **Diccionario geográfico de Guatemala**, pág. 328.

2 Guatemala, INE, **Censos 2002: XI de población y VI de habitación**, págs. 11 y 12.

límites y se fijaron los mismos por medio de monumentos enlazados de nivelación y triangulación, empleando para ello procedimientos fotogramétricos.³

El nombre de Guatemala fue utilizado desde su principio para denominar a los habitantes y a las provincias kaqchikeles, que eran los “guatemaltecos” por derecho propio. El idioma de éstos, se conocía como guatemalteco.

Con el paso de los años los historiadores y lingüistas comenzaron a preocuparse por averiguar el origen del nombre y asignarle un significado etimológico, Fuentes y Guzmán dijo que el nombre deriva de Juatamal, un legendario rey kaqchikel, o bien, podría venir de la palabra indígena Coctemallan; que quiere decir, palo de leche.

Existen otras muchas acepciones del origen de la palabra, pero junto a las mencionadas una de las manejadas con mayor frecuencia es la de Adrián Recinos, quien en una interpretación más libre refiere que la palabra “Guatemala” proviene de la palabra k'iche' “Quauhtlemallan” que significa: tierra entre muchos árboles.⁴

1.1.1. División político-administrativa

La República de Guatemala esta dividida en Departamentos y estos en Municipios. Existen 22 Departamentos con 331 Municipios: Alta Verapaz, Baja Verapaz, Chimaltenango, Chiquimula, El Progreso, Escuintla, Guatemala, Huehuetenango, Izabal, Jalapa, Jutiapa, Petén, Quetzaltenango, Quiché, Retalhuleu, Sacatepéquez, San Marcos, Santa Rosa, Sololá, Suchitepéquez, Totonicapán, Zacapa.

El idioma oficial es el español, hablado imperantemente por el 60% de la población, ante la existencia de 23 idiomas mayas (lenguas amerindias) es menester indicar que éstas son habladas, casi con exclusividad, por un 40% de la población; existiendo una cohabitación idiomática aproximadamente en el 50% de la población.

Siendo considerados cuatro idiomas mayas como los más importantes, siendo éstos: k'iche', mam, kaqchikel, q'eqchi'.

3 Gall, **Ob. Cit.**; pág. 184.

4 Luján Muños, Jorge, **Historia general de Guatemala**, pág. 45.

La máxima autoridad civil en cada departamento es el gobernador departamental, *“representante del ejecutivo y nombrado a través del Ministerio de Gobernación”*⁵.

Para el gobierno de los municipios se ha instituido un régimen autónomo que comprende: la facultad de disponer de sus recursos, el cumplimiento de sus fines propios y la atención administrativa de los servicios públicos locales.

El gobierno de los municipios es ejercido por el Consejo Municipal, órgano superior de deliberación y gobierno, el cual ejerce la autonomía del municipio; éste órgano colegiado es presidido por el alcalde, quien es el encargado de ejecutar y dar seguimiento a los planes, políticas, programas y proyectos.⁶ Los alcaldes y los demás miembros del consejo son electos directa y popularmente.

La autonomía municipal es de carácter técnico y propiciará el fortalecimiento económico y a la descentralización administrativa.⁷ El Estado de Guatemala reconoce las alcaldías indígenas⁸, este tema, por su particular importancia para el presente trabajo, será tratado en un capítulo aparte.

La Constitución de la República fue decretada por la Asamblea Nacional Constituyente en 1985 y que entra en vigencia el 14 de enero de 1986 en su Artículo 140 expresa: *“Guatemala es un Estado libre, independiente y soberano, organizado para garantizar a sus habitantes el goce de sus derechos y de sus libertades. Su sistema de gobierno es republicano, democrático y representativo”*.

Al referirse a la soberanía, el mismo cuerpo legal expresa en su Artículo 141 *“La soberanía radica en el pueblo quien la delega, para su ejercicio, en los Organismos Legislativo, Ejecutivo y Judicial. La subordinación entre los mismos es prohibida”*.

5 Gall, **Ob. Cit.**; pág. 184.

6 **Código Municipal**, Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República, Artículo 9.

7 Gall, **Ob. Cit.**; pág. 184.

8 **Código Municipal**, Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República, Artículo 55.

1.2. División etnolingüística

Para tratar este tema con la debida propiedad debemos tener claros algunos preceptos, a tal efecto defino como Etnia: Cuando se hace referencia a un grupo étnico, se tiene presente la existencia de una comunidad de hombres y mujeres que se sienten diferentes, o son diferenciados por el resto de la sociedad.

Dicha diferenciación se realiza, entre otros factores, por los siguientes: La existencia de una historia común, que determina un destino y ciertas concepciones de vida compartiendo, la existencia de un sistema de comunicación, de comportamientos y de puntos de vista subjetivos generalizados (usos, costumbres y tradiciones, lengua, criterios étnicos, etc.) y, finalmente, la existencia de cierto sentimiento de unidad entre sus miembros por el hecho de pertenencia al grupo, y de delimitación frente a otros, de esa forma se pone el énfasis en los aspectos “voluntarista” y “cultural” antes que en los “determinista” y “biológico”⁹.

Antonio Gallo, investigador guatemalteco¹⁰, menciona cuatro aspectos para poder llegar a comprender el término “grupo-étnico”, y esos son:

- El grupo étnico es un grupo de personas biológicamente auto perpetuado; o sea que el grupo posee una seguridad de continuación a través de la generación. Ordinariamente hablando, en el grupo se nace.
- Todos los miembros del grupo comparten el mismo conjunto de valores culturales, realizados en unidades abiertas. Esto significa que dentro del grupo existe una escala de valores compartida prácticamente por todos los integrantes del grupo, lo cual no excluye que en el mismo grupo algunos de los valores sean objeto de intercambio a lo largo de los años.
- Cada grupo establece entre sus miembros un campo de comunicaciones y de interacciones que abarca a los individuos que lo componen. Este campo de comunicaciones es, naturalmente, una característica propia y exclusiva del grupo.

9 Prasad Vidyarthil, Lalita, **Ob. Cit.**; pág. 57.

10 Gallo Armosino, Antonio, **Identidad nacional**, pág. 30.

La comunicación puede desarrollarse a través de la lengua, de cierto típico lenguaje, jerga, modismo o bien ritos, ceremonias, forma de reconocer la autoridad, percepción de vínculo de las relaciones entre los miembros del grupo, y el sentido de las jerarquías propio de cada grupo.

- Cada individuo de un grupo posee el sentido de membresía, de pertenencia, que lo identifica con su propio grupo.

En general se puede observar una “cultura común”, al grupo no entra como elemento definitorio el grupo étnico; la cultura común es más bien la consecuencia de la existencia de un grupo y no la causa.

Para comprender mejor que es un grupo étnico, utilizaré la definición de Franco Gabriel Hernández, de la “Alianza de Profesionales Indígenas Bilingües”, quien al ser citado por Rodas, lo define como: *“Grupo social poseedor de una lengua propia, una cultura propia, una historia propia, un territorio jurídico o socialmente determinado”*¹¹.

En conclusión se puede afirmar que el aspecto fundamental del grupo étnico es aquel que le da al individuo una identidad propia que lo hace pertenecer a grupo social determinado, lo que trae como consecuencia la perdurabilidad de características esenciales que particularizan y diferencian al grupo respecto de otros.

Después de definir que es un grupo étnico, se expone la complejidad étnica imperante en Guatemala, mencionando aspectos generales que permitan comprender la diversidad étnica del país y sus efectos y consecuencias en la discriminación sufrida por éstos durante siglos.

1.2.1. Marco etnográfico

La determinación de los grupos étnicos en Guatemala se utiliza con base a un criterio lingüístico, ya que en los estudios realizados se divide a la población en indígena y ladina, preguntando directamente a los individuos ¿cuál es su adscripción étnica?; es decir ¿cómo se consideran a sí mismos? ya no hay que olvidar que históricamente ser ladino ha sido una

11 Rodas Mazariegos, Jaime Giovanni, **Costumbres de la etnia maya q'eqchi' del municipio de San Luis del departamento de El Petén, utilizadas para solucionar los conflictos de la rama penal, promovidos ante el juzgado de paz comunitario del Municipio de San Luis del departamento de El Petén**, pág. 4.

opción, sobre todo cuando se le ha dado a escoger a las personas la identidad que desean asumir, *“no se puede olvidar que esta opción se realiza en el marco de una sociedad autoritaria y discriminante del indígena”*¹².

Respecto de las afirmaciones anteriores, Rodríguez Guaján, Ex-Director de la Dirección General de Educación Bilingüe Intercultural, refiere *“son mayas los aproximadamente seis millones de guatemaltecos que hablan algún idioma maya; conservan la cosmovisión que propicia la convivencia armónica con la Madre Naturaleza.*

*Son mayas quienes se autoidentifican ante ellos mismos y ante los demás, como miembros del Pueblo Maya (roj, qanawinaq, qawinaqil qi’) y además, luchan por la revitalización de su cultura que les permita identificarse como Pueblo ante y entre los demás pueblos del mundo”*¹³.

Tomando en cuenta el criterio lingüístico, se puede afirmar que *“Guatemala es un país multilingüe porque se hablan 25 idiomas. 22 mayas, español, garífuna y xinca”*¹⁴. Las personas que tienen como idioma materno uno de los idiomas de los pueblos mayas, el garífuna o el xinca, son considerados como adscritos o pertenecientes a pueblos indígenas en el Acuerdo de Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas.

El desarrollo de la civilización maya se inicia hacia los cinco mil años, quines desarrollan su propio idioma, uno sólo en sus orígenes, el protomaya, el idioma madre de los que existen en la actualidad y que se desarrolló algo más de cuatro mil años atrás.

La familia maya está conformada por 29 idiomas, que se hablan todavía en la actualidad, además de uno considerado como idioma muerto: el chikimuselteko. De acuerdo con el investigador de lingüística Terrence Kaufman, la familia de los idiomas mayas están divididas en cuatro grupos: el wasteco, el yucateco, el occidental y el oriental; de los 29 idiomas mayas, en Guatemala se hablan 22, el resto en México.

12 Es pertinente aclarar que las denominaciones de los idiomas mayas, en cuanto a su particular forma de escritura, la he tomado de documentos oficiales, elaborados por el Programa Nacional de Educación Bilingüe –PRONEBI–, la cual ha recibido el respaldo de la Academia de las Lenguas Mayas de Guatemala –ALMG–.

13 Rodríguez Guaján, Raxché Demetrio, **Situación social del pueblo maya**, publicado en “Educación y Poder Compartido”, pág. 14.

14 **Ibid.**

Con algunos de los idiomas mayas tienen lugar algunas situaciones diversas. Por ejemplo, el idioma achí', no aparece siempre en los listados lingüísticos debido a que se considera como una variante del idioma k'iche', no obstante desde el punto de vista cultural se respeta la tendencia de la comunidad achí' de no identificarse como k'iche', aun cuando reconoce que ambos derivan de una misma raíz.

También es el caso del jakalteko, al cual se le cambió el nombre y ahora es conocido como poptí', dicha conveniencia del cambio se debe al hecho de que el nombre con el cual es más conocido se deriva del nombre de municipio de Jacaltenango, uno de los seis municipios en los cuales se habla, mientras que el nombre poptí' lo registró el Arzobispo Cortés y Larraz en 1768.

Por lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta el criterio lingüístico, en Guatemala, se hablan 24 idiomas, por lo que tendríamos 24 grupos étnicos (podríamos hablar de grupos hablantes, pero los tomaremos como grupos étnicos a falta de estudios sobre el tema), entre estos grupos étnicos tenemos el de los garífunas, xinka y maya.

Los orígenes del pueblo "garinagu", usual y legalmente conocido como "pueblo garífuna", se remontan al siglo XVII, los primeros llegaron a Guatemala en 1802, arribaron a la bahía de Amatique, en la costa Atlántica, procedentes de Honduras.

"Por su historia social, se puede decir que los Garífunas son un pueblo con rasgos tipo africano, hablante de un idioma amerindio. El idioma que habla tiene un componente aproximado de 45% arawak, 25% caribe, 15% francesa, 10% inglesa y 5% española"¹⁵.

Los xinkas constituyen un pueblo indígena del que hasta hace unos años sólo los especialistas sabían de su existencia; de las investigaciones realizadas en torno a este pueblo se han determinado dos grandes etapas, la primera comprende el período de 1200 a 1524 y evidencia una presencia territorial mucho más extensa que la actual, y la segunda, de 1524 a la fecha, refiere sucesos de migraciones, traslados y reasentamientos. Estos y otros procesos históricos ocurridos entre 1524 a la fecha, convirtieron a los xinkas en un pueblo a punto de extinguirse.

15 Rodríguez, **Ob. Cit.**; pág. 17.

“No se ha podido precisar el número actual que conforman el pueblo Xinka. Por su parte Tzian estima que son 306 y la Comisión de Oficialización de Idiomas Indígenas, 107. Debido a que su definición como pueblo ha tendido a basarse en criterios lingüísticos y su idioma está en serio peligro de extinción, es muy probable que su número sea mayor”¹⁶.

El grupo étnico maya se encuentra subdividido en achi', akateko, awakateko, chalchiteko, ch'orti', chuj, itza', ixil, q'anjob'al, kaqchikel, k'iche, mam, mopan, poqoman, poqomchi', popiti', q'eqchi', sakapulteko, sipakapense, tektiteko, tz'utujil y uspanteko.

Finalmente, agregamos el idioma español, para hablar del grupo étnico ladino, este último con su carácter de idioma oficial en Guatemala, como lo establece el Artículo 143 de La Constitución, el Artículo 11 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala.

Por el Decreto 1483 del Congreso de la República, de fecha 24 de agosto de 1961, que obliga a utilizar únicamente el idioma español en la educación pública, en la Universidad de San Carlos de Guatemala y en las entidades administrativas de gobierno.

“El castellano es el idioma materno del pueblo Ladino. Posee características culturales heredadas de los castellanos combinadas con elementos de la cultura maya, tales como técnicas de cultivos, recolección y pesca, comida, herramientas; y que viste a la usanza comúnmente llamada occidental... Sus fiestas están regidas por la tradición judeo-cristiana.

Otra característica importante de los ladinos es que son monolingües castellano hablantes. Debido a que el castellano ha sido el único idioma oficial desde el inicio de la colonia, pocos han crecido en un contexto que propicie o incentive el aprendizaje de un idioma maya.

Según el censo de 1994 menos del 2% de ladinos manifestó ser bilingüe castellano maya, de ellos el 22% vive en Alta Verapaz”¹⁷.

16 **ibid.**; pág. 18.

17 **ibid.**; pág. 15.

1.2.2. Marco geográfico

La ubicación geográfica de cada grupo étnico, en Guatemala, según el mapa lingüístico es el siguiente:

- Achí': Es hablado en cinco municipios de Baja Verapaz, estos son: Salamá, San Miguel Chicaj, Rabinal, Cubulco, Granados, El Chol y San Jerónimo.
- Akateko: es hablado en dos municipios del departamento de Huehuetenango que son: San Mateo Ixtatán y Santa Eulalia.
- Awakateko: es hablado en el municipio de Aguacatán, del departamento de Huehuetenango.
- Ch'orti': es hablado en el municipio de la Unión, del departamento de Zacapa, y en los municipios de Esquipulas, Olopa, San Juan Ermita, Jocotán y Camotán, del departamento de Chiquimula.
- Chuj: Es hablado en los municipios de San Mateo Ixtatán y San Sebastián Coatán, del departamento de Huehuetenango.
- Itza': Es hablado en seis municipios del departamento del Petén.
- Ixil: Se habla en los municipios de Nebaj, Cotzal y Chajul, del departamento de Quiché.
- Q'ajob'al: Se habla en los municipios de Santa Eulalia, Soloma y San Juan Ixcoy, del departamento de Huehuetenango.
- Kaqchikel: Se habla en cuarenta y siete municipios, de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Sololá, Suchitepéquez y Baja Verapaz.
- K'iche': es hablado en sesenta y cinco municipios, de los departamentos de Sololá, Totonicapán, Quetzaltenango, Quiché, Suchitepéquez y Retalhuleu.
- Mam: es hablado en cincuenta y seis municipios, de los departamentos de Quetzaltenango, San Marcos y Huehuetenango.
- Mopan: es hablado en cuatro municipios del departamento de Petén, que son: Poptún, Dolores, San Luis y San José.

- Poqomam: es hablado en seis municipios, de los departamentos de Guatemala, Jalapa y Escuintla.
- Poqomchi': Es hablado en siete municipios, de los departamentos de Baja Verapaz, Alta Verapaz y Quiché.
- Popti': Es hablado en seis municipios del departamento de Huehuetenango.
- Q'echi': Es hablado en los departamentos de Quiché, Alta Verapaz, Petén e Izabal.
- Sakapulteko: Se habla en Sacapulas, municipio del departamento de Quiché.
- Sipakapense: Se habla en Sipacapa, municipio del departamento de San Marcos.
- Tektiteko: Se habla en Cuilco y Tectitán, municipios del departamento de Huehuetenango.
- Tz'utujil: Se habla en seis municipios del departamento de Sololá.
- Uspanteko: es hablado en Uspantán, municipio del departamento de Quiché.
- Garífuna: Es hablado en dos municipios del departamento de Izabal, siendo éstos Livingston y Puerto Barrios.
- Xinka: Se habla en siete municipios, de los departamentos de Santa Rosa y Jutiapa.
- Español: Este idioma se habla en casi toda Guatemala.

En conclusión en Guatemala, con un criterio lingüístico, existen 24 grupos étnicos, 23 indígenas, aunque es importante reiterar el hecho de que algunos idiomas indígenas están por desaparecer, debido a que los hablantes se reducen a dos o tres mil personas y algunos idiomas derivan de otros, por lo que los grupos étnicos en su número se reducirían.

Es significativo que la mayoría de la población guatemalteca es indígena (no ladina), y si retomamos lo mencionado anteriormente en el sentido de que en cada grupo étnico surge una cultura, podemos afirmar que Guatemala es un país pluricultural; y que cada cultura debe participar en el desarrollo de la sociedad con igualdad, sin ser objeto de discriminación étnica, ya sea por el Estado o por los otros grupos poblacionales.

1.3. Departamento de Sololá

El Departamento de Sololá posee un área aproximada en kilómetros cuadrados de 1,061. Su nombre geográfico oficial: Sololá. Colinda al Norte con los departamentos de Totonicapán y Quiché; al Este con Chimaltenango; al Sur con el de Suchitepéquez; al Oeste con los de Suchitepéquez y Quetzaltenango. Se ubica en la latitud 14 grados 46' 26 " y longitud 91 grados 11'15".¹⁸

Cuenta con 19 municipios, a saber: Concepción, Nahualá, Panajachel, San Andrés Semetabaj, San Antonio Palopó, San José Chacayá, San Juan La Laguna, San Lucas Tolimán, San Marcos La Laguna, San Pablo La Laguna, San Pedro La Laguna, Santa Catarina Ixtahuacán, Santa Catarina Palopó, Santa Clara La Laguna, Santa Cruz La Laguna, Santa Lucía Utatlán, Santa María Visitación, Santiago Atitlán, Sololá.

Su población aproximada a 307,661 habitantes y se estima que el 93.62% son indígenas pertenecientes a las etnias k'iche', kaqchikel y tz'utujil.

La principal carretera que atraviesa el departamento es la Interamericana, que del occidente conduce a Quetzaltenango, Totonicapán y Huehuetenango, hasta la frontera con México; y por otro lado cruza Chimaltenango y Sacatepéquez hasta la capital, la cual se encuentra a una distancia aproximada de 140 kilómetros.

Desde el pasado más remoto de la historia nacional hasta la actualidad, Sololá estuvo habitada por tres naciones mayas: k'iche's, kaqchiqueles y tz'utujiles. Los dos primeros formaron una sola organización hasta mediados del siglo XV, cuando los kaqchiqueles se vieron obligados a trasladar su capital del actual Chichicastenango a Iximché, con lo que dio inicio una nueva época de guerras contra los k'iche's. Por su parte, los tz'utujiles se mantenían en condiciones de subordinación, bajo el dominio alterno de los otros dos grupos.¹⁹

Dado el elevado nivel de desarrollo de estos pueblos, en Sololá se produjo una de las obras literarias más importantes de los indígenas, como lo fue el Memorial de Sololá, también conocido como Memorial de Tecpán Atitlán, Anales de los Kaqchikeles o Anales de los Xahil. Este documento fue escrito por dos miembros de la familia Xahil, Francisco

18 Gall, **Ob. Cit.**; pág. 326.

19 Hill, Robert, **Los kaqchikeles de la época colonial**, pág. 18.

Hernández Arana y Francisco Díaz, entre 1573 y 1610 como un título o prueba para un proceso judicial.²⁰

En abril de 1524, después de la destrucción de Gumarcaah (Utatlán), Pedro de Alvarado fue recibido como amigo por los gobernantes de Iximché, quienes le pidieron ayuda en la guerra que libraban con los tz'utujiles. Alvarado atacó la capital tz'utujil "Tziquinahá o Atziquinahá" (hoy Santiago Atitlán) que fue tomada el 20 de abril de 1524.

Al inicio del dominio español se introdujo el régimen de la encomienda, para explotar la mano de obra indígena. Alvarado se reservó para su beneficio personal los pueblos más ricos, entre ellos Tecpanatitlán, Tecpán Atitlán (Sololá) y Atitlán (Santiago).

En 1540, en cumplimiento de una real cédula de ese año, se inició el proceso de formación de pueblos de indios o reducciones, que estuvo a cargo de misioneros franciscanos y dominicos. El pueblo del Sololá fue fundado el 30 de octubre de 1547, mismo año en que fue fundado el pueblo de Santiago Atitlán.

En tiempo de la colonia éste pueblo formaba parte de un territorio más grande, llamado provincia de Sololá o Atitlán, su cabecera era Nuestra Señora de la Asunción de Sololá o Tecpán Atitlán.

Uno de los problemas graves de los españoles, era que hacer para que los indígenas les obedecieran y fueran fieles; lo cual consiguieron a través de "la evangelización".

Sin embargo, no se contaba con el número suficiente de frailes y dado que los indígenas eran numerosos, se decide aprovechar la diferenciación de castas, aún imperante, revitalizando las autoridades indígenas "originarias", naciendo de esta manera el sistema de cofradías, que aún existen hoy en día.

Fisiografía: En la parte Norte del departamento, su relieve es complejo y está formado por montañas, valles, planicies, terrazas, barrancos y abismos. Los abanicos aluviales, plagias, volcanes, pie de monte o boca costa caracteriza el área sur del departamento. La fisiografía se formó con la emergencia de la cadena volcánica a lo largo de las fracturas

20 Ministerio de Economía de Guatemala, **Diccionario de análisis económico**, pág. 234.

geológicas paralelas que corren al norte. Las deposiciones de materiales volcánicos cambiaron el relieve durante el cuaternario.

Las formas actuales corresponden al modelaje que se ha venido experimentando por la influencia del clima, el agua, los suelos, el tiempo. Según el mapa hipsométrico sus alturas van aproximadamente de los mil a los tres mil trescientos cuarenta metros sobre el nivel del mar.

El nombre kaqchikel “Tzoloyá” se deriva del término “tzol”, que significa volver, retornar; la palabra “ol”, que consiste en una partícula continuativa; y el término “yá”, que significa agua; es decir, dicho nombre hace referencia a “retornarse o volverse agua”, nombre que se le dio al referido departamento, seguramente por el hecho de que la ciudad se formó en la ribera del lago Atitlán.²¹

Sololá se erigió en departamento por Decreto de la Asamblea Constituyente, de fecha cuatro de noviembre de 1825, formó parte del Estado de los Altos en 1838, 1840, 1848 y 1849, cuando volvió a incorporarse a la República.

Por Decreto Número 72, de fecha doce de agosto de 1872, el Presidente provisorio estableció el departamento del Quiché, tomando terrenos de los departamentos de Totonicapán y Sololá. El Artículo tercero del citado Decreto dice: *“En consecuencia, el departamento de Sololá queda con los pueblos siguientes: Villa de Sololá, Cabecera; San José Chacallá (hoy San José Chacayá), Patulul, San Andrés Semetabaj...”*²²

La relevancia de la agricultura en la economía nacional afectaría al departamento y sobre todo la incorporación del café:

“Al reemplazar el café al cacao, la producción de este grano revolucionó en gran escala la agricultura de la boca-costa, ya que había declinado el cacao, por lo que el café se tornó en la principal cosecha de mercadeo. Con el auge que obtuvo el departamento de Suchitepéquez, fue natural que algunos municipios que tradicionalmente habían pertenecido al departamento de Sololá y están en la boca-costa se anexasen a Suchitepéquez llegando

21 Rodríguez Rouanet, Francisc, **Cultura material**, pág. 280.

22 Gall, **Ob. Cit.**; pág. 243.

a ser la cabecera departamental de los mismos Mazatenango en vez de Sololá en las montañas del altiplano.

Lo anterior fue un cambio lógico y práctico, moviendo los límites departamentales con arreglo al nuevo crecimiento de plantaciones, lo que facilitó las comunicaciones entre poblados y fincas de la costa. Máxime que los árboles de cacao, habían sido utilizados como durmientes cuando se construyó el ferrocarril, lo que lógicamente trajo consigo el colapso de ese cultivo”²³.

“La situación del departamento sobre la cordillera hace a su suelo muy accidentado, presentando alturas de relativa consideración, desde las cuales se observan panoramas sorprendentes y exuberante naturaleza estando enclavado casi en el centro del departamento, el lago de Atitlán, y en sus inmediaciones los volcanes de Atitlán, San Pedro y Tolimán”²⁴.

Como parte del Corregimiento de Sololá o Tzololá, el actual departamento, ocupa aproximadamente la tercera parte de su anterior extensión, la cual se extendía desde Chichicastenango hasta Tecojate y desde Chimaltenango hasta Nahualá.

Empero, su importancia en la vida económica y cultural del país es grande. El panorama natural, lo hace un centro turístico tan importante como Tikal, el Golfo Dulce y Quetzaltenango.

1.4. Sololá (Municipio)

Municipio del departamento del mismo nombre; cuenta con un área aproximada de 94 kilómetros cuadrados, con una población aproximada de 51,865 habitantes. En la actualidad aún existen disputas territoriales con el departamento de Totonicapán, sus límites al Norte colindan con el departamento de Totonicapán y Chichicastenango; al Este con Concepción y Panajachel (municipio de Sololá); al Sur con el lago de Atitlán; al Oeste con Santa Cruz La Laguna, San José Chicayá y Nahualá.

La actual cabecera, o algún lugar adyacente a la misma, ya existía desde el período indígena.

23 **ibid.**

24 **Idib.**, pág. 768.

En la relación “Guerras comunes de k’iche’s y kaqchiqueles”, de fecha 1554, se hace referencia a las guerras del rey Quicab, así como que ocuparon la ciudad de los tz’utujiles, Tzololá.

En los Anales de los kaqchiqueles o Memorial de Sololá, según versión de Adrián Recinos, aparece que los kaqchikeles, antes de establecerse, pasaron por el actual lago de Atitlán, haciendo la referencia anecdótica de que un pájaro quetzal voló sobre el mismo; siendo esa mención una de las más antiguas que se han encontrado: *“De esta manera estuvieron observándolo las mujeres de Tzulolaa y de Ahchel”*²⁵.

La cabecera se encuentra a orillas de una meseta que se extiende progresivamente hacia el Norte, hasta tocar con las montañas vecinas, estando limitada al Este y Oeste por profundos barrancos en donde corren los ríos Panajachel y Eboyá. Hacia el Sur, sus acantilados bajan a la rivera del lago de Atitlán.

Dedicándose la mayoría de sus habitantes a labores agrícolas, entre las principales industrias está la producción de telas típicas y molienda de harina de trigo. Sus hortalizas tienen fama, es especial unas cebollas pequeñas.

El 29 de octubre 1825, por Decreto Número 63, la Asamblea Constituyente del Estado otorgó al pueblo de Sololá la categoría de Villa. El Consejo Representativo lo envía al Jefe de Estado el 10 de noviembre, en esa misma fecha se devolvió a la Asamblea debidamente sancionado el Decreto y fue publicado en su sesión pública del día siguiente.

Se elevó a categoría de ciudad por Acuerdo Gubernativo del 30 de octubre de 1924.

Aunque bajo “Sololá” (municipio) se trata sobre la cabecera departamental y municipal, que durante el período hispánico se conoció como Atitlán, Tecpán Atitlán y sus variantes, *“debe tenerse presente que ha existido cierta confusión entre algunos, al creer que a la actual ciudad de Sololá se referían cronistas de los primeros años de la dominación española al escribir sobre Atitlán, cuando efectivamente mencionaban al actual Santiago Atitlán”*²⁶.

25 Hill, **Ob. Cit.**; pág. 19.

26 Rodas Mazariegos, Jaime Giovanni, **Costumbres de la etnia q’eqchi’**, pág. 244.

1.5. Los kaqchikeles

1.5.1. Los kaqchikeles prehispánicos

A pesar de la necesidad de obtener productos de diferentes zonas, el altiplano guatemalteco no estaba unificado políticamente en vísperas de la conquista española.

Todos los diferentes grupos etnolingüísticos (kaqchikel, k'iche', tz'utujil, mam, poqomam y pipil, entre otros) estaban enemistados entre ellos y ellos mismos estaban divididos en naciones más pequeñas, enredados en una red maquiavélica de negociaciones, alianzas, traiciones y guerras incesantes que los conquistadores usaron para su propio beneficio en la subyugación de los grupos individuales.

Especialmente, el pueblo al que hemos llegado a llamar kaqchikel nunca fue una sola etnia política, un solo pueblo; en vez de eso, según evidencias históricas y bibliográficas, al parecer habían, por lo menos, cuatro confederaciones independientes, cuyos conflictos entre si eran tal vez un poco menos frecuentes que los que tenían con otros pueblos.

“El Amaq'stz'il y el de los Kaqchikeles propiamente dichos tenían su capital combinada, Iximché (También conocida como Tecpán Guatemala), en el límite occidental de la cuenca extensa y fértil tierras de Chimaltenango. Desde allí controlaban las vías de comunicación entre el alto valle del Motagua y la costa del Pacífico, al mismo tiempo que dominaban las orillas orientales y septentrionales del lago de Atitlán.

En el Este está el pueblo llamado Aajales por sus vecinos Kaqchikes, Ellos mismos se llamaban Chajomás y su ocupación se centraba en el valle del Motagua y sus afluentes. Justo antes de la conquista, parecen haber iniciado un proceso de separación. Los Chajomás que vivían al Oeste del río Pixkaya (Pixcayá) controlaban un área que más tarde se convertiría en San Martín Jilotepeque.

Parece que todavía compartían con algunas de los Chajomás orientales un centro importante cerca de la confluencia de los ríos Pixkaya y Motagua (restaurado, el sitio que es popularmente conocido como Mixco Viejo, como resultado de haber sido identificado erróneamente por el cronista de la época colonial Fuentes y Guzmán).

Los Chajomás orientales controlaban el territorio definido por los ríos Pixkaya', Motagua y Los Achiotos en el Oeste, el Norte y el Este respectivamente, y una serie de ríos y cerros situados justo al Norte del valle de Guatemala.

Finalmente, los Tuquche's originalmente eran parte de la nación Iximché pero se habían sublevado en 1493 y como resultado de esto habían sido expulsados. Al parecer, inicialmente tendieron a regresar al Norte, hacia el Quiché, pero por lo menos algunos de ellos se fueron hacia el Este, al territorio Chajomá, donde fueron contados como un grupo distinto (parcialidad) en la década de 1560 dentro del pueblo de San Pedro Sacatepequez.

Todas estas naciones kaqchikeles eran naciones relativamente recientes, pues los pueblos mismos (o por lo menos sus líderes aristocráticos) habían llegado recientemente al altiplano. Sin embargo, todavía eran pueblos mayas dentro del área mesoamericana más grande y por tanto eran herederos de una tradición cultural muy desarrollada que en 1522, abarcaba unos dos milenios”²⁷.

Varios “reinos” más grandes de las tierras bajas, que a veces competían entre ellos por el comercio de larga distancia, tanto de mercaderías al por mayor como de artículos de lujo, actividad que se extendía mucho más allá de las tierras bajas.

Los mayas desarrollaron un sistema de matemáticas que indudablemente eran aplicadas a una serie amplia de tareas administrativas, pero también eran usadas en cálculos astronómicos que eran fundamentales para sus ideas concernientes al tiempo, la historia y la adivinación. Desarrollaron un estilo figurativo único, expresado en diversos medios (incluyendo piedras, madera, cerámica y hueso), el cual tuvo una gran continuidad en toda la región y a través del tiempo, juntas, estas características definen lo que ha llegado a ser conocido como la civilización maya del “Período Clásico”

Sin embargo, en 900 d. C., la civilización maya de las tierras bajas estaban en un estado de colapso. Varían las explicaciones de la desintegración aparentemente rápida de esta sociedad al parecer próspera y, un análisis de las mismas se sale del ámbito de esta obra. Algunos grupos mayas, en su mayoría situados en la periferia de las tierras bajas, sobrevivieron más o menos intactos, entre éstos, probablemente en la costa oriental del Golfo cerca de la desembocadura del Usumacinta, había grupos de mayas muy influenciados por la cultura mexicana del área central.

En algún momento, cantidades de estas gentes aventureras y agresivas empezaron a emigrar remontando el río Usumacinta y después del 1200 d. C., subieron por el estrecho

27 Hill, **Ob. Cit.**; pág. 23.

valle del río Chixoy y entraron al altiplano guatemalteco. Entre ellas estaban los antepasados de los gobernantes kaqchikeles y k'iche's que se enfrenaron a los españoles.

“No está claro que forma exactamente tomó esta migración, Una opinión es que fue esencialmente una operación militar, en la que básicamente sólo hombres llegaron al altiplano, donde se casaron con mujeres nativas, cuyo idioma también adoptaron”²⁸.

Otra teoría, basada en evidencias arqueológicas, sugiere algo más, como una verdadera migración de pueblos enteros; *“esta interpretación está respaldada por los cambios al parecer completos en componentes del registro arqueológico tales como la cerámica, los estilos artístico y arquitectónico, las técnicas de construcción y la ubicación de los sitios”²⁹.*

En cualquier caso, estos recién llegados encontraron cierto vacío de poder en el Altiplano del Oeste medio y apartaron o incorporaron a algunos de los pueblos indígenas que encontraron allí y se metieron en conflictos prologados con los poqomames en el Este y los mames en el Oeste.

Parece que los grupos kaqchikeles empezaron a delimitar sus propios territorios independientes moviéndose hacia el Sur y el Este de sus antiguos asociados los k'iche's, a las áreas donde los españoles los encontraron por primera vez.

1.5.2. La conquista española

Muy poca documentación concerniente a la conquista parece haber sido producida en la época, por individuos que participaron en ella.

La mayoría de los relatos fueron escritos mucho después de los acontecimientos que describen por autores con segundas intenciones, tales como la glorificación de los conquistadores o la difamación de sus hazañas.

Los pocos relatos sobrevivientes escritos por los propios mayas no son expresivos por lo que se refiere a los detalles y son irregulares en su cobertura de los acontecimientos.

En la medida en que se puede reconstruir los acontecimientos, parece que la nación Iximché fue visitada por emisarios del emperador azteca Moctezuma ya en 1510, quienes

28 **Ibid.**; pág. 24.

29 **Ibid.**

informaron de rumores concernientes a extranjeros recién llegados al Caribe y, quizá, a la costa atlántica de Yucatán. No hubo más noticias sobre los europeos hasta 1520.

Ese año se verificaron dos acontecimientos fundamentales en la historia de los mayas del altiplano:

El primero fue la llegada de la primera, de una serie terrible y larga de epidemias, probablemente compuesta de viruela y peste.

Como sabemos por la historia europea, los efectos de estas enfermedades nuevas en una población sin inmunidad deben haber sido devastadores.

Un estudioso ha calculado que *“por lo menos un tercio de la población guatemalteca del altiplano murió como resultado directo de estas enfermedades, mientras que muchos de los sobrevivientes estaban tan debilitados que quedaron expuestos a una gran cantidad de infecciones secundarias tales como neumonía y gripe”*³⁰.

El segundo acontecimiento y tal vez en parte producto del primero, fue el envío de embajadores de Iximché ante Hernán Cortés, el conquistador español de los aztecas, pidiendo una alianza y su ayuda contra sus antiguos amigos y ahora enemigos acérrimos, los k'iche's. Cortés y sus fuerzas estuvieron ocupados con la subyugación de México durante tres años más, pero a finales de 1523 su lugarteniente, don Pedro de Alvarado, se dirigió hacia el sur para localizar las tierras que los Aztecas llamaban Xocomochco y Quauhtemallan.

Alvarado solamente se llevó una fuerza pequeña de españoles, conformada por: unos ciento veinte soldados de caballería, trescientos soldados de infantería (armados con arcabuces, ballestas o espada y escudo) y cuatro piezas pequeñas de artillería. La mayoría de su fuerza consistía en un contingente de hasta varios miles de soldados mexicanos nativos.

Precediendo a esta fuerza, se ha de referir que desde tiempos anteriores, Cortés había enviado emisarios a los k'iche's de Utlatlán, pidiendo su sometimiento a la Corona Española y ofreciéndoles su amistad a cambio.

30 *Ibid.*; pág. 25.

Esta proposición al parecer fue rechazada y los k'iche's se pusieron a arreglar una alianza entre muchos grupos del altiplano. Sin embargo, las viejas enemistades eran demasiado fuertes y los otros dos grupos más poderosos, los kaqchikeles de Iximché y los tz'utujiles del lado sur del lago de Atitlán, se negaron a cooperar. Esto dejó solos a los k'iche's para enfrentarse a Alvarado.

Su primer encuentro ocurrió en febrero de 1524, cuando Alvarado entraba en el valle de Quetzaltenango, allí, el ejército k'iche' fue derrotado y su dirigente pereció (según se dice, en un combate cuerpo a cuerpo con Alvarado a caballo).

¿Cómo pudo una fuerza tan pequeña de españoles vencer al poderío combinado de k'iche's? La misma pregunta se ha hecho con respecto al triunfo de Cortés contra el imperio azteca mucho más grande y poderoso.

Aunque ambos acontecimientos tuvieron algunas circunstancias únicas, también compartieron algunos elementos comunes.

Los combatientes de la guerra mesoamericana usaban arcos y flechas, lanzas y dardos, lanzas con puntas de obsidiana y mazos de madera con hojas de obsidiana o espadas. Todas estas armas sólo eran efectivas cuando se usaba a corta distancia o contra formaciones de soldados en masa. Grupos tan grandes de hombres eran blancos ideales para las armas de fuego y la artillería no muy precisas de principios del Siglo XVI.

Hay una tendencia en la literatura sobre las conquistas españolas a sugerir cierta falta de valor o miedo inútil por parte de los indígenas, derivados de su primera experiencia con las armas de fuego, como si ésta fuera una reacción poco normal o algo que sólo se puede esperar de pueblos "primitivos" o "salvajes".

En realidad, es imposible sobrestimar el terror causado por las armas de fuego en masa y el fuego de artillería cuando van dirigidos contra personas (incluyendo a los soldados europeos de la época) que no las conocían anteriormente: el ruido es tremendo, el humo producido o la ignición de grandes cantidades de pólvora negra es asfixiante y el efecto de los proyectiles en la carne humana es terrible.

Se podría argumentar que los aztecas y los mayas simplemente deberían haber aplastado a los españoles por el peso de los números, aprovechado el largo procedimiento de carga que requerían las armas de fuego del período para entrar en combate con el enemigo.

El problema aquí es doble. En primer lugar, los comandantes españoles conocían muy bien las limitaciones de sus armas y sabían cómo cubrir a la infantería y a los cañones que estaban recargando con la caballería, cuyo efecto era psicológicamente tan devastador como el de las armas de fuego.

En segundo lugar, tanto Cortés como Alvarado tenían muchas veces el número de soldados españoles en soldados auxiliares indígenas. Estos constituían el mango de la lanza del hierro española. Se podía depender de ellas para proteger los flancos o entablar combate con el enemigo, mientras los españoles recargaban o se reorganizaban.

Otra razón importante de las victorias de Alvarado era la naturaleza de la guerra mesoamericana. Según la entendemos actualmente, la guerra mesoamericana tenía un fuerte elemento ritual, en el cual la captura de prisioneros enemigos para “ser sacrificados” posteriormente era a menudo más importante que matar al enemigo en el campo o conseguir alguna ventaja táctica.

Esta actitud habría puesto a los k'iche's en una desventaja mortal literalmente frente a sus adversarios, españoles, quienes entendían la guerra de una forma mucho más pragmática.

Probablemente el factor más importante en las victorias de Alvarado fue el hecho de que los mayas del altiplano habían sido diezmados por las enfermedades del Viejo Mundo dos años antes de su llegada; incluso éstos microbios han sido llamados “las tropas de asalto de la conquista”, porque después del ataque violento de los mismos, Alvarado y sus hombres sólo encontraron en su campaña a los “enfermos sobrevivientes de un desastre”.

Después de varias derrotas más, los k'iche's ofrecieron negociar un fin de las hostilidades; sin embargo, al parecer ésta sólo era una treta de guerra para conseguir que los españoles entraran al centro de Uatlán o Q'umarkaj densamente construido, que, según se dice, los k'iche's planeaban quemar para eliminar a su poderoso enemigo.

De alguna manera, los españoles sospecharon o fueron advertidos de las intenciones k'iche's y lograron salir de la ciudad con varios prisioneros de alto rango. Se convocó un consejo de guerra sumarísimo en el cual uno de los prisioneros confesó el complot y fue perdonado. Los otros, al parecer, desafiantes hasta el final, fueron ejecutados por orden de Alvarado.

Para continuar su campaña contra los k'iche's, Alvarado mandó mensajeros a Iximché solicitando soldados. Unos 2,000 guerreros fueron enviados inmediatamente para participar en el fin del poderío k'iche' largamente anticipado.

Al concluir esta fase de su expedición, Alvarado entró triunfalmente a Iximché, donde fue recibido por los dos gobernantes, "Kaji' Imox" (cuatro Lagartija, un nombre calendárico), el Ajposotz'il, o cabeza del amaq' sotz'il y "B'eleje'K'at" (Nueve Cargas de Maíz), el Ajpoxajil o líder xahil.

Cuando se les requirió que identificaran quienes eran sus otros enemigos, los gobernantes de Iximché identificaron a los tz'utujiles; por lo que poco después, en abril de 1524, Alvarado y su fuerza, probablemente bien reforzada con guerreros kaqchikeles deseosos de pelear, se enfrentaron y derrotaron a las fuerzas tz'utujiles.

Siempre ansioso de mayores conquistas y, particularmente motivado por el afán de conseguir más oro del que había encontrado en Guatemala, a principios de mayo Alvarado marchó sobre Custatlán (actualmente El Salvador), eliminando a la nación hablante de pipil (y enemigos de los kaqchikeles) en Escuintla.

A finales de julio regresó a Iximché. Los kaqchikeles deben haber estado muy contentos, todos sus enemigos tradicionales habían sido aplastados y tenía como aliada a la fuerza militar más poderosa de la región; las posibilidades de extender el centro de Iximché sobre todavía más territorios debieron haberles parecido ilimitadas.

Sin embargo, súbitamente su suficiencia y los sueños de dominio sobre sus enemigos quedaron destrozados.

Frustrado por no haber podido conseguir durante sus conquistas todo el botín de oro que había esperado, ya quizá creyendo que se le acababa el tiempo y se le escapaba la conquista de tierras nuevas y más ricas, Alvarado comenzó casi psicopáticamente a sacar tributo a sus aliados kaqchikeles por la fuerza y a exigir cuadrillas de cientos de trabajadores para extraer oro para él en los pocos depósitos auríferos del área.

Los líderes de Iximché intentaron negociar pero fueron rechazados bruscamente, como aliados de los españoles, no esperaban ser tratados de esta manera; sólo entonces empezaron a darse cuenta de las implicaciones del nuevo orden.

Como no tenían ninguna otra opción contra el poder militar español, la gente de Iximché puso sus esperanzas en uno de sus líderes religiosos, quien advirtió a todos los residentes de la ciudad que la abandonaran en la noche, a finales de agosto de 1524.

Sin embargo, su magia no surtió efecto; los españoles no fueron destruidos. De hecho, estaba a punto de ocurrir lo contrario. Alvarado, quien al parecer esperaba un ataque después del abandono de la ciudad, decidió tomar la iniciativa persiguiendo cruelmente a la gente cuando intentaba huir a las montañas circundantes y condenando a los cautivos a la esclavitud.

Los kaqchikeles se defendieron lo mejor que pudieron, excavando trampas que llenaban de estacas para ayudar a defender los desfiladeros y otras fortalezas naturales contra la caballería española.

Sin embargo, en 1527 la división xahil de la nación Iximché se había sometido nuevamente a las exigencias tributarias de Alvarado y sus miembros estaban siendo reasentados en un pueblo nuevo que más tarde será conocido como Sololá.

Las sublevaciones esporádicas continuaron, pero con la muerte del Ak'pxakon B'eleje' L'at en 1532 y el hecho de que Alvarado nombró a un títere para sustituirlo, incluso el Kaji'Imox, el Ajposotz'il, se rindió y se fue a vivir a la nueva capital española.

1.5.3. Los kakchiqueles en la actualidad

En un contexto complejo, social, cultural, geográfico y político los kaqchikeles en su mayoría continúan habitando las áreas geográficas que ocuparon sus ancestros, guardando algunas de sus costumbres con recelo y olvidando otras por la tras culturización con el ladino y por la masiva emigración de grupos de jóvenes a los Estados Unidos de América, quienes al regresar importan con ellos nuevas costumbres que han adoptado en el extranjero.

Por otra parte la facilidad con que llegan los medios de comunicación, la influencia de las iglesias cristianas evangélicas en las últimas tres décadas y en especial en el período de guerra y post-guerra han variado en mucho las costumbres de las distintas comunidades indígenas en particular las del municipio de Sololá.

No obstante esta influencia fuertemente garante de los principios de la cultura occidental, algunas costumbres aún persisten, en especial lo relativo a la tenencia y agrimensura de la tierra que es el tema que concierne a esta investigación.

La cuerda como unidad de medida de superficie continua utilizándose y respetándose en todo el altiplano de la República, no obstante los esfuerzos legales de unificar el sistema de medidas, al métrico decimal.

CAPÍTULO II

2. La propiedad

2.1. Los derechos reales

2.1.1. Derecho real

La definición clásica, según Hernández, concibe *"El derecho real como aquel que crea una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa"*³¹. El tratadista Petit, citado por Hernández, lo plantea como *"El derecho real es la relación directa de una persona con una cosa determinada de la cual aquella obtiene un cierto y exclusivo beneficio"*³².

Las presentes definiciones, que tradicionalmente son atribuidas por los autores referidos al jurisconsulto Aubry Et Rau, han sido criticadas por los comentaristas modernos, quienes consideran imposible establecer la relación jurídica entre una persona y una cosa, pues esta, aun cuando exista, es un ser inanimado y por consiguiente no puede establecerse un vínculo entre la persona como sujeto activo y la cosa como sujeto pasivo de la relación inmediata.

Por esta razón Planiol fundamentándose en el argumento anterior formula su llamada "Teoría de la Obligación Pasiva Universal", donde plantea que la relación se establece entre la persona y la sociedad, la colectividad, la cual sería según él el sujeto pasivo quien tiene la obligación de respetarlo y de no impedir su ejercicio.³³

Esta formulación también ha sido criticada por considerarse que responde a una concentración inadmisibles que establece el vínculo entre personas (sujeto activo, el titular del derecho y sujeto pasivo la sociedad entera) y este estaría entonces referido al derecho personal e implicaría el desconocimiento del derecho real. *"Las críticas a la concepción de Planiol, han provocado que muchos civilistas modernos desarrollaran y perpetuaran las definiciones clásicas citadas anteriormente"*³⁴.

2.1.2. Elementos del derecho real

31 Hernández García, Emilio Antonio, **Limitaciones reales de la propiedad**, pág. 4.

32 **Ibid.**

33 Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho español**, pág. 47 y 48.

34 Hernández García, Emilio Antonio, **Limitaciones reales de la propiedad**, pág. 75.

Los elementos del derecho real están expresados en las citadas definiciones y en el análisis de ellas. Así los elementos son:

- El sujeto activo o titular: Es la persona que, por provocarse la conjunción del derecho en ella, ha adquirido el derecho real.
- El sujeto pasivo: corresponde a la cosa sobre la cual se establece la relación inmediata; de allí que la sociedad (sujeto pasivo) queda obligada a respetar su ejercicio.

2.1.3. Características de los derechos reales

- El derecho real es un absoluto erga omnes, lo cual quiere decir que “vale contra todo y contra todos”.
- Todos los no titulares tienen un deber igual y general. No se concreta el deber particularmente en un sujeto.
- Los derechos reales se transmiten a través de los modos de enajenación y adquisición. Los medios de transferencia del dominio, según el derecho civil y el derecho de gentes, serán estudiados mas adelante.
- Los derechos reales tienen una función económica, en general más estable y perpetua.
- Los derechos reales no se extinguen por el no uso. Se aplica a la prescripción adquisitiva.
- Los derechos reales son preferentes, es decir, que el titular de un derecho real nada tiene que temer, aún cuando se constituyeran posteriormente otros derechos sobre la misma cosa y en beneficio de otras personas.

La hipoteca es un derecho real accesorio. Las constituidas se denominan hipoteca de 1ro, 2do y 3er grado.

- El número de los derechos reales es limitado, ya que sólo pueden ser creados por la ley. La propiedad y la servidumbre son derechos reales civiles. La propiedad es el derecho real por excelencia, por cuanto los demás derechos reales se subordinan y derivan del derecho de propiedad.

La servidumbre es una limitación a la propiedad y por otra parte es un derecho sobre la cosa en beneficio de una persona. Otros ejemplos de derechos reales serían los derechos reales pretorianos, tales como el pacto de *fiducia*, la hipoteca, la prenda, el *jus in agro vectigali*, la *enfiteusis* y la superficie.

El titular de un derecho real, por ejemplo la propiedad, el propietario defiende su derecho real con varias acciones reales (acción es un derecho de reclamar justicia), tales como la reivindicatoria, la negatoria, la publiciana.

Las servidumbres se defienden mediante la acción confesoria, la hipoteca, a través de la *actio serviana* y la enfiteusis con la *actio vectigali*, etc.

La teoría de las obligaciones ha sido la tratada en forma más exhaustiva y esclarecedora por los romanos.

Ella fue obra de la razón misma de los jurisconsultos que, intérpretes juiciosos de la voluntad de las partes, se aplicaron a desarrollar sus principios con la delicadeza de análisis que les caracterizaba.

2.1.4. Principales teorías sobre los derechos reales

2.1.4.1. Teoría clásica

Esta concepción que define los derechos reales diciendo que era aquellos que otorgaban a su titular poder inmediato y directo sobre una cosa.

Esta inmediatividad puede ser absoluta, como en el derecho de propiedad o limitada como en los derechos reales, que siempre será inmediatividad es decir, que el titular del derecho real domina directamente la cosa con poder absorbente que no necesita de intermediario alguno.³⁵

2.1.4.2. Teoría obligacionista

Es la también llamada anti-clásica o personalista, que surgió en Europa luego del escrupuloso análisis germánico de conceptos jurídicos, donde empezó a verse con

35 Cabanellas, Guillermo, **Diccionario de derecho usual**, pág. 338.

recelo a la teoría clásica, los principales argumentos en contra de ésta pueden ser sintetizados en :

¿Cómo es posible concebir una relación jurídica de un hombre con una cosa?
¿Es que las cosas tienen derechos?

En atención a dichas interrogantes se hizo necesario, pues, dotar a la definición del derecho real de un contenido jurídico, del que hasta ahora carece.

De esta forma, se concibe el derecho real a modo de una obligación -por ello su nombre de teoría obligacionista-, en la que el sujeto es simple y está representado por una sola persona, mientras que el sujeto pasivo es ilimitado en su número.

Pero la doctrina sigue estudiando y analizando conceptos, surtiendo así la llamada ecléctica, que veremos así:

2.1.4.3. Teoría ecléctica

Llamada también integral, ya que uniendo la teoría clásica con la teoría obligacionista, definió acertadamente el derecho real como “aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos”.

2.1.5. Elementos de los derechos reales

Los elementos de los derechos reales, deducidos de la definición precedente, son dos: uno interno y uno externo.

Elemento interno, que es la inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa; considerándose la inmediatividad como la manera que asume la relación jurídica, la que se traduce en ausencia de intermediarios personalmente obligados; el poder en cuanto a la potestad conferida por la ley; y la cosa, como el objeto sobre el que se proyecta el poder.

Elemento externo, conformado por la absolutividad, ya que el derecho real se da frente a todos y contra todos, extendiéndose así un deber de abstención por lo que deviene indeterminado, deber de respeto, de no molestar y ni siquiera perturbar el goce del titular del ius in re.

2.1.6. Clasificación de los derechos reales

Varias han sido las clasificaciones que de los derechos reales ha hecho la doctrina científica siendo una de las más famosas la precisa clasificación del civilista español Sánchez Román que, citado por Brañas³⁶, que tomando como punto de referencia el dominio, los dividía así:

- Derechos reales similares al dominio, y
- Derechos limitativos.

Entre los derechos reales similares al dominio se citan:

- La posesión.
- El derecho hereditario.
- La inscripción arrendaticia.

Entre los derechos reales limitativos se citan:

- Las servidumbres.
- Los censos.
- La hipoteca.

Otra clasificación, que considero de relevancia, la constituye la que fuera elaborada por Puig Peña, en su compendio de derecho civil español, y que resumimos así:

Por el objeto:

- Derechos reales sobre cosas corporales.
- Derechos reales sobre cosas incorpóreas. (derechos de autor, derechos de inventor)
- Por la protección que el derecho les brinda:
- Derechos reales de protección provisoria. (posesión)

³⁶ Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**, pág. 334.

- Derechos reales de protección perfecta o definitiva. (La propiedad y demás derechos reales).

Por la finalidad institucional.

- Derechos reales de goce (usufructo, uso, habitación, servidumbre)
- Derechos reales de garantía: (Prenda, Hipoteca)
- Derechos Reales de Adquisición (Retracto, Tanteo y Opción).

En apego al criterio seguido por el Código Civil, Decreto Ley 106, influenciado por la corriente Italiana, se hace la siguiente enumeración de los Derechos Reales:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| • La propiedad | Art. 464 |
| • La posesión | Art. 612 |
| • Usucapión | Art. 642 |
| • La accesión | Art. 655 |
| • El usufructo, uso y habitación. | Art. 703. |
| • Las servidumbres. | Art. 752 |
| • La hipoteca | Art. 822 |
| • La prenda | Art. 880 |

2.2. La propiedad

El tema de la propiedad a cautivado a muchos autores desde tiempos inmemoriales, quizás por estar esta tan arraigada a la misma naturaleza humana, y es que la evolución cultural y social de la humanidad ha estado hondamente influida por las nociones de pertenencia, de poder y de sobrevivencia.

Me permito citar a Batr ez³⁷ que en 1884 plantea de una forma magistral la naturaleza tan humana, tan simple y al mismo tiempo tan compleja de la propiedad:

“En todos los pueblos, por incultos y primitivos que sean, se encuentra la propiedad desde luego como un hecho y después como una idea, más o menos clara según el grado de civilización a que han llegado, pero siempre invariablemente arraigada. Así el salvaje cazador tiene por lo menos la propiedad de su arco, de sus flechas y del animal que ha matado.

El nómada que es pastor tiene la propiedad de sus tiendas y de sus rebaños. No ha admitido todavía la de la tierra, por que no a juzgado a propósito aplicar a ella sus esfuerzos. Pero el árabe que ha creado grandes rebaños comprende bien que es el propietario de ellos y acaba cambiando sus productos por trigo que otro se ha dedicado a cultivar. Mide exactamente el valor del objeto que da con el de aquel que se le cede y tiene plena conciencia de que se desapoderar  de lo que era suyo para adquirir lo que al otro pertenecía.

La propiedad inmueble no existe todavía para él a lo más se le ve durante dos o tres meses fijarse sobre estos terrenos que no son de ninguno, labrarlos, sembrarlos y recoger sus frutos, yéndose después a otros lugares. Su propiedad dura en proporción a su trabajo.

Poco a poco el nómada viene a ser agricultor; porque est  en el corazón del hombre el deseo de tener su casa. Acaba por elegir un territorio para distribuirlo en patrimonios donde cada familia se establece, trabaja, cultiva para ella y para su posteridad.

De la misma manera que el hombre no puede dejar que su corazón vague sobre todos los miembros de la tribu, y tiene necesidad de mantener consigo a su mujer y a sus hijos, a quienes ama, cuida y protege y sobre los cuales se encuentran sus temores, sus esperanzas, su vida en fin, tienen necesidad de tener su campo, que cultiva, plantas que embellece a su gusto y crea con la esperanza de entregarlo a sus descendientes cubierto de árboles que no han crecido para él sino para ellos.

Entonces a la propiedad mobiliaria del nómada, sucede la propiedad inmueble del pueblo agricultor; es la segunda propiedad que aparece con leyes complicadas, que el tiempo va haciendo más justas y más previsoras, pero sin cambiar el principio.

37 Batr ez, Cayetano, **Tratado de Agrimensura Legal**, pág. 55.

La propiedad resultante de un primer efecto del instinto, viene después a ser una convención social, y por último, un derecho incluso que se reconoce y consagra en las constituciones de todos los países cultos.

La última de Guatemala, decretada el once de septiembre de 1879, dice en su Artículo 28: La propiedad es inviolable; sólo por causa de interés público legalmente comprobado puede decretarse la expropiación; y en este caso, el dueño, antes de que se propiedad sea ocupada recibirá en moneda efectiva su justo valor.

El Código Civil Artículo 513, la define así: La propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijan las leyes. El propietario, pues tiene el uso exclusivo de su cosa, son suyos los frutos que produzca y todo lo accesorio a ella: puede recogerla, si se haya fuera de su poder: enajenarla, la sea pro donación, venta o permuta; y transferirla por tiempo determinado o en lo absoluto como también gravarla”.

Queda, claro con la exposición anterior el carácter complejo y tan sensiblemente humano de la propiedad; para efectos del presente trabajo se considera importante tener algunos parámetros claros en cuanto este tema a tal efecto se entiende por:

- a. Bien: Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles. Se caracterizan por ser útiles y apropiables.³⁸
- b. Cosa: Ente corpóreo o incorpóreo sobre el que se puede construir una relación jurídica. Todo objeto material susceptible de tener un valor.³⁹
- c. Bien inmueble: El que no puede ser trasladado de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo: por naturaleza, o sea aquellas cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo; y todo lo que está incorporado a él de manera orgánica, como los edificios.⁴⁰

38 **Código Civil**, Decreto 106, Artículo 442

39 Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 180

40 **Ibid.**; pág. 87.

- d. Bien mueble: El que por si propio o mediante una fuerza externa es movable o transportable de un lado a otro, siempre que el ordenamiento jurídico no le haya conferido carácter de inmueble por accesión.⁴¹
- e. Bienes de dominio público: Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.⁴²
- f. Bienes de uso común: las calles, parques, plazas, caminos y puentes, puertos, muelles, aguas de zona marítima territorial, etc.⁴³
- g. Bienes nacionales de uso especial: Los que están destinados al servicio del Estado, los ingresos fiscales y municipales, el subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada, los monumentos y reliquias, etc.⁴⁴
- h. Propiedad: Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.⁴⁵

2.2.1. Derecho de propiedad y dominio

El término propiedad proviene del vocablo latino "propietas", derivado, a su vez de "propierum", o sea "lo que pertenece a una persona o es propia de ella", locución que viene de la raíz "prope", que significa "cerca" con lo que quiera anotar cierta unidad o adherencias no físicas sino moral de la cosa o de la persona.

La propiedad fue uno de los derechos primordiales y básicos de la civilización humana. Quizás, y creemos que realmente es así, fue la civilización romana y su imperio quienes

41 **Ibid.**; pág. 88.

42 **Código Civil**, Decreto Ley 106, Artículo 457.

43 **Ibid.**; Artículo. 458.

44 **Ibid.**; Artículo. 459.

45 Ossorio, ob. cit., pág. 619.

desarrollaron con mayor detenimiento un régimen específico, especializado y probablemente el más completo de la historia, tanto así que su desarrollo constituye los cimientos del derecho de la gran cultura occidental.

Los romanos desarrollaron un despliegue teórico con figuras conceptuales que desenvuelven en la vida práctica de la época una enorme importancia, a través de la adquisición de cosas y obligaciones por parte de aquellas, mediante el ejercicio de estos derechos y obligaciones adquiridas. Es decir, a través de la propiedad.

La propiedad, como todo derecho, tiene en principio sus limitaciones; este derecho se encuentra sujeto a restricciones de diversa índole, bien por su ejercicio frente o ante otros sujetos, o bien, por razón de situaciones que con mayor relevancia predominaban preferentemente al ejercicio de este.

En todo caso resulta de especial trascendencia el estudio de este tema puesto que constituye un coto a una posible y total liberalidad al ejercer dicho derecho que eventualmente

Para comenzar con el estudio de las limitaciones de la propiedad romana es fundamental conocer las diferentes acepciones de lo que es la propiedad.

La propiedad ha sido definida de diferentes maneras por los distintos autores, entre las diferentes definiciones se encuentra la de César Ramos, citado por Urtuzuastegui, que se considera como la principal: *"la propiedad (dominio): es el derecho real más amplio contenido, ya que comprende todas las facultades que el titular puede ejercer sobre las cosas y es un derecho autónomo por cuanto no depende de ningún otro. Es el dominio más general que puede ejercer sobre las cosas".*⁴⁶

Otras definiciones de propiedad son:

*"La propiedad como una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar".*⁴⁷

46 Urtuzuastegui Figueroa, Juan Carlos, **La protección constitucional al derecho de propiedad privada para las personas jurídicas en la República de Guatemala**, pág. 4.

47 Acosta Morales, Manuel Antonio, **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala**, pág. 108.

"La propiedad es el derecho de obtener de un objetivo toda la satisfacción que éste pueda proporcionar".⁴⁸

La propiedad es definida por Acarrias como: *"aquello "en virtud" de lo cual las ventajas que pueden procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona"⁴⁹.*

Girard concibe la propiedad como: *"el derecho real por excelencia, el mas conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal (plena in res protesta)".⁵⁰*

Por lo tanto podríamos decir:

- La propiedad es señorío más general que existe sobre la cosa.
- El señorío no requiere que el titular del derecho esté en contacto inmediato de ejercerlo libremente con lo cual dicho derecho conserva toda plenitud.
- La propiedad procura ventajas a su titular, quien, no solo usa y goza la cosa, sino que abusa y dispone de ella a voluntad, por estar sometido exclusivamente, a su poder.
- El derecho de propiedad se ejerce sobre una cosa corpórea o tangible. No tiene validez en relación con las cosas incorpóreas, pues ésta no pueden entregarse, poseerse o constituir un dominio. Sólo son susceptibles de cuasi-posesión, cuasi-tradición y cuasi- dominio, aún cuando ellas forman parte del patrimonio.

Cabe mencionar en esta parte que el derecho de Justiniano permitió la propiedad, también de las cosas incorpóreas, en razón, justamente de su susceptibilidad de cuasi-posesión o cuasi-tradición, las cuales eran medios de transmisión de derechos.

- La propiedad es un derecho. Esto significa, que al titular del derecho de propiedad le asiste un título jurídico. Este es el fenómeno concreto en el cual descansa y se

48 **Ibid.**

49 Urtuzuastegui, **Ob. Cit.**; pág. 5.

50 **Ibid.**

legítima el derecho y el cual invoca el titular cuando, por perturbación o despojo, se lesiona su derecho.

- La propiedad es el derecho real por excelencia. Es un vínculo directo entre el sujeto y el objeto. Se ejercita sin consideración a personas determinadas.

La sociedad debe respetar el ejercicio legítimo de ese derecho, por lo que todos los miembros de la sociedad, sin excepción, están obligados a abstenerse de perturbarlo. Es considerado el derecho real por excelencia por cuanto todos los demás derechos reales se subordinan a él.

- La propiedad es, de los derechos reales, el más antiguo y reconocido.
- El derecho a la propiedad se define, con la actio reivindicatoria (acción reivindicatoria) o acción real, que permite al propietario perseguir la cosa, de manos de quien se encuentre.

Finalmente, podremos definir la propiedad como el derecho real de usar, gozar y disponer de las cosas, de las cuales se es propietario, sujeto a las restricciones impuestas por la ley y defendible por acción reivindicatoria.

Según Perpiña, citado por Hernández, es: *“El dominio es la institución fundamental en cuyo derredor gravita todo el universo jurídico privado”* Precepto que puede considerarse temerario por más de algún estudioso del derecho, sin embargo, en esencia encierra y realza la importancia del dominio o propiedad dentro de la división clásica del derecho: privado y público.⁵¹

Retomando el pensamiento del tratadista Federico Puig Peña se observa que las primeras concepciones del derecho de propiedad fundamentaron sus enunciados en referencias de tipo cuantitativo.

Se estimó inicialmente el derecho de propiedad como un jus utendi (derecho de usar); possidendi (de poseer); fruendi (de percibir frutos); abutendi (de abusar); possidendi (de poseer); alienandi (de enajenar); disponendi (de disponer); et Vindicandi (de reivindicar).

51 Hernández, **Ob. Cit.**; pág.8.

Partiendo del derecho Justiniano hasta finales del siglo antepasado, todas las definiciones de este derecho trataron de precisarlo a través de las facultades que lo integran y no fueron sino las reflexiones que los pandectistas tudesco que mostraron “que las definiciones cuantitativas son siempre imprecisas” y es dable que esas facultades que normalmente integran el dominio no existen, sin que consecuentemente ésta perdure.

2.2.2. Evolución histórica

La incertidumbre que priva sobre la prehistoria sólo permite especular acerca del surgimiento de la propiedad en esta etapa.

El hombre, aparecido en el planeta durante la era cuaternaria, fue inicialmente un ser nómada y esta condición le privo del conocimiento de la propiedad, inmobiliaria, aunque se supone que el dominio sobre cosas muebles se inició en aquel entonces, puesto que el ser humano era ya dueño de sus armas y sus amuletos.

El trascendental suceso de la conversión del hombre en un ser sedentario origina la propiedad sobre las raíces y hace surgir el pastoreo, ampliándose con esto el panorama de este derecho, *“pero aún así no se puede desconocer que el individualismo del momento es muy tenue y predomina por el contrario una orientación colectiva del dominio...”*⁵²

La evolución del derecho de propiedad puede enmarcarse dentro de las cuatro grandes edades de la historia:

- a. **Edad antigua:** Este período comprende desde el inicio de la historia hasta las invasiones de los Bárbaros a Europa y durante el mismo se dieron las siguientes formas del derecho de propiedad:
 - **Propiedad Religiosa:** Propia de las culturas egipcia y asiría, en donde se estimaba que la propiedad del suelo no correspondía a nadie porque pertenecía a la Deidad, y ésta a través de sus representantes, los soberanos, la distribuía con un carácter posesorio entre los habitantes de aquellos lugares.
 - **La Propiedad Colectiva o Tribal:** En donde la propiedad de la tierra correspondía a la comunidad y par distribuirla entre los jefes de las familias para su uso. Eje. El “Mir” ruso y las “Desas” en la india.

52 Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español**, pág.16.

- **La Propiedad Privada:** Si bien pudiéramos encontrar múltiples referencias históricas, en nuestra exposición nos concentraremos en el referente histórico en el cual se desarrolló esta institución jurídica en su más completa expresión, la que se da en la civilización romana, por lo que consideraremos extensivamente la propiedad en Roma.

La propiedad en Roma: Es importante señalar que el Derecho Romano constituye el pilar que sostienen las más importantes instituciones del derecho occidental por lo que se ha considerado desarrollar en forma más profunda para entender así el origen y desarrollo de la propiedad partiendo del Derecho Romano.

Características de la propiedad romana: La propiedad romana posee ciertas características que son:

- Es el derecho real por excelencia.
- Es limitada, es decir, es un señorío absoluto y exclusivo y, por ende, es perpetuo e irrevocable.
- Es absorbente por cuanto todo lo unido a la cosa pertenece a su propietario.
- Es inmune, pues está exenta de cargas públicas o privadas. El tributo, que por ella pudiera pagarse al estado, tiene un carácter estrictamente personal. Bonfate dice, que *"los caracteres de la propiedad romana nos la muestran como un derecho limitado en el tiempo y en el espacio que guarda un estrecho paralelismo con la soberanía territorial"*.⁵³
- Es un derecho absoluto. Por este carácter el titular puede disponer de su cosa, dándole el destino que considere conveniente, sin que persona alguna pueda impedir su libre ejercicio.

Por lo tanto, el titular del derecho de propiedad puede ejercer su derecho conforme a la ley, con exclusión de los demás que integran el

53 **Ibid.**

conglomerado social, quienes están obligados a respetar el ejercicio legítimo del derecho.

- Es un derecho exclusivo, en razón de que sólo una persona puede ser propietaria de una cosa. En otras palabras, sobre cada cosa puede existir un derecho o un titular del derecho.

Este principio está sometido a excepción, cual es la posibilidad de que varias personas sean propietarias de una cosa en común.

- Es perpetua e irrevocable; ya que subsiste independientemente del ejercicio que de ella puede hacerse, es perpetua, por su posible transmisibilidad a través de la herencia.

Es irrevocable, por que, previamente a Justiniano no se permitía constituir su derecho de propiedad ad tempus, según lo cual, vencido cierto plazo, la cosa adquirida regresaba, de pleno derecho, al enajenante y por eso no podía suponerse a condición resolutoria, pues eso significa limitarla en el tiempo, por cuanto cumplida la condición, la cosa adquirida regresaba al semejante.

- Es disponible; puesto que puede disponerse en ella de forma definitiva y absoluta.

Evolución de la propiedad en el derecho romano: En las etapas iniciales de la historia jurídica romana carecieron los romanos de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad.

Durante la época de Cicerón se utilizó el vocablo "mancipium" a fin de designar la propiedad romana y, posteriormente, los términos: "dominium", "dominium legitimum" y "propietas", fueron usados en igual sentido. La propiedad que era legítima por el derecho civil, se expresaba con el vocablo "in bonis haberes"; de ahí surgió la denominación "dominium bonitarium" opuesta al "dominium quiritarium" que hacía referencia a la propiedad amparada por el derecho civil.

En Roma la única propiedad conocida por los romanos era la propiedad quiritaria que se le denominaba, "dominium ex iure quiritium", por estar sancionada por el derecho civil, como se mencionó anteriormente, requiriéndose para ser propietario.

La propiedad para los romanos indicaba la facultad que corresponde a una persona, el propietario de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que esta cosa es susceptible de proporcionar.

El concepto de propiedad se ha desarrollado paulatinamente desde la época arcaica con características diversas que han llevado a diferentes concepciones.

Primero fue un concepto de señorío, en interés del grupo familiar, indiferenciado, nucleado en cabeza del pater familiae al que estaban sujetas personas (alieni iuris: libres o esclavos) y cosas.

Es entonces, desde las XII Tablas que se comenzó a distinguir el poder del pater sobre las personas libres, mujer in manu e hijos de familia por una parte y otra propiedad autónoma sobre esclavos y cosas. Fue esta última la que se consideró propiedad en tiempos históricos.

Para la edad republicana, el concepto de propiedad es eminentemente individual: pertenece al pater familias la titularidad sobre el patrimonio y es el único capacitado para ejercer cualquier clase de negocio en su inmediato interés y el de la familia. Sólo a su muerte, quien estaba inmediatamente en su potestad, entrarían como herederos de lo suyo en el patrimonio-herencia (Heredes sui).

Pero, en una época indeterminada se opera una evolución en el régimen de la propiedad. En efecto, en la época anterior la tradición, o sea la entrega de la cosa de manos del propietario aun tercero, no importaba la traslación de la propiedad; pues, el adquirente sólo recibía la posesión de la cosa y el enajenante conservaba la propiedad quiritaria de la cosa hasta tanto aquel la adquiriera por usucapión; para lo cual era necesario, que hubiera estado poseyendo esa cosa durante un año si se trataba de una cosa mueble o durante dos años si se trataba de un inmueble; pero, mientras transcurría ese lapso ocurría lo siguiente:

- Que el vendedor continuaba siendo propietario quiritario de la cosa.
- Que el comprador era sólo propietario bonitario, reconocido por el derecho natural.

Paulatinamente el pretor, en defensa de este poseedor, fue acordando prerrogativas para beneficiar al adquirente, semejantes a las que el derecho de propiedad confería a su titular; y así le concedió

Propiedad quiritaria: El dominium ex iure quirutium, entonces, viene a ser la propiedad quiritaria, o sea, la conforme al derecho de los quirites. *“Los quirites eran ciudadanos romanos, los cuales se daban a si mismo el nombre de quirites, nombre tomado del dios Quirino, que representa, el fundador del Roma. Dicho nombre fue dado por la fundación de la ciudad.”*⁵⁴

Constituye la situación jurídica de señorío pleno romano o derecho de propiedad romano o derecho de propiedad romano por excelencia.

Para su posesión, se exigía los siguientes requisitos:

- Que el titular fuese ciudadano romano.
- Que la cosa estuviera en el comercio, fuera susceptible de propiedad, o sea una res Mancipi.
- Que su transmisión debía hacerse por los medios solemnes del derecho civil; la Mancipatio o in iure cessio.
- Si el objeto era inmueble, debía estar situado en suelo Itálico.

La propiedad quiritaria fue la única forma reconocida por el derecho civil. Este dominio se ejercía exclusivamente sobre las tierras de Roma (fundos romanos) o de Italia (fundos itálicos) o tierras de las que se les hubiese concedido el ius italicum.

Características de la propiedad quiritaria: Se puede caracterizar, entonces, la propiedad quinaria, como la única conocida en la Roma de los primeros tiempos, la única plenamente reconocida por el derecho civil. Fue denominada dominium ex iure quirutium, por cuanto era sancionada por el derecho civil o quiritario.

⁵⁴ Puig Peña, **Ob. Cit.**; pág. 1202.

Otras de sus características son: que es absoluta, exclusiva, elástica y absorbente. A continuación se realiza una valoración sobre cada una de éstas características:

- Absoluta: Comprende las mas amplias facultades y todos los usos, goce y disfrute posibles con tal de que no estuviesen impedidos por las limitaciones legales o con derechos de terceros.
- Exclusiva: El objeto de propiedad no puede ser intervenido de ningún modo por personas distintas al titular. De tal manera que hasta el S. III d. C. estaban exentos hasta de impuestos territoriales.

Esto último diferenciaba a los fondos itálicos (res Mancipi) de los fondos estipendiarios, situados en provincias senatoriales, que debían pagar estipendios y de los tributarios, (en provincias imperiales) con pago de tributo como una contraprestación por el uso.

El derecho del concesionario no era en propiedad sino de posesión o usufructo.

- Elástica: El derecho de propiedad subsiste aún cuando el titular no tenga actualmente una relación de hecho con la cosa. Por ejemplo puede ceder el uso, el disfrute de la cosa y hasta la posesión o detentación.
- Absorbente: La extensión del derecho de propiedad abarca hasta el cielo y el subsuelo: por lo tanto, lo que se coloque en el terreno (siembras, edificaciones) es absorbido por el derecho de propiedad: se adquieren por el propietario.

Este principio fue derogado al admitir el derecho real en cosa ajena de superficie.

Propiedad bonitaria: Consistía en la transmisión de la cosa res Mancipi, simplemente, por tradición. No se requería el cumplimiento de formalidades del derecho civil Mancipatio o in iure Cessio; sin embargo, producía los caracteres y efectos señalados.

El propietario bonitario era el que tenía la posesión y todos los atributos de la propiedad, derecho de servirse de la cosa y de obtener sus frutos, pero a los

ojos del derecho civil no era propietario, no podía emplear los modos de enajenación "mancipatio", "in iure cessio" o legado "per vindicationem".

Solo podía usar el "traditio" y si manumitía al esclavo de quien solo era propietario bonitario, hacía de él un latino juniano y no ciudadano romano.

La propiedad bonitaria se configuraba cuando faltaba alguno de los requisitos exigidos por el derecho civil. Solamente la reconocía el derecho honorario, pero con el transcurso del tiempo, por usucapión, se podía convertir en propiedad quiritaria.

Cuando el derecho avanzó, el propietario bonitario, después de poseer los inmuebles por dos años y los muebles por uno, se volvía propietario quiritario por usucapión, prescripción adquisitiva.

Dominio de la propiedad romana: La noción del dominio romano se refiere propiamente a la cosa misma, de la cual se afirma una cualidad (qualitas), cual es la de pertenecer a una determinada persona. Así como cuando se reclama en un juicio la cosa, el afirma " ser suya la cosa" "rem suam esse". Ello supone que dada las características de la cosa el propietario tendrá su aprovechamiento en forma plena (plena in re potestas).

En la doctrina moderna, el dominio es el principal de los "derechos reales" de goce de una cosa. Se lo define, en forma general, como "la relación directa e inmediata que una persona tiene sobre una cosa".

El sentido modernista se mueve dentro de otra frecuencia de onda. Se trata siempre en los denominados "derechos subjetivos patrimoniales" de la relación "sujeto-objeto". Por ello el dominio es el derecho subjetivo que el sujeto tiene de manera inmediata sobre u objeto, así como el "derecho subjetivo de crédito", esta presente la idea de que "el acreedor tiene una relación con el deudor, en virtud de la cual éste le tiene que entregar un objeto".

A diferencia del derecho real, acá la relación con el objeto no es inmediata, sino mediata, ya que en el medio está el deudor, quien tiene que cumplir la obligación de entregar el objeto.

La Propiedad en el Derecho Romano: En esta cultura la propiedad adquirió carácter individual después de superar una etapa previa de colectivismo.

El Derecho Romano admitía una propiedad quiritaria, *dominium ex jure quiritium*, caracterizada porque solo era asequible a los ciudadanos romanos, es decir, nadie que no fuera romano podía ser propietario.

*“La propiedad quiritaria o genuina debía regirse a través del *mancipatio*, rito de transmisión del dominio efectuado ante un representante del Estado y cinco testigos o bien a través de la *in iure cesio* que era un juicio de reinvocación disimulado en el cual el transmitante se allanaba a la demanda presentada en su contra.*

*Coexistía junto a este tipo de propiedad la conocida como bonitaria o pretoriana, consistente en una propiedad de sumo grado adquirida únicamente mediante la “*traditio*”, medio no adecuado para obtener la propiedad *ex jure quiritium*.*

Justiniano unió esto dos tipos de propiedad, creando la llamada propiedad única”⁵⁵

- b. Edad media:** Esta etapa de la humanidad comprende desde la caída del Imperio Romano de occidente en 476, hasta la caída de Constantinopla en poder de los turcos en 1453 aunque algunos autores la prolongan hasta el descubrimiento de América en 1492.

La propiedad durante este período sufre una honda transformación motivada por el surgimiento de ciertas instituciones, como el patronato y la concesión, que dieron lugar a una transformación en el orden social. Germinó la idea de la protección del débil por el fuerte y se consolidó en el feudalismo.

“En la Edad Media, merced al régimen feudal, se produce un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo. Aunque aquel continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al vasallo hizo que se le llegase a considerar a éste también como propietario y para distinguir los derechos ambos se llamó dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo”⁵⁶

55 D'ors, Álvaro, **Derecho privado romano**, pág. 178.

56 Espin Canovas, Diego, **Manual de derecho civil español**, pág. 212.

- c. **Edad moderna:** Edad moderna: Comienza con los grandes acontecimientos ocurridos en el siglo XV y culmina con la Revolución Francesa en 1789.

El Feudalismo dio lugar al fenómeno de la desmembración del poder, pero este problema político fue resuelto por la monarquía, centralizándola autoridad en manos de los soberanos y dando un golpe fatal a las autonomías feudales; la Revolución Francesa disolvió definitivamente el dominio directo del llamado putil.

“Las ideas reinantes en la época acometieron finalmente la destrucción de todos los gravámenes que la propiedad tenía; de todas las trabas que la tenía alojada en la viciosa organización anterior”. También la propiedad mueble que se encontraba cohibida con los monopolios, industriales estancadas, tasas, etc. respiró aires de libertad, pues las corrientes revolucionarias declararon la libertad de crédito, de convenio de interés, etc. Era como dice De Diego, el sentido liberal e individualista de “la revolución llevado al último extremo”⁵⁷

- d. **Edad contemporánea:** Comienza en el 1789 y llega hasta nuestros días. Se ha polarizado bifurcando su sentido en razón de las dos tendencias ideológicas concretizadas en sendos sistemas económicos: El Capitalismo, rabioso defensor de la propiedad individual y el Socialismo fundado sobre la idea del colectivismo.

2.2.3. Características tradicionales de la propiedad

Son características del derecho de propiedad, según la doctrina civilista imperante, inmediatamente a la época de la codificación, y siguiendo criterios anteriores, asignó una característica tripartita al derecho de dominio. La cual se ha repetido durante todo el siglo XIX, pero que hoy está en trance de crisis, a no ser que se adapte al nuevo orden de cosas, recibiendo una interpretación distinta.

- Ser un derecho absoluto: La absolutividad del derecho de dominio significó en un enlace histórico con los principios del derecho romano, la facultad omnímoda del propietario de hacer o no hacer con sus cosas aquello que creyera por conveniente. O lo que es lo mismo, que su potestad sobre las cosas era ilimitada, soberana, arbitraria y si se quiere, despótica.

57 Puig Peña, **Ob. Cit.**; pág. 15.

Sin embargo, muy pronto, se reaccionó contra este primer y tradicional carácter del derecho de dominio afirmándose que tal absolutividad, en el antiguo sentido, era contraria a los principios, ni desde el punto de vista ético, ni desde el social, ni desde el económico, en efecto, se puede desarrollar sobre las cosas propias una conducta “abusiva”.

El *ius abutendi* de los Romanos debe ser interpretado únicamente a la luz de los preceptores de la razón, porque los derechos son dados al hombre para usarlos y ejercerlos en provecho de sus fines racionales. Sólo con esta interpretación restrictiva tienen sentido en la actualidad.

No hay, pues, en ello obstáculo a que las legislaciones consignen que el propietario pueda obtener las consecuencias económicas de su derecho de dominio: que tenga derecho a las accesiones; a cerrar su propiedad: a oponerse, incluso, al acto arbitrario de Poder (ya que éste no puede privarle a él, si no es por causa de utilidad pública y previa la correspondiente indemnización) siempre que todo ello conduzca a considerar al derecho de propiedad como orientando hacia un fin superior.

En conclusión es, como dice Vareillers-Somier, *“solo un jefe constitucional que tiene que obrar de acuerdo con lo principios fundamentales que presiden su actuación. El dominio que goza es un derecho limitado intrínsecamente por su propia naturaleza y por esa propia condición que tiene en la vida actual”*⁵⁸

- Ser un derecho exclusivo: También dijeron los clásicos que la propiedad tiene otro carácter fundamental: la exclusividad, en virtud de la cual el propietario puede rechazar la intervención de los terceros en el uso y goce de la cosa y tomar a este respecto todas las medidas que estime convenientes.

En este sentido, puede prohibir que en su inmueble se ponga cualquier, cosa ajena, que se entre o pase por ellos y (como lazo de unión con el anterior carácter absoluto) cerrar sus heredades con paredes, fosos o cercas, sujetándose a los reglamentos existentes. Pero esta nota de exclusividad también está enormemente modificada en la moderna concepción.

58 *Ibid.*; pág. 49.

Efectivamente, se dice, por muy exclusivo que se quiera considerar el dominio, por muy unilateral que se quiera considerar la relación, nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad, sin que ésta, sin embargo, quede desnaturalizada.

No existe pues, esa exclusividad absoluta, tan considerada por la antigua doctrina como indispensable, máxime teniendo en cuenta los cada vez más numerosos deberes que las limitaciones legales le imponen. ¿No dicen nada las relaciones de vecindad? ¿No son cada vez más intensas las restricciones establecidas en utilidad pública? ¿No coexiste con el derecho de dominio las atribuciones concedidas a otros, que ostentan determinados derechos?

Bien está que pueda excluir del dominio a toda persona ajena a él, y sin ninguna relación con el mismo, que dolosa o caprichosamente intente aprovecharse de sus ventajas; pero de esto a considerar esa exclusividad con aquel carácter unilateral de soberbia dominical y para todas las circunstancias, cualesquiera que sean, media una gran distancia.

- Ser un derecho perpetuo: Se ha asignado, finalmente, al dominio el carácter de ser una relación jurídica de naturaleza perpetua, dado que no lleva en si mismo una razón de caducidad. En este sentido, el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se puede hacer de él.

El propietario, se afirma, no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad; aunque este en la imposibilidad de hacerlo y aunque el tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje a otro poseer la cosa durante el tiempo requerido.

Este carácter de perpetuidad se recoge en la moderna doctrina con las limitaciones propias del caso, pues, que si bien en principio no hay nada que obste a el, sin embargo, esto no impide la existencia de la propiedad, revocable.

Por otra parte, en los más altos principios se puede concebir el derecho de propiedad como una facultad que sólo corresponde al propietario, mientras éste sepa utilizarla en términos beneficiosos para la organización social.

2.2.4. Características modernas del derecho de propiedad

Según la doctrina moderna características del derecho de propiedad: la generalidad, la independencia, la abstracción; y la elasticidad.

Con las dos primeras se quiere destacar el carácter amplio y autónomo del poder que otorga el derecho de propiedad; en tanto que con las dos últimas, se pretende resaltar el carácter unitario de dicho poder, independientemente de las facultades que comprende.

La generalidad expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa.

La independencia indica que es un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho.

La abstracción denota que existe con independencia de las facultades que comprende.

La elasticidad, significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos del dominio se reintegran al mismo dichas facultades o por la fuerza de atracción que tiene.

Estas características diferencian netamente al derecho de propiedad de los restantes derechos reales, los cuales confieren una utilidad sobre la cosa (por ejemplo, el disfrute en el usufructo), y que requieren otro derecho, el de propiedad para poder existir.

El derecho de la propiedad como un derecho constitucional, y sus límites dentro de este marco.

2.3. Los kaqchikeles, principios de la tenencia y posesión de la tierra

2.3.1. Antecedentes históricos.

En la sociedad de base agrícola de los kaqchikeles del período colonial, la tierra significaba literalmente la vida y el control de la misma era prácticamente el único medio a su disposición para asegurarla. Por consiguiente, la tierra era una mercancía crucial, la cual se volvió cada vez más escasa a medida que avanzaba el período colonial.

La competencia por la tierra estaba siempre presente, con los españoles o con otros kaqchikeles, y llegó a ser más encarnizada y más desesperada con el paso del tiempo.

Como en muchos otros aspectos de la cultura kaqchikel colonial, los principios y las prácticas de la tenencia de la tierra suponían una combinación completa de usos propios de

la preconquista, introducciones españolas oficialmente autorizadas y reconocidas y nuevas prácticas innovadas por los propios kaqchikeles en la situación colonial.

Sabemos poco de las prácticas de la tenencia de la tierra de la preconquista. Los españoles tenían pocos motivos para molestarse en tratar de aprender los principios nativos relacionados con la tierra, ya que la ley española era usada (idealmente) para resolver cualquier disputa que surgiera.

Como veremos, las cosas no resultaron de forma tan simple y, al final, los españoles se vieron obligados a familiarizarse de a poco con las formas mayas de tenencia de la tierra, promocionándonos con ello, algunas imágenes y conjeturas del sistema de la preconquista.

2.3.2. Principio de la tenencia de la tierra

Hasta donde se puede reconstruir, *“la tenencia tradicional de la tierra entre los kaqchikeles tenía dos formas principales, las cuales correspondían a los dos estatus sociales principales la aristocracia y los plebeyos.”*⁵⁹

Como en otras partes del altiplano mesoamericano, parece que los aristócratas kaqchikeles podían poseer tierra como individuos o como parte de un patrimonio familiar y transmitir tal propiedad mediante herencia a sus descendientes.

Probablemente, las tierras poseídas individualmente podían ser arrendadas, vendidas o cambiadas sin interferencia de terceros, aunque no tenemos evidencia directa sobre este punto.

Por otra parte, parece que los plebeyos no poseían tierras. Más bien, parece que usufructuaban la tierra que cultivaban como individuos o familias y el control supremo de la misma le correspondía por derecho al chinamit corporativo, se entiende que los plebeyos no poseían el derecho de enajenar, pero para efectos de herencia los líderes del chinamit decidían el nuevo reparto de la tierra que había quedado desocupada al morir un individuo sin herederos varones.

Al mismo tiempo, la corona, también estaba preocupada por la protección de los intereses de sus súbditos indígenas, junto con la política de la Corona de “formar pueblos de

59 Instituto de investigaciones económicas y sociales, Universidad Rafael Landívar, **El sistema jurídico maya –una aproximación–**, pág. 53.

indígenas” por medio de la congregación, está la política de “otorgar a tales comunidades un ejido de una legua cuadrada” (aproximadamente 17 kilómetros cuadrados), medido desde los escalones de la puerta principal de la iglesia del pueblo, la cual típicamente dominaba la plaza central de los pueblos que seguían el patrón de ordenamiento de cuadrícula empleado por los españoles.

Al mismo tiempo la ley española determinaba específicamente que los indígenas debían quedar en posesión de cualquier tierra de la que hubieran disfrutado con anterioridad, a pesar de su reasentamiento en los nuevos pueblos.

Técnicamente, debería haberse extendido un título real a cada comunidad indígena, asegurando el control del ejido; sin embargo, dada la extrema reducción de la población causada por la conquista y las enfermedades acompañantes, los funcionarios españoles del altiplano guatemalteco consideraban que había poca necesidad de tales formalidades.

En un principio había tal exceso de tierra que no había necesidad aparente de adjudicar terrenos específicos o inventariar las propiedades de los individuos o de los grupos indígenas.

Asimismo, la ausencia de títulos formales de las tierras de las comunidades indígenas hacía mucho más fácil para los españoles declarar y obtener la propiedad legal de terrenos valiosos de tierra cultivable cerca de la capital colonial, mediante la composición.

No obstante, en el siglo XVII la situación había cambiado. Los kaqchikeles empezaron a preocuparse mucho más por la protección de su tierra y se volvieron más expertos en hacerlo.

Como se señaló anteriormente, las leyes y las costumbres españolas reconocían el uso previo de la tierra como una reclamación válida y la administración española estaba obligada a proteger las propiedades de los kaqchikeles.

Pero ¿Cómo podían comprobarse reclamaciones de ocupación anterior?

Una forma de evidencia aceptable para las leyes españolas era el testimonio de testigos oculares de los tiempos de la preconquista o de principios de la post-conquista, quienes sabían bastante sobre las propiedades de los distintos grupos. Sin embargo, en el siglo XVII era raro que existieran tales individuos.

Los kaqchikeles no tardaron en desarrollar una clase de evidencia más permanente, a la cual típicamente se referían usando el término español de títulos.

Técnicamente, sólo podía haber un título válido de propiedad, uno otorgado por la Corona Española o por sus representantes. No obstante la costumbre española prácticamente admitía cualquier instrumento escrito como prueba de propiedad anterior y los Kaqchikeles rápidamente se dieron cuenta del poder de los documentos en los casos presentados ante la Real Audiencia Española.

Para los kaqchikeles, los títulos pronto llegaron a significar cualquier documento que demostrara propiedad, o por lo menos ocupación o uso anterior. Por lo consiguiente, tales títulos kaqchikeles podían adoptar varias formas.

En los niveles del amaq' y del chinamit, los títulos eran a menudo transcripciones en kaqchikeles (utilizando caracteres españoles) de las historias tradicionales de tales grupos, las cuales a menudo incluían una lista de los mojones de pre-conquista del grupo.

Como estos mojones todavía podían ser identificados por los descendientes del período colonial de los autores de los documentos, los funcionarios españoles que investigaban podían ser guiados exactamente por toda la periferia de las propiedades de un grupo y las reclamaciones intrusas podían ser fácilmente identificadas.

En la medida en que a las reclamaciones de los chinamitales y las parcialidades, ahora reasentadas en pueblos, eran reconocidas por la Real Audiencia Española, estos grupos ganaban estatus legal *de ipso*, el cual reforzaba no solo su importancia como entidades sociopolíticas sino también la autoridad de los líderes como custodios de la integridad de su territorio tradicional.

Los individuos o las familias podían respaldar cualquier reclamación que pudieran tener presentado testamentos o cédulas (facturas de venta informales), también escritas en kaqchikel.

Un último tipo de tenencia de la tierra entre los kaqchikeles del período colonial consistía en tierras dedicadas al mantenimiento de los cultos de los santos. En su mayoría, estas tierras parecen haber sido donaciones de individuos ricos y su producción directa o las rentas derivadas de ellas eran usadas para sufragar los gastos de la fiesta con que se celebraba el día del santo al que estaba dedicada.

Una vez asignados para este fin parece que tales terrenos eran sacados del mercado kaqchikel no oficial de bienes raíces. También estaban protegidos contra usurpación española porque las Leyes de Indias reconocían específicamente tales donaciones a la Iglesia.

Bajo este estatuto, el permiso real era idealmente necesario y la jurisdicción sobre el terreno era conferida a funcionarios eclesiásticos. Parece que estas especificaciones no eran respetadas en la práctica, aunque sí lo eran los derechos de patronazgo. Éstos incluían no sólo la notoriedad y el estatus social acrecentado del donante, sino también la continuación del control sobre el terreno y la posibilidad de nombrar sucesores para su protección.

De esta forma, las donaciones de tierra por el culto de los santos eran tanto un medio de asegurar la tierra como actos de piedad y demostraciones públicas de riqueza.

Un breve examen de algunos casos específicos presentados ante la Audiencia ilustrará algunas de las maneras en que se empleaban estas diferentes estrategias.

El indígena rico, cabeza de una corporación familiar o el descendiente directo de aristócratas de la preconquista tenía mayor variedad de opciones a su disposición y al final podía alcanzar mayor seguridad por él y sus dependientes.

Es mucho más probable que tal individuo fuera dueño de terrenos particulares y por definición habría sido suficientemente rico para contratar un procurador español que presentara y guiara su petición ante la Audiencia, siendo éste el único medio de asegurar sus propiedades.

Los kaqchikeles del siglo XVII sólo raras veces parecen haber solicitado un título real para sus tierras, aunque desconocemos las razones de ello. Tal vez desconocían la posibilidad de la composición o puede que no estuvieran dispuestos a comprar sus propias tierras a los invasores.

Un pueblo podía también actuar como una unidad corporativa con respecto a la tenencia de la tierra, especialmente si sus parcialidades habían estado asociadas antes de la conquista. Las amenazas externas, provenientes de españoles, indígenas ricos y otras comunidades, podían también provocar una defensa colectiva por parte de un pueblo entero.

2.3.2. El asunto de la tierra en la actualidad

Los asuntos atinentes a este tópico se relacionan con el sistema de tenencia de tierras sus formas de adquisición, tanto por la compraventa como por la herencia, los problemas de linderos; y el acceso al uso de los recursos naturales como el agua y la madera para leña.

El sistema de tenencia de tierra, que predomina en el municipio de Sololá, lugar en donde se realizó el sondeo etnográfico, es el de la propiedad privada. Sin embargo, debe agregarse que existen terrenos pertenecientes a la alcaldía indígena.⁶⁰

La propiedad privada se fundamenta en proporción más alta en el derecho de posesión el cual es transmitido aún de palabra y en proporción menor en títulos registrados en el Registro General de la Propiedad.

Pero cada vez es mayor la legalización de las propiedades ante un abogado y notario, por medio de la figura legal de la "Titulación Supletoria", porque ello le da seguridad al propietario y en caso necesario, es más fácil su venta, "no se puede vender terreno sin escritura y la gente no lo compra", dicen en Sololá.

Los pobladores también acostumbran a acudir ante el alcalde municipal con el propósito de que éste les haga un escrito para legitimar sus derecho de posesión: para ello, recurren a testigos que conocen la historia de las tierras y quienes dan fe de que las mismas les pertenecen desde generaciones anteriores.

Aunque los pobladores confían en esos escritos extendidos por el alcalde municipal, dichos documentos no son reconocidos por el sistema jurídico oficial.

La compraventa, que sucede cuando existe título registrado, se realiza dentro del Sistema jurídico oficial, por lo que no intervienen las autoridades indígenas; del sondeo realizado se concluye que "prácticamente es cada vez más difícil la venta de un terreno que no tenga escritura pública dentro del casco urbano".

Otra forma de adquirir la tierra es a través de la herencia, la cual pocas veces el padre deja legalizada.

60 Instituto de investigaciones económicas y sociales, Universidad Rafael Landívar, **Ob. Cit.**; pág. 58.

La herencia, en la práctica, puede generar algunos conflictos como, por ejemplo, la inconformidad de los hijos con la fracción asignada por el padre, o cuando éste no deja establecida la repartición antes de fallecer.

La resolución de estos conflictos se realiza por medio de acuerdos en el seno familiar, muchas veces bajo la dirección del hermano mayor y con la intervención de los tíos; generalmente se llama a algunos vecinos para que sirvan de testigos de la resolución a que se llegue, y con ello el asunto queda legitimado; los herederos deciden si la resolución la legalizan ante un notario.

Si no se logran acuerdos en el ámbito familiar, se recurre al alcalde auxiliar y, si después de la intervención de éste persisten los conflictos, el asunto es llevado al juzgado de paz, lo que ocurre pocas veces por que se prefieren las otras soluciones citadas.

Respecto a la resolución de los conflictos relacionados con los linderos, los vecinos involucrados prefieren resolverlos entre ellos mismos, si es necesario se resuelven con ayuda de testigos que conocen la historia de los terrenos, lo cual tiene para ellos un peso muy grande porque trae a cuenta que el derecho sobre la tierra se remonta a las generaciones anteriores.

Si el problema no se resuelve en este ámbito, se recurre al alcalde auxiliar, quien los trata de conciliar; la siguiente instancia consiste en llevar el caso al alcalde municipal, quien puede nombrar una comisión para inspeccionar el lugar del conflicto y buscarle una solución al mismo.

El alcalde municipal, de la misma manera que las instancias anteriores, trata de resolver el conflicto a través del acuerdo.

Se puede determinar concluyentemente con relación a la tenencia y posesión de la tierra que en base a la investigación realizada que la tenencia de la tierra se manifiesta mayoritariamente por la posesión, la cual doctrinalmente es conocida por el nombre de usucapión o prescripción adquisitiva, la cual sucede de una forma ordinaria cuando existen los siguientes elementos: justo título y buena fe.

Y, en forma extraordinaria, cuando no existe el justo título pero se presume la posesión física de la cosa por un plazo prolongado de tiempo (10 años, Artículo 633 del Código Civil) la posesión, según nuestra legislación (Artículo 630 del Código Civil), debe caracterizarse por ser pública, pacífica y continua.

La traslación de la posesión normalmente se realiza por medio de compraventas realizadas ante notario o el mismo alcalde pero que no pueden ser registradas en los registros públicos por no llenar todos los requisitos que la ley establece, pero que dentro de la costumbre del pueblo es aceptable y respetada.

CAPÍTULO III

3. El registro general de la propiedad

3.1. Denominación y concepto

Distintas denominaciones recibe en diversos países esta entidad, que en principio diremos, hace relación inmediata, por el uso generalizado que ha adquirido, a la inscripción de bienes inmuebles, de allí que para algunos autores es el Registro Inmobiliario, para otros el Registro de la Propiedad Inmueble, vocablo este último que ha tomado, impropia mente carta de naturaleza en nuestro país; Registro de la Propiedad Fundaría o ya Registro de Bienes Raíces.

En nuestro medio equivocadamente se le denomina Registro General de la Propiedad, pero *“en realidad se trata de un Registro que tiene como objetivo llevar control registral de Derechos reales, sobre inmuebles, y de actos y contratos sobre inmuebles y muebles identificables; por ello más propiamente, y para diferenciarlo de los otros registros que también se refieren a la propiedad, como lo veremos más adelante, se le debería de denominar como Registro de la Propiedad Inmueble y Muebles inidentificables, pero en fin, por estar ya reconocida usamos la denominación de Registro General de la Propiedad.”*⁶¹

En la doctrina, se suele definir a este registro en diferentes formas. Veamos cómo es tratado por algunos autores:

Para Sánchez Román, el Registro Inmobiliario es *“el centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que la afectan, y aún en cuanto modifica la capacidad de bienes”*.⁶²

En tanto que Luis Carral y de Teresa, citado por Cabanellas, apunta: *“El registro es un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la alerta o voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio y cuáles son las modificaciones a que se halla*

61 Carral y de Teresa, Luis, **Derecho notarial y derecho registral**, pág. 223.

62 Martínez Marroquín, Edna, **Análisis jurídico de los criterios registrales**, pág. 11.

sujeto, para conocimiento de todos los que, no habiendo intervenido en el otorgamiento o focalización de los actos adquisitivos o extintivos del primero... necesitan para su conveniencia, de un punto de partida seguro y de plena garantía en las transacciones en que piensan entrar".⁶³

Mientras que Roca Sastre, citado por Martínez, lo define como: *"Institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles..."*⁶⁴

Nuestro Código Civil, en el Artículo 1124, establece que: *"El Registro de la Propiedad es una institución pública 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"*.

3.2. Historia del derecho registral y del registro de la propiedad

3.2.1. Derecho romano

La publicidad registral no existió en Roma. La publicidad registral es creación germánica. En Roma existió la "mancipatio", la "in jure cessio", y la "traditio".

3.2.1.1. La mancipatio

Existía únicamente respecto de las "res mancipi", no importando que se trate de bienes muebles o de bienes inmuebles, es pues una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebren.⁶⁵

63 Cabanellas, **Ob. Cit.**; pág. 382.

64 Martínez, **Ob. Cit.**; pág. 12.

65 Ossorio, **Ob. Cit.**; págs. 608 y 609.

En cuanto a los elementos personales de la *mancipatio*, existe el “*mancipio accipiens*”, que es el adquirente; el “*mancipatio dans*”, que es el trasferente; así también interviene el “*libripens*”, que es el agente público y los “*tesis classicis*” que son testigos, los cuales debían participar en número de cinco.

El “*mancipio accipiens*” y el *mancipatio dans*, ante el *libripens*, y los *tesis classicis* comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales “*nuncupatio*”, a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba por ejemplo el precio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante, después golpeaba la “*libra*”, es decir la balanza, que sostenía el “*libripens*”, con una rama de árbol.

3.2.1.2. **In jure cessio**

También se usaba sólo para las “*res Mancipio*”, no importando que se tratara de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda.

En cuanto a los elementos personales de la *in jure cessio*, se encuentran el “*in jure cedens*” o trasferente, o sea el demandado, quien concurría con el “*vindicans*” o adquirente, o sea el vindicante, demandante, ante el magistrado. Con los ritos procesales de la “*legis actio sacramenti in rem*”, el primero aceptaba la demanda del segundo. El magistrado, en atención a esta actitud de las partes de la aceptación de la demanda, declaraba que la propiedad pertenecía al vindicante.

La “*mancipatio*” y la “*in jure cessio*” van desapareciendo paulatinamente en la época clásica, frente al avance de la fórmula de la “*traditio*”.

3.2.1.3. **La traditio**

Era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico moderno, *traditio* también quiere decir entrega. Al principio la “*mancipatio*” y la “*in jure cessio*”, coexisten con la “*traditio*”, pero acaban por desaparecer.

En conclusión, podemos afirmar que en Roma no hay publicidad, ni menos existe el Registro, por eso fue un sistema de clandestinidad de inmuebles.

3.2.2. Derecho germánico

El derecho germánico tiene un período primitivo en el que existen dos formulas, de las que podemos decir que son equivalentes a la *mancipatio* y a la *in jure cessio*. A la primera corresponde “el formalismo ante el *thinx*” y a la segunda, la “*auflassung*”.

3.2.2.1. Solemnidad ante el *thinx*

Es una fórmula solemne de transmisión de inmuebles. No hay que olvidar que los germanos desde las épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma.

Esta forma solemne se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (denominada *thinx*); la ceremonia era presidida por el *thinxmann*, quien era el jefe de la asamblea.

De conformidad con ésta solemnidad, *“el transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, ante la asamblea o el consejo, y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestidura).”*⁶⁶

3.2.2.2. *Auflassung*

Simultáneamente a la anterior, existía otra solemnidad que por su carácter judicial recuerda a la *in jure cessio*; es la llamada “*auflassung*”, consistente en la entrega de la cosa ante el juez.

Se trata de un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues *“el juez únicamente constataba públicamente, es decir que autenticaba la investidura. Aquí no*

66 Martínez, Edna, **Ob. Cit.**; pág. 56.

*existe una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble y el juez proclama la investidura.*⁶⁷

Ambas formulas (thinx y auflassung) fueron primero orales y más tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron: primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales; y segundo se transcribieron en libros especiales. Esto constituye un principio de registro.

Al llegar el Derecho Romano, se debilitó la publicidad; pero como muchas ciudades resistieron a la infiltración del Derecho Romano, subsistieron las instituciones a través del tiempo; y el siglo XVII, en Prusia, se restaura el antiguo sistema, que queda definitivamente vigente con el Código Civil de 1896, que se puede decir que es el bastión de la publicidad registral, centro desde el cual irradia la luz a todas partes, puesto que de allí ha llegado hasta nuestras legislaciones en América Latina a través de España.

3.2.3. Derecho español

El tratadista Roca Sastre, citado por Martínez⁶⁸, considera la evolución de la publicidad registral española, y la divide en cuatro períodos:

Primer período: Publicidad primitiva: Basado en los antecedentes germanos.

Segunda período: Basada en la influencia Romana.

Tercer período: Inicios del régimen de publicidad.

Cuarto período: Consolidación del régimen de publicidad registral.

3.3. Esbozo histórico del Registro de la Propiedad en Guatemala

El Registro General de la Propiedad, es la institución que encarna el concepto de Propiedad, y como tal, el encargado de completar las relaciones jurídicas que se dan entre los particulares, y entre los particulares, y el Estado.

67 Carral y de Teresa, Luís, **Ob. Cit.**; pág. 215.

68 Martínez, **Ob. Cit.**; pág. 57.

Un breve esbozo histórico, nos permitirá comprender, con mayor claridad, el desarrollo de esta institución registral, que en materia de Registro de la Propiedad en General es la que da inicio y sirve de inspiración a los demás Registros de esta materia.

Es conveniente recordar que la historia de la propiedad privada sobre la tierra en Guatemala, arranca desde el instante mismo de la conquista Española sobre estas tierras; precisamente *“los conquistadores, por derecho de conquista, despojaban a los indios de sus tierras y se les repartía en “peonías” y “caballerías”, las primeras entregadas a los soldados de infantería o que se trasportaban a pie, en tanto que las segundas era la tierra entregada a los soldados de a caballo.”*⁶⁹

Es decir que, *“haciendo un poco de memoria, el fin fundamental de los conquistadores no fue precisamente la propagación de la fe cristiana, sino el apoderarse de las tierras, de los metales preciosos y de esclavizar la fuerza de trabajo indígena, por ello, mediante el uso de la fuerza de las armas, los conquistadores españoles se erigieron en la clase dirigente y dominante económica y políticamente de la sociedad colonial.”*⁷⁰

De ahí que el apoderamiento forzoso que se hacía sobre la tierra, era “legalizado” por la Corona Española, en títulos denominados Reales Cédulas, que se entregaban a los conquistadores y luego guardados privadamente por los “propietarios” de las tierras.

Al respecto, basta como ilustración lo ocurrido en las tierras de San Sirisay, en el actual departamento de Jalapa, en donde los poseedores indígenas, despojados después por los poderosos terratenientes mediante la institución jurídica de la “titulación supletoria”, alegan tener títulos de propiedad, contenidos en Reales Cédulas emitidas por Carlos V. Por supuesto que en esta etapa histórica no encontramos antecedentes del Registro General de la Propiedad u otra entidad análoga donde pudiesen haberse registrado tales títulos.

Con la independencia de Centro América, la emisión de títulos sobre la propiedad estuvo a cargo de funcionarios regionales (jefes políticos o intendentes), quienes emitían, según su propia conveniencia, títulos de propiedad a los particulares y a los municipios.

69 Carral, **Ob. Cit.**; pág. 215.

70 Ortega Pivaral, Manola, **Funcionamiento del registro general de la propiedad**, pág. 13.

En esta etapa encontramos los antecedentes de lo que posteriormente fue el Registro de la Propiedad: *“El primer asiento hipotecario que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1877, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto de Ley Hipotecaria al jurisconsulto Manuel Ubico”*⁷¹.

El movimiento reformador que se dio en la Revolución Liberal de 1871, liderado por Justo Rufino Barrios y Miguel García Granados, vino a institucionalizar el Registro de la Propiedad y su regulación legal estaba contenida en el Código Civil de 1877, es decir que la instauración de esta institución registral podemos sin lugar a dudas ubicarla en el año 1877.

El sistema adoptado desde sus orígenes para la realización de las operaciones registrales fue el del Folio Real o Sistema Alemán, con pocas variantes.

Desde el aspecto de su ubicación se aplicó en un principio el sistema descentralizado: El 31 de mayo de 1892 se estableció uno en la cabecera departamental de San Marcos, con su zona especial; el 23 de julio del mismo año 1892, se creó un nuevo Registro en Retalhuleu, comprendiendo este departamento y el de Suchitepéquez; el primero de noviembre de 1897, se redujeron a tres, con asiento en la capital, Jalapa y Quetzaltenango.

Esta organización está contenida en los acuerdos del 10 y 28 de julio de 1933, y en los acuerdos del 12 de junio de 1934 y de junio de 1936, respectivamente.

El desarrollo de la actividad registral, y la experiencia obtenida en función de nuestra extensión territorial y densidad poblacional, obligó a la implantación de un sistema medio o ecléctico que ese el que hasta nuestros días funciona.

Al primer Registro General de la Propiedad, cuya sede se encuentra ubicada en la ciudad de Guatemala, le corresponden las operaciones de los siguientes departamentos: Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz.

71 Carral, **Ob. Cit.**; pág. 215.

Al segundo Registro, cuya sede se encuentra ubicada en la ciudad de Quetzaltenango, en el departamento de Quetzaltenango, le corresponden los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu y Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

3.4. Principios generales del derecho registral

3.4.1. Concepto genérico de principio

Para el jurista Guillermo Cabanellas, principio es *“el primer instante del ser, de la existencia, de la vida. Es sinónimo de razón, fundamento, origen. Es la causa primera. Fundamentos o rudimentos de una ciencia o arte. Sinónimo de máxima, norma, gula.”*⁷².

En tanto que para el tratadista Manuel Ossorio es *“el comienzo de un ser; de la vida. Es el fundamento de algo; es sinónimo de máxima y aforismo”*⁷³.

3.4.2. Principios registrales

Son el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales sobre el registro público.

Por eso dice Roca Sastre que son los principios, *“las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la senda sistemática de base fundamentales, y el resultado de la sinterización o condensación del ordenamiento jurídico registral”*⁷⁴.

Por lo tanto, los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.

Entre éstos podemos citar: publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad de legalidad (calificación), presunción de exactitud registral y de seguridad jurídica.

72 Cabanellas, **Ob. Cit.**; pág. 517.

73 Ossorio, **Ob. Cit.**; pág. 645.

74 Martínez, **Ob. Cit.**; pág. 71.

Por el carácter de la presente investigación analizaré brevemente los que a criterio del autor servirán de marco teórico para el presente trabajo.

3.4.2.1. Principio de prioridad de legalidad

Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existen dos o más títulos contradictorios.

La contradicción puede ser de dos tipos:

- A. Ya sea que se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: verbigracia, dos ventas de una misma cosa.

Estamos en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral.

- B. Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, cada uno exige un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí, si es posible, pero en orden diferente, atendiendo a lo que se llama “rango”.

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

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

“En este caso, las fechas del otorgamiento ceden ante las fechas del registro.”⁷⁵

75 Martínez, **Ob. Cit.**; pág. 43.

3.4.2.2. Principio de determinación

Con este principio nos cercioramos del pasivo de la finca en los libros respectivos, para tal efecto existe un apartado en los mismos, en que se regulan desmembraciones, modificaciones, limitaciones y demás derechos reales que afecten a la finca.

También existe un apartado que regula las inscripciones hipotecarias y donde se expresan las condiciones del crédito, plazo, tipo de interés, cantidad, lugar del cumplimiento de la obligación, datos estos que nos permiten en todo momento conocer la situación jurídica del bien raíz.

3.4.2.3. Principio de legalidad

Los documentos presentados al registro deben reunir los requisitos de fondo y forma al momento de celebrarse el acto.

Porque la inscripción en el Registro no es de carácter constitutivo, y el título sujeto a inscripción debe ser presentado en duplicado y sin que falte ningún requisito.

Ya que la insuficiencia no puede ser suplida por el Registrador, quien tiene que extractar de un título correcto todas las circunstancias que fija la ley, analizándolas en su integridad legal, cuando falten algunos requisitos legales el Registrador suspenderá el documento, indicando que previo a inscribirlos el Registro, el interesado deberá cumplir con los requisitos indicados en la ley, ya que en ésta razón de suspensión se indicará el motivo de la misma.

3.4.2.4. Principio de publicidad

Los efectos de este principio son de carácter eminentemente sustantivo, porque ninguno puede valerse alegando que ignoraba lo que aparece en el Registro inscrito y que le perjudicaba, entendiendo la ley como tercero al que no ha intervenido en el acto o contrato.

Para su plena validez, requiere que la inscripción deba de ser clara, exacta y sin inducir a error al tercero, que pretenda reclamar un derecho, debiéndose llenar los libros de conformidad con la ley para que hagan fe.

3.4.2.5. Principio de inscripción

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

Los derechos nacidos extra-registralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el Registro les da.

Este principio tiende a precisar la influencia que el Registro ejerce en lo derecho sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el Registro es elemento determinante o no para que el “negocio dispositivo” provoque el efecto jurídico.

3.4.2.6. Principio de seguridad jurídica

No obstante la mayoría de juristas ubican este principio dentro del derecho notarial, ya que forma parte integral del principio de legalidad, es opinión del autor de la presente investigación que es de suma importancia el incluirlo dentro de los principios generales del derecho registral.

Pues a simple inspección, el individuo al inscribir su propiedad en el registro lo hace como una garantía de protección por parte del Estado hacia los bienes de este, consolidando no solo la confianza individual sino la confianza en las transacciones comerciales a todo nivel, pues una nación no puede crecer económicamente hablando cuando existe incertidumbre en cuanto a la propiedad, no puede generar confianza a los inversionistas que al ver esta incertidumbre no arriesgan innecesariamente sus capitales, de allí deviene la importancia de este principio.

CAPÍTULO IV

4. La agrimensura

4.1. Historia de la medida

Desde la antigüedad medir es una necesidad vital para el hombre. La medida surge debido a la necesidad de informar a los demás de las actividades de caza y recolección, como por ejemplo: a que distancia estaba la presa, que tiempo trascurría para la recolección, hasta donde marcaban los límites de la población.

En último lugar surgieron los sistemas de medidas, en las poblaciones con las actividades del mercado.

Todos los sistemas de medias de longitud derivaron de las dimensiones del cuerpo humano (codo, pie,..), de sus acciones y de las acciones de los animales.

Otros sistemas como los del tiempo también derivaron del ser humano y más concretamente de los fenómenos ciclónicos que afectaban a la vida del hombre.

Los sistemas de medias concretos, tales como las de longitud, superficie, tuvieron una evolución muy distinta. Los de longitud derivaron de las dimensiones que se recorría. Sin embargo en las medidas de capacidad hubo un doble sistema según fuera para medir líquido o sólido, y los nombres de ambos sistemas derivaron de los recipientes en los que eran contenidos o de sus divisores.

Pero otro lado en las medidas superficiales y agrarias, existió un triple sistema:

- Expresaba el largo y el ancho utilizando medias de longitud. Este sistema se utilizó para superficies pequeñas.
- Expresaba la superficie mediante el tiempo que era necesario para trabajarla, utilizado para medidas agrarias.
- Expresaba la superficie basándose en la cantidad de grano que era necesario para sembrar la tierra.

4.1.1. El progreso

El progreso de todos los sistemas de medida tuvo que ver con dos factores:

- El grado de intercambio de productos entre distintos grupos humanos.
- El desarrollo de los sistemas de escritura y de numeración, y en general, de las distintas ciencias.

Las leyes de las medidas se establecieron para regular los sistemas de pesos y medidas, de modo que se pudieran establecer relaciones comerciales justas. Por lo que de esta manera, los sistemas iban adquiriendo cada vez mayor precisión. Para ello se establecieron cuáles eran los patrones de medidas aceptados.

La diversidad de medidas en las diferentes naciones fue una práctica común y conllevó a dificultad y conflictos, para llegar a una unificación de la medida.

Los gobernantes de las diferentes naciones intentaban la unificación de los distintos pesos y medidas. En España la unificación de la medida la llevaron a cabo los Reyes Católicos, Felipe II y Carlos IV.

Algunas consecuencias que tuvieron estos esfuerzos en el Nuevo Mundo indican que hubo mezclas de personas provenientes de las distintas regiones de España y con ellas la introducción de sus medidas regionales, causando interminables malentendidos, facilitando el uso y obstaculizando la acción de las autoridades.

Naturalmente que los intentos de los reyes españoles no son exclusivos ni únicos fallidos, basta mencionar que en Francia también intentaron unificar las pesas y medidas los siguientes monarcas, entre otros Carlomagno, Felipe el Largo, Luis XII., Francisco I, Enrique II, Carlos IX, Enrique III y Luis XIV.

El progreso de la unificación fue largo debido a la no concordancia de algunos gobernantes, hasta la implantación del “sistema métrico decimal”, que fue el definitivo ya que unificó el peso y la medida. Para conseguir esta unificación fue importante el papel de otras ciencias como las matemáticas, la física o la química, que aportaron las definiciones de la unidad de medidas como el “metro” basándola en realidades y fenómenos físicos.

A partir del siglo XVII se propuso crear un sistema de pesos y medidas en cuyas unidades no tuvieran que depender de patrones que pudieran perderse con el tiempo. Sino realidades físicas inalterables. *“Estos intentos llevados a cabo a principios de la revolución como unidad de medidas de longitud “el metro”, de la cual derivaron todas las demás.”*⁷⁶

La determinación exacta de la longitud “el metro” fue un proceso científico largo. Pero aún más largo resultó la implantación como medida universalmente aceptada, debido a la resistencia que tuvieron todos los países a abandonar sus sistemas de medidas.

4.2. La agrimensura

La agrimensura constituye, sin lugar a dudas, una de las profesiones más antiguas de la humanidad. Su origen debe rastrearse en los sembradíos, junto a las márgenes del sagrado río Nilo, en el antiguo Egipto, donde surge como necesidad de aplicar el concepto de propiedad privada, que regía en dicha sociedad, a la delimitación de las diferentes parcelas destinadas a la explotación agrícola.

*“La dependencia en que se hallaba la vida egipcia de las fluctuaciones del Nilo, exigía cuidadosos registros y cálculos de la subida y retirada del río; agrimensores y escribas estaban continuamente remidiendo la tierra cuyos límites habían sido borrados por la inundación y esta medición del terreno fue evidentemente el origen de la geometría”*⁷⁷.

Así la agrimensura, que nació con la historia misma, fue incrementando sus posibilidades de realización a medida que las ciencias básicas y las técnicas de que se nutre fueron desarrollándose.

Sabemos que este desarrollo, como todo el saber humano, no fue continuo ni en tiempo ni en espacio, *“constituyendo el producto de la natural curiosidad, ingenio y tenacidad de muchos hombres que en distintos momentos, en distintos lugares y por consiguiente en diferentes condiciones hicieron el esfuerzo de ir agregando eslabones a la infinita cadena del saber.”*⁷⁸

76 Cortés I., María Eugenia y Ramírez G., Francisco Pablo, **Rescate de antiguas medidas iberoamericanas.** <http://www.monografias.com/trabajos2332/rhempresa.shtml> (13 de Abril de 2005).

77 Ibid.

78 Ibid.

La historia de la cultura es un itinerario de avances y retrocesos, de cimas, mesetas y valles donde siempre se encuentra la posibilidad y la necesidad de volver a empezar. El avance científico propio de la condición humana careció de isotropismo y homogeneidad; existieron en el tiempo bolsones culturales donde diferentes factores hicieron que la sed de saber se apodere de una sociedad, expandiendo abruptamente la frontera del conocimiento.

Así aconteció de este modo en la Jonia y la Alejandría antiguas, entre los flamencos y alemanes del siglo XVI, reapareciendo en las dos últimas décadas de la Europa del 1800, que continuara con esos famosos primeros treinta años del siglo XX que conmovieron los cimientos de la física, sentando las bases de la tecnología que actualmente disfrutamos.

La ciencia constituye un "todo" compacto; para expresarlo en un término muy actual diremos que es un proceso holístico, donde es absurdo tratar de entender las diferentes disciplinas por separado si queremos compenetrarnos en su evolución.

La geodesia, la topografía, el urbanismo, la cartografía, etc., están inmersas en ese contexto y debemos analizarlas sin perder esta referencia. Si extrapolamos su curva de crecimiento, a la luz de los acontecimientos actuales, nos debemos sentir sumamente optimistas, ya que tenemos a la vista un horizonte venturoso:

La globalización de la red informática, el desarrollo diario de técnicas digitales cada vez más sofisticadas, el uso masivo de sensores remotos, la expansión de técnicas de G.P.S. –sistemas de posicionamiento global– combinadas con el uso de estaciones totales, etc., están creando una nueva agrimensura de incomparable precisión y utilidad cuyo alcance no tiene límites.

Según Cortés, citando al físico inglés Stephen Hawking en la introducción de su monumental obra "Historia del Tiempo", nos toca enfrentarnos a un mundo cambiante y sumamente especializado, ya que *"En el siglo XVIII, los filósofos consideraban todo el conocimiento humano, incluida la ciencia, como su campo, y discutían cuestiones como ¿tuvo*

*el universo un principio?. Sin embargo en los siglos XIX y XX la ciencia se hizo demasiado matemática para ellos, y para cualquiera, excepto para unos pocos especialistas*⁷⁹.

El rol que le cabe a la agrimensura en este surgimiento tecnológico puede ser apasionante si somos conscientes de la necesidad de ensanchar nuestro ángulo de observación, buscando aplicaciones nuevas a nuestro campo del conocimiento, en comunión con otras ramas de la ciencia.

No se trata de predicciones basadas en un determinismo laplaciano, sino en una realidad que nos comprende y nos desafía a no perder la carrera, para la cual debemos comenzar a entrenarnos hoy mismo sin tardanza. Así cuando nos preguntemos si la agrimensura es cosa del pasado.

4.3. Medidas agrarias no métricas

Varias son las medidas que en el país se han empleado al distribuir los terrenos y conviene tener conocimientos de ellas porque de otra manera sería difícil apreciar la verdadera expresión superficial de las concesiones y proceder con justicia en las remedidas y deslindes, es por eso que en este capítulo se dará idea tanto de las medidas lineales como de las medidas superficiales.

4.3.1. Medidas lineales no métricas comunes de finales del siglo XIX

El pie: Era la unidad lineal que servía para la designación de los solares acorde a la ley 1ra. Título 12, Libro cuarto de la Recopilación de indias y equivalía lo mismo que ahora a una tercia de vara.

La vara: se dividía como en la actualidad en dos mediadas, tres tercios o pies, cuatro cuartas o palmos, seis sesmas, ocho octavas, treinta y seis pulgadas, cuarenta y ocho dedos; dándose a la pulgada doce líneas, al dedo tres pajas o cuatro granos.

No tenía otro tipo que el de los patrones que, como antes se dijo, se conservaban en los ayuntamientos, y no eran iguales, aún en las provincias mismas de España según se ve en la

79 **Ibid.**

tabla de correspondencia de medidas publicadas por don Marcial de la Cámara, en su obra de “Agrimensura y Agricultura Legal” página 29 a 42.

En el país, la vara que se usaba con el nombre de castellana, tenía 853,267 millonésimos de metro lo cual comprobó el arquitecto don Miguel Rivera Maestre, el año de 1839, por encargo del ex jefe del Estado doctor Mariano Gálvez y cuyo trabajo imprimió entonces el doctor Alejandro Madure, bajo el título de “Dimensión de la Vara”, de Centro América por sus relaciones con el metro, acompañándola de una lámina que contienen la magnitud y dimensiones del decímetro y del medio pie español, centroamericano, inglés y francés.

Después, en la tarifa para el cobro de derechos de importación decretada el 22 de febrero de 1855, página cuarta, se estableció la relación que debía haber dentro del metro y la vara expresándose que cien metros equivalían a ciento dieciséis y medio varas, es decir, que a la vara se le daban, 885 milímetros lo mismo que se le asignó en el Artículo tercero de la ley del 30 de junio de 1878.

El paso de Salomón: Fue también unidad agraria que contenía cinco tercias de vara según se expresa en auto de 19 de febrero de 1570, en que el presidente de la Audiencia, doctor Antonio González, declaró que desde su ingreso al gobierno (enero de 1570), no se consideraría sino de una vara; disposición que el 6 de mayo de 1574 reprodujo el gobernador del reino doctor Pedro de Villa Lobos.

La braza: Se repuntaba de tres varas menos una octava, y se menciona en la instrucción para medidas de tierra acordada por el superior gobierno en el año 1598.

La cuerda: De cincuenta varas, fue después la medida que debían servirse los subdelegados en las operaciones agrarias, conforme se preveía en el Artículo 11 de la Instrucción del Juzgado Privativo, que menciona en el auto de 8 de febrero de 1744 en que se comisionó a don Miguel de Castila y Portugal; perito en matemáticas para que informase acerca de los medios que hubiera de emplearse en el cálculo de las áreas a fin de que no resultara equivocado.

Y continuó siéndolo en virtud de providencia de 11 de marzo de 1746, por la cual fueron aprobadas y mandadas a observar las reglas que propuso el referido Castilla, y luego por la Nueva Instrucción y Prevenciones que acordó el oidor Jubiria en 1782, que se han transcrito,

hasta que en la referida ley del 30 de julio de 1878, se mandó a emplear en las medidas una cadena o cinta metálica de 25 varas.

La legua: Era una medida, en lo antiguo, haya por el año de 1618, se daban 4000 pasos de cinco tercios cada uno que equivalían a 20,000 pies o sea 6,666 dos cuartos de vara; extensión que aún conserva en España, según se ve en el Diccionario de la Lengua Castellana y en la Guía General, publicada en 1876 por don Fernando Fernández de Bobadilla, página 161, pero que aquí en el país, quedó reducida a 5,000 varas, desde que se introdujo para las mediciones la cuerda de 50 varas, tanto que en 5ta de las citadas prevenciones del oidor Jubidia, se expresa que 50 cuerdas hacen media legua.

4.3.2. Medidas de superficie no métricas comunes de finales de siglo XIX

El solar: Era un paralelogramo rectángulo que tenía 100 pies de largo y 50 de ancho como lo expresa la Ley Primera Título 12, libro 4to de la Recopilación de Indias y por consiguiente su continencia era de 555.555 varas cuadradas.

La peonía: Estaba Compuesta de un solar, 100 fanegas de labor de trigo o cebada, 10 de maíz, 2 huebras para huerta y 8 para plantas de otros árboles de cecadal, tierra de pasto para 10 puercas de vientre, 20 vacas, 5 yeguas, 100 ovejas y 20 cabras según la Ley Primera, haciéndose advertir que la fanega, aún en España, no era del mismo tamaño en todas las provincias, pues en varias de ellas, como en Castilla, comprendían 100 estadales o sea 9216 varas y en México se le daba a las destinadas para la siembra de Maíz 376 varas de largo y 184 de ancho, es decir 50.184 varas cuadradas. En Ávila la Huebra constaba de 3,200 varas.

En el Reino de Guatemala al tratarse del repartimiento de tierras a los vecinos de la Ciudad de Santiago, su cabildo, presidido por el Capitán General y Teniente de Gobernador don Jorge de Alvarado, en acuerdo de 18 de abril de 1528 declaró que la peonía tuviere por todo 700 pasos de largo y 300 de ancho, comprendiendo por lo consiguiente un área de 583,333 un medio de varas cuadradas puesto que el paso de esa época era de cinco tercios de vara como antes se dijo.

La caballería: Conforme se expresa en la referida Ley Primera de la Recopilación de Indias constaba de 200 de largo y 100 de ancho, y de lo demás correspondiente a 5 peonías pero en el acuerdo del Cabildo del 18 de abril 1528 arriba citado, se le asignaron en lo absoluto 1400 pies de largo y 600 de ancho es decir 2.333,333 y media varas cuadradas.

Después, el presidente Doctor Antonio González, en auto de 19 febrero 1571 declaró que las caballerías de tierra que estaban concedidas se consideraban de 1400 pasos de largo y 700 de ancho, en el concepto desde que él entró al gobierno (enero 1570), el paso se reputaría, no de 5 tercios de vara sino de sólo 3 conteniendo, en consecuencia, cada caballería 980,000 varas cuadradas.

Luego el superior gobierno en la instrucción que acordó para la medida de tierra en el año de 1598, le asignó 296 brazas de largo y 196 de ancho, y siendo la braza de 3 varas menos una octava, comprendía 628,452 varas cuadradas.

Por último, el Artículo 11 de la Instrucción del Juzgado Privativo de Tierras, al que se refiere el auto del 8 de febrero de 1744, citado al hablar de la **cuerva** se mando dar a la caballería 22 cuervas 36 y media varas de largo y 11 cuervas 18 un cuarto de ancho, contenido 258.3264 cuervas cuadradas o 645,816 un cuarto varas y con esa extensión, reconocida por las nuevas leyes, a continuado usándose; pero si la medida se hiciese como debiese hacerse con la cadena o cinta metálica de 25 varas que previene la Ley de 30 de julio de 1778 tendrá 45.46 cadenas de largo y 22.73 de ancho y 1033.3358 de superficie.

La manzana: Cuadrado de 100 varas por lado, comenzó a usarse en la medida de los terrenos desde que fue tomando incremento en el país el cultivo de nopales, haya por el año de 1830.

Era la unidad de superficie que servía y aún sirve para regular la magnitud de las fincas y en la ley del 30 de julio de 1878, Artículo 23, se mandó que las áreas de los terrenos se expresasen en caballería, manzanas y varas cuadradas; es decir, que la manzana se tenga como unidad de especie inmediatamente inferior a la caballería.

La hectárea: Medida métrica, constituye un cuadrado de 100 metros por lado, comprensión de 10,000 metros cuadrados. En ella y sus divisiones deben expresarse las superficies de las tierras baldías que se miden, conforme lo previene el Artículo 609 del código fiscal de 17 junio 1881.

4.4. El sistema métrico decimal

4.4.1. Historia

En el año de 1670, Gabriel Mouton, párroco de la iglesia de San Pablo, en la ciudad francesa de Lyon, tuvo la ocurrencia de definir una unidad de distancia basada en las dimensiones de la tierra. También tuvo la ocurrencia de que las unidades fraccionarias no fueran como las de otros sistemas (en que 12 pulgadas hacen un pie y 3 pies hacer una yarda, por ejemplo), sino decimales que fueran divisiones entre 10 unas de otras.

Otros propusieron que la unidad de distancia fuera la longitud de un péndulo que va y viene en un segundo.

La idea era buena, pero no tanto; el movimiento del péndulo se altera con la intensidad de la gravedad y ésta varía de un lugar a otro. El cambio es muy pequeño, pero ya se podía detectar en el siglo XVII.

No fue hasta la época de la Revolución Francesa, 120 años después de la propuesta de Mouton, cuando por fin fue posible crear un sistema de medidas más adecuado para la ciencia y el comercio.

La Academia de Ciencias de París recomendó, luego de mucho deliberar, que la unidad de distancia del nuevo sistema fuera la diez millonésima parte de la distancia del polo norte al ecuador (pasando por París).

La nueva unidad llevaría el nombre de metro. El metro se dividiría en fracciones decimales; el decímetro (décima parte del metro), el centímetro (la centésima parte), el milímetro (la milésima).

4.4.2. El metro

Para saberlo había que medir la distancia del polo norte al ecuador, o por lo menos un buen tramo de ella. El 19 de junio de 1791 un comité de matemáticas, geógrafos y físicos se reunió con el rey, Luis XVI, quien aprobó formalmente el proyecto.

Luis XVI era un rey sin autoridad. La revolución Francesa lo había convertido en monarca constitucional, que gobernaba bajo la vigilancia del pueblo. El 20 de junio trató de huir de

Francia, pero fue apresado. No fue hasta un año después cuando Luis XVI emitió, desde su celda, la orden de que se llevaran a cabo las mediciones necesarias para determinar el tamaño del metro.

Jean Lelambre y Pierre Méchain se encargaron de medir la distancia de Duquerque, en el norte de Francia, a Barcelona, en España. Los trabajos duraron seis años debido a las guerras. En 1793, con la medida aún por precisar, se construyó un patrón provisional que daba la medida del metro a partir de datos geofísicos incompletos.

Dos años después Francia adoptó oficialmente el sistema de medidas basado en el metro: el sistema métrico.

El sistema métrico decimal de la Revolución Francesa se ha convertido hoy en día en un sistema más moderno, más universal y más completo, conocido como sistema internacional de unidades.

El metro, la unidad internacional de distancia, ya no se define ni como una fracción de meridiano terrestre, ni como la longitud de una barra de platino e iridio guardada celosamente en París.

Para hacerlo de veras universal, preciso y accesible, hoy en día (y desde 1983) el metro se define en términos de una de las constantes más sagradas de la física: la velocidad de la luz en el vacío. El metro es la distancia que recorre la luz en el vacío en $1/299792458$ de segundo.

El segundo, a su vez, se divide a partir de las propiedades cuánticas de los átomos, que no se modifican ni con la presión, ni con la temperatura, ni con la latitud, ni con el estado de ánimo del que mide.

El Kilogramo, empero, se sigue definiendo a partir de un objeto: es oficialmente igual a la masa del prototipo internacional que se guarda en Francia.

He aquí las unidades básicas del sistema internacional. Las definiciones se han vuelto complicadas para hacerlas más precisas, así como reproducibles en cualquier circunstancia.

4.4.3. El sistema métrico decimal

En 1960 el sistema métrico fue oficialmente denominado “Système International d’Unités” (o abreviado SI). Hoy es usado en casi todos los países excepto los Estados Unidos y es casi siempre usado en las medidas científicas.

La simpleza del sistema métrico deriva del hecho que sólo hay una unidad de medida (o unidad básica) para cada tipo de cantidad medida (longitud, peso, etc.). Las tres unidades básicas más comunes en el sistema métrico son el metro, el gramo, y el litro.

“Para simplificar las cosas, objetos muy grandes o pequeños son expresados como múltiplos de 10 de la unidad básica.”⁸⁰

Por ejemplo, en vez de decir que el río Nilo tiene 6,650,000 metros de largo, podemos decir que tiene 6,650 miles de metros de largo. Esto se haría al añadir el prefijo 'kilo' (que significa 1000) a la unidad básica 'metro' lo cual nos da 6,650 kilómetros para la longitud del río Nilo.

Esto es mucho más simple que el sistema de medición americano en el cual tenemos que recordar, pulgadas, pies, millas, y otras unidades de medición. Los prefijos métricos pueden ser usados con cualquier unidad básica.

Por ejemplo, mientras un kilómetro son 1,000 metros, un kilogramo son 1,000 gramos y un kilolitro son 1,000 litros.

Aquí están seis prefijos comúnmente usados en el sistema métrico.

Prefijos Métricos Comunes	Múltiplos de Unidades
Kilo	1000
Hecto	100

80 Cortés, **Ob. Cit.**; pág. 15.

Deca	10
Deci	0.1
Centi	0.01
Milli	0.001

El sistema métrico es llamado decimal porque se basa sobre múltiplos de 10. Cualquier medida dada en una unidad métrica (por ejemplo, el kilogramo) puede ser convertida a otra unidad métrica (por ejemplo, el gramo) simplemente moviendo el lugar decimal.

Por ejemplo, digamos que un amigo le dice que pesa 72,500.0 gramos (159.5 libras). Usted puede convertir esto a kilogramos simplemente moviendo el decimal 3 lugares hacia la izquierda. En otras palabras, su amigo pesa 72.5 kilogramos.

DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE BASE			
Magnitud física	Unidad	Símbolo	Definición de la unidad
Longitud	Metro	m	1.650.763,73 longitudes de onda en el vacío de la radiación correspondiente a la transición entre los niveles $2p_{10}$ y $5d_5$ del átomo del krypton-86.
Masa	Kilogramo	Kg	Masa del prototipo internacional, que se encuentra en Sèvres, cerca de París a cargo del Comité Internacional de Pesas y Medidas.
Tiempo	Segundo	s	La duración de 9.192.631.770 períodos de la radiación correspondiente a la transición entre los dos niveles hiperfinos del estado natural del átomo

DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE BASE			
Magnitud física	Unidad	Símbolo	Definición de la unidad
			de cesium-133.
Corriente eléctrica	Ampere	A	La magnitud de la corriente que fluye en dos conductores paralelos, distanciados un metro entre sí, en el vacío, que produce una fuerza entre ambos conductores (a causa de sus campos magnéticos) de 2×10^{-7} N/m.
Temperatura	Kelvin	K	La fracción 1/273,16 de la temperatura termodinámica del punto triple del agua.
Intensidad luminosa	Candela	cd	La intensidad luminosa, en dirección perpendicular, de una superficie de $1/600.000 \text{ m}^2$ de un cuerpo negro a la temperatura de congelamiento del platino ($2,042^\circ\text{K}$), bajo una presión de $101,325 \text{ N/m}^2$.
Cantidad de sustancia	Mole	mol	La cantidad de sustancia de un sistema que contiene un número de entidades elementales igual al número de átomos que hay en $0,012 \text{ Kg}$ de carbono-12.

Unidades de base

Magnitud	Unidad	Símbolo
Longitud	Metro	m

Magnitud	Unidad	Símbolo
Masa	Kilogramo	kg
Tiempo	Segundo	s
Intensidad de corriente eléctrica	Mpere	A
Temperatura termodinámica	Kelvin	K
Intensidad luminosa	Candela	cd
Cantidad de materia	Mol	mol

CAPÍTULO V

5. La costumbre

Es un hecho sociológico bien conocido que la vida de un pueblo primitivo está regulada por las costumbre hasta en los menores detalles.

Hay normas consuetudinarias sobre la manera de cazar, de pescar y de hacer la guerra, sobre el reparto del botín, las relaciones, sexuales, el trato social, las buenas maneras, el cumplimiento de las ceremonias religiosas y mágicas, etc, La costumbre es un modo de conducta que es generalmente seguido y que es vivido (experienced) como “obligatorio”, cualquier trasgresión suscita desaprobación de parte de la tribu.

“Tal reacción emana originalmente del grupo como todo y puede asumir una gran variedad de formas desde la pena de muerte, el castigo corporal y la expulsión de la tribu, hasta la expresión del desprecio público y del ridículo.”⁸¹

Es un argumento constante y recurrente entre la gente común que “una cosa tiene que ser hecha y debe ser hecha porque siempre se ha hecho”; los niños, naturalmente exhiben un respeto hacia lo consuetudinario, y lo mismo ocurre con los salvajes, Si uno le pregunta a un cafre por qué hace esto o lo otro, él contestará: “¿Cómo puedo explicarlo? Nuestros antepasados siempre han procedido así”.

“La única razón que pueden dar los esquimales para algunas de sus costumbres, a las que prestan adhesión por temor al que dirán, es que “los antiguos lo hacían y en consecuencia hay que hacerlo”. En la conducta del aleutiano, que “se avergüenza si es sorprendido haciendo algo que en su comunidad no se acostumbra hacer”, y en el terror del europeo medio de parecer peculiar, reconocemos la influencia de la misma fuerza del hábito.”⁸²

Aún entre los pueblos muy primitivos se encuentra a veces un caudillo, un grupo de ancianos, un consejo de sacerdotes, un tribunal de algún tipo, que en caso de dudas decide si deben aplicarse sanciones.

81 Fucito, Felipe, **Sociología del derecho**, pág.75.

82 Ross, Alff, **Sobre el derecho y la justicia**, pág. 88.

Esto podría ser considerado como el primer germen de una “autoridad pública”. A partir de allí se desarrolla gradualmente un poder judicial organizado y establecido y, más tarde, grupos especiales, cuya función es legislar y ejecutar las decisiones en forma compulsiva. De esta manera se crea poco a poco una maquinaria jurídica y un sistema de autoridades públicas que pretender monopolizar el ejercicio de la fuerza.

Así, es forma gradual, el derecho y la costumbre se diferencian: por un lado, las normas que están respaldadas por el ejercicio organizado de la fuerza, y por el otro, aquellas que solo hallan respaldo en las reacciones espontáneas no violentas (desprecio, ridículo, etc).

Es evidente que el poder judicial precede siempre al legislador. El juez formaba originariamente su juicio de acuerdo con las reglas tradicionales de la costumbre.

Paulatinamente, a medida que surgían situaciones nuevas, el juez fue “descubriendo” lo que era correcto o adecuado, esto es, las reglas tradicionales fueron adaptadas y desarrolladas según el espíritu tradicional para atender las nuevas necesidades. A través de la práctica de los tribunales, con el correr del tiempo, se llegó a adquirir expresión y a consolidarse un caudal de ideas jurídicas vivas que brotaban en la conciencia del pueblo, o por lo menos en la de los expertos en cuestiones de derecho.

Respecto al derecho primitivo, por lo tanto, no cabe preguntarse si la costumbre es una fuente del derecho, ni por qué lo es. La costumbre es el punto de partida natural de la evolución jurídica. Desde la perspectiva de la evolución histórica el gran problema es más bien el de la génesis de un poder legislativo.

Es decir, cómo llegó a nacer y a perdurar la ideología de que ciertas personas poseen autoridad para proclamar nuevas normas que han de ser aceptadas como “válida” por los jueces y por los súbditos. Este problema apunta al origen de una ideología política y es un tema de la sociología jurídica, no de la filosofía del derecho, aceptamos el desarrollo de un poder legislativo como un hecho.

Mientras que la costumbre determinó originariamente al derecho, con el correr del tiempo el derecho determinó en forma cada vez más creciente a la costumbre. Pero es fácil de ver que el poder del legislador para conformar el desarrollo del derecho ha sido limitado.

En los casos en que la discordancia entre el derecho y las ideas jurídicas recibidas ha sido muy grande, el primero no ha podido modificar la conciencia jurídica y ha quedado como letra muerta.

A medida que el derecho fue haciéndose progresivamente más fijo mediante la legislación y la práctica de los tribunales, la costumbre fue perdiendo importancia como fuente de derecho. Hoy en día la costumbre –fuera de los usos comerciales- tiene papel secundario.

La costumbre como fuente de derecho suscita un problema que ha ocupado y continúa ocupando un lugar en la historia de la filosofía jurídica que no guarda proporción con el lugar que ocupa la costumbre en las comunidades modernas parece obvio que no toda costumbre puede ser considerada como fuente de derecho.

Se dice que solo la costumbre jurídica lo es, y ésta es caracterizada por un elemento especial en término de experiencia psicológica, llamado *opinio necessittats sive obligationis*. Esto es, el sentimiento de hallarse obligado, o la convicción de que la conducta exigida por la costumbre es también un deber jurídico.

Tenemos que buscar la explicación de la costumbre como fuente, de acuerdo con nuestro esquema de la historia de la evolución del derecho.

“En un principio todas las relaciones de la vida común en el grupo social estaban igualmente sometidas a la regulación no organizada de la costumbre, pero la diferenciación de un orden jurídico fundado en la aplicación de la fuerza física dividió aquellas relaciones.”⁸³

Amplias esferas de la vida de la comunidad llegaron a ser objeto de regulación jurídica. Otras esferas, en las que la aplicación de medidas de fuerza no se consideró necesaria, quedaron reguladas por usos convencionales, como sanciones limitadas a la presión no violenta.

Una costumbre jurídica es simplemente una costumbre que rige en una esfera de la vida que está sometida a regulación jurídica.

83 García Máynez, Estuardo, **Introducción al estudio del derecho**, pág. 63.

Esta teoría explica qué razones tiene el juez para tomar a estas costumbres en consideración y explica también por qué la reacción del juez puede ser anticipada por aquellos que practica la costumbre.

La *opinio necessitatis* que caracteriza a toda costumbre está ligada a la expectativa de una reacción social de desaprobación, en una u otra forma, contra aquel que viola la costumbre.

En una esfera de vida que se halla sometida a la regulación jurídica dicha expectativa asume esta forma: Se prevén sanciones jurídicas si la cuestión es llevada a los tribunales. Así es este campo el sentimiento general de hallarse obligado (*opinio necessitatis*) se combina con una expectativa que bien puede ser calificada de acritud ético- jurídica.

5.1. Cuándo una costumbre es cierta

En países de amplia vocación hacia la costumbre como fuente de Derecho, tal es el caso de Inglaterra existen ciertos criterios a conocer.

Para el derecho inglés se han formulado las condiciones siguientes: La costumbre tiene que:

- Ser “inmemorial”, esto es, haber existido por lo menos desde el año 1189. Cuando la costumbre ha tenido vigencia por un tiempo largo, se presume que ha existido desde aquella fecha;
- Haber sido acatada continuamente;
- Haber sido ejercida en forma pacífica (*nec clam nec precario*);
- Haber sido sustentada o la *opinio necessitatis*;
- Ser cierta
- Ser razonable, lo que implica entre otras cosas que no tienen que ser incompatible con los principios fundamentales del common law y del derecho legislado.

5.1.1. Teoría de Jorge Jellinek

El autor de ésta teoría que permite explicar la formación de la costumbre jurídica. Queremos referirnos a la doctrina de la *fuerza normativa de los hechos*, que expone en el tomo primero de su teoría general del Estado.

Los hechos tienen -dice el mencionado jurista- cierta fuerza normativa: *“Cuando un hábito social se prolonga, acaba por producir, en la conciencia de los individuos que lo practican, la creencia de que es obligatorio”*. De esta suerte, lo norma, lo acostumbrado, trasformase en lo debido, y lo que en un principio fue simple uso, es visto más tarde como manifestación del respeto a un deber, o, como dice Ehrlich: *“la costumbre del pasado se convierte en la norma del futuro”*⁸⁴.

En la tesis que examinamos existe indudablemente un elemento verdadero, pues la repetición de ciertas maneras de comportamiento suele dar origen a la idea de que lo que siempre se ha hecho, debe hacerse siempre, por ser uso inveterado. El fenómeno a que alude la tesis del famoso tratadista explica el proloquio: la costumbre es ley.

Al lado del acierto que señalamos, encierra la doctrina un grave error: el que estriba en sostener que la simple repetición de un acto engendra, a la postre, normas de conducta. Tal creencia es infundada, porque de los hechos no es correcto desprender conclusiones normativas.

Kant tuvo el mérito de demostrar que entre el mundo del ser y el reino del deber media un verdadero abismo. Hay actos obligatorios que rara vez, se repiten y, ello no obstante, conserva su obligatoriedad. Otros, en cambio, no pueden reputarse nunca como cumplimiento de una norma, pese a su frecuencia.

En que momento deja una costumbre de ser mero hábito, para convertirse en regla de derecho. Algunos autores sostienen que la regla consuetudinaria no puede trasformarse en precepto jurídico mientras el poder público no le reconoce carácter obligatorio.

84 Roos, Alf, **Ob. Cit.**; pág. 95.

El reconocimiento de la obligatoriedad de una costumbre por el poder público puede exteriorizarse en dos formas distintas: expresa o tácita. *“El reconocimiento expreso realizase por medio de la ley. El legislador establece, por ejemplo, que a falta de precepto aplicable a una determinada controversia, deberá el juez recurrir a la costumbre.”*⁸⁵ El reconocimiento tácito consiste en la aplicación de una costumbre a la solución de casos concretos.

El problema que debemos resolver en si, a falta de reconocimiento legal de la obligatoriedad de la costumbre, puede ésta surgir, independientemente de su aceptación por los jueces. La cuestión es resuelta negativamente por numerosos juristas, entre los que hay que citar a Kelsen, Micea Djuvara y Marcel Planiol.

Kelsen parte del principio de la estabilidad del derecho, y estima que una regla de conducta sólo asume carácter obligatorio cuando representa una manifestación de la voluntad del Estado. Consecuentemente con esta doctrina, concluye que el derecho consuetudinario no puede nacer sino a través de la actividad de los órganos jurisdiccionales.

Colocándose en una posición semejante, el jurista rumano Djuvara dice que *“la costumbre no podría ser fuente del derecho positivo si no fuese aplicada por los órganos estatales a los casos concretos (especialmente por los jueces, en materia de derecho privado). Es la jurisprudencia la que da vida a la costumbre como fuente del derecho, al aplicarla a los casos individuales”*⁸⁶.

Planiol se expresa en forma parecida: *“No creo que sea posible crear, al margen de la jurisprudencia, reglas consuetudinarias jurídicamente obligatorias”*⁸⁷.

En opinión de Francois Géný, la tesis anterior es falsa, Piensa el ilustre maestro que *“la costumbre jurídica no nace de la práctica de los tribunales”*, aun cuando reconoce que la aplicación de aquélla por los jueces es manifestación indudable de la opinio necessitatis.

“Si los tribunales aplican la costumbre es precisamente porque en su concepto corresponde a una verdadera regla de derecho, es decir, a un precepto nacido

85 García **Ob. Cit.**; pág. 71.

86 Fucito, **Ob. Cit.**; pág. 77.

87 **Ibid.**

consuetudinariamente, y anterior, por tanto, a las decisiones que le reconocen validez. La aplicación no constituye un acto de creación, sino de reconocimiento de la norma”⁸⁸

En su estudio titulado “¿Cuáles son las causas de la autoridad del derecho?”, el jurista suizo Augusto Simonius cita un interesante ejemplo que demuestra la posibilidad de que una costumbre jurídica se forme independientemente de la actividad judicial, por la siempre concurrencia de la inveterata consuetudo y la opinio juris seu necessitatis.

Helo aquí: *“El Código Federal de las Obligaciones de 1881 prohibía a las sociedades anónimas, en su Artículo 873, llevar el nombre de personas vivas. Pero en la actualidad se reconoce unánimemente que esta prohibición ha sido abrogada por una costumbre derogatoria.*

En Suiza hay ahora centenares de sociedades anónimas que llevan el nombre de personas vivas. Ocurrió que diversas sociedades de esta clase empezaron a usar tales nombres, poco a poco, el uso fue generalizándose, no hubo protestas, las autoridades del registro de comercio registraron dichas sociedades, a pesar de su nombre ilegal.

Los que formaron el uso procedieron como si las sociedades anónimas tuvieran el derecho de llevar esos nombres. Actualmente, todo el mundo tiene convicción de que un juez llamado a decir sobre ese derecho, lo reconocería.

La situación es, pues, idéntica a la que existiría se el Artículo 873 permitiera a las sociedades de que hemos venido hablando usar el nombre de personas vivas”.

5.2. Distinción entre la costumbre y los usos

Con gran frecuencia, el legislador remite al magistrado, para la solución de determinadas controversias, a los usos locales o profesionales. Tal cosa ocurre principalmente en materia mercantil (usos comerciales y bancarios, usances, usages de comerse, etc.)

Gény los define en estos términos: *“Se trata de las prácticas, generales unas, otras locales o profesionales, que concurren de un modo tácito en la formación de los actos jurídicos,*

88 García **Ob. Cit.**; pág. 68.

*especialmente los contratos, y que, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, se sobreentienden en todos esos actos, inclusive, con algunas reserva, de las de carácter solemne, para interpretar o completar la voluntad de las partes*⁸⁹

Algunos autores consideran que los usos no son sino una variedad de la costumbre jurídica.

Entre ésta y aquellos existe, sin embargo, importantes diferencias, como lo ha demostrado claramente Gény. En los usos encontramos el elemento objetivo de la costumbre, la práctica más o menos reiterada y constante de ciertos actos; más no se puede afirmar lo propio del elemento subjetivo, *opino juris*.

Los usos sirven para completar o interpretar la voluntad de las partes, sólo en cuanto se estima que han querido libremente acogerse a ellos. Ahora bien: esta facultad electiva excluye la idea de necesidad que se halla indisolublemente ligada a la verdadera costumbre jurídica. De que los usos no pueden aplicarse cuando las partes han manifestado una voluntad diversa.

5.3. Derecho consuetudinario

Respecto a este tema los estudios no se han puesto de acuerdo, por tal razón se da a conocer algunas definiciones, entre ellas esta la de:

Osorio refiere *“Derecho Consuetudinario es el que surge y persiste por obra de la costumbre con trascendencia jurídica”*⁹⁰

Stavenhagen citado por Sieder, opina: *“Se entiende por Derecho consuetudinario, las normas legales tradicionales no codificadas o escritas que son distintas al derecho positivo en cualquier país”*⁹¹

89 Ross, **Ob. Cit.**; pág. 89.

90 Ossorio, **Ob. Cit.**; pág. 232.

91 Sieder, Rachel, **Derecho consuetudinario y transición democrática en Guatemala**, pág. 28.

En tanto que Guisela Mayén, también citada por Rachel Sieder, incluye dos elementos a la definición de derecho consuetudinario como lo son *“En primer lugar, señala que esta normas y prácticas deben ser ampliamente reconocidas como obligatorias por la comunidad en cuestión y en segundo lugar, que deben haber sido practicadas por generaciones”*⁹².

Luís Alberto Padilla citado por Nidia Arabella Quixhan Urquizum afirma que *“Derecho Consuetudinario es el conjunto de normas que resultan de una práctica general, constante y prolongada concerniente a una determinada relación de hecho y observada en la convicción de que es jurídicamente obligatoria”*.⁹³

Debora Dorotinsky, también citada por Quixchan Urquizu, nos indica que *“Derecho Consuetudinario es un conjunto de facultades y normas objetivas que ordena la existencia colectiva y cotidiana de un pueblo a partir de su propia filosofía, para alcanzar armoniosos convivencia en el seno de su sociedad; se diferencia de las demás por su carácter objetivo y humano, y se sustenta en su contenido en los derechos específico de cada pueblo”*⁹⁴.

Rachel Sieder, al referirse al derecho consuetudinario, específicamente al guatemalteco expresa: *“En el caso de Guatemala el derecho consuetudinario es probablemente mejor entendido como una serie de normas y prácticas que varían en el interior y entre distintas comunidades del mismo origen etnolingüística”*⁹⁵.

5.3.1. Elementos

5.3.1.1. Elemento subjetivo o psíquico

Este elemento consiste en la idea de que la costumbre es jurídicamente obligatoria, adquiriendo un carácter obligatorio, transformándose en derecho eficaz, como consecuencia de su persistencia en el tiempo y del convencimiento arraigado de quines la practican.

92 **Ibid.**

93 Quixhan Urquizu, Nidia Arabella, **La aplicación del derecho consuetudinario en las comunidades Mopan y Q'eqchi', ubicadas en el municipio de San Luis, departamento de El Petén**, pág. 17.

94 **Ibid.**

95 Sieder, **Ob. Cit.**; pág. 28.

5.3.1.2. Elemento objetivo

Este elemento consiste en que la comunidad practica en forma prolongada y repetitiva determinada costumbre. Con relación al presente elemento, hay que tomar en cuenta que no es necesario que sean de tiempos ancestrales o milenarios, puesto que las costumbres varían con el transcurrir del tiempo.

5.3.1.3. Elemento normativo

Este elemento indica que son un conjunto de moralidades convencionales para regular la conducta humana en el seno de un conglomerado social; en otro orden de ideas, son el conjunto de usos y costumbre que se transforman en derecho eficaz, como consecuencia de su persistencia en el tiempo y del convencimiento arraigado de quienes la practican que es lo correcto, y que la comunidad ha llegado a considerar beneficiosos para todos en el actuar social del ser humano.

Al respecto de este elemento, Rodas cita a Edgar Bodenheimer, quien considera que se deben reconocer como costumbres jurídicas aquellas que cumplan con los siguientes requisitos⁹⁶.

- *Que no contradigan una ley o principio fundamental del derecho general.*
- *Que hayan existido continuamente desde tiempo inmemorial.*
- *Certidumbre*
- *Observancia continua como derecho.*
- *Racionalidad*

5.3.1.4. Elemento imperativo

Este elemento se basa en el consenso que este entre todos los miembros de un grupo social, pues le da legitimidad, por fundamentarse en la convicción social que

96 Rodas Mazariegos, Jaime Giovanni, **Costumbres de la etnia maya q'eqchi' del municipio de San Luis del departamento de El Petén, utilizadas para solucionar los conflictos de la rama penal, promovidos ante el juzgado de paz comunitario del municipio de San Luis del departamento de el Petén**, pág. 13.

adecuar la costumbre a las normas es lo correcto, o sea que, mientras mayor sea la convicción que así deben ser las cosas (opinio necessitatis), más se generalizará la repetición de determinada conducta y mayor será el grado de cumplimiento de la norma.

5.3.2. Características

5.3.2.1. Objetivo

El Derecho Consuetudinario es objetivo, como lo indica Luis Alberto Padilla: “Es un derecho más humano por que responde con objetividad para el sujeto a quien deber aplicarse o supeditarse...”⁹⁷.

5.3.2.2. Oral

Como es sabido, las costumbres que son practicadas por diferentes grupos sociales, son transmitidas de generación en generación, a través de la vía oral. Por lo cual el Derecho Consuetudinario tiene en la palabra su forma de expresión y existencia, gracias a la tradición oral se trasmite, se entiende y se aplica.

Así también puedo indicar que la tradición oral es un sistema de información que conjuga prácticas sociales, memoria historia, concepción del mundo, normas y valores, la tradición oral esta íntimamente ligada a al cultura e identidad de un pueblo o colectividad que lo manifiesta.

5.3.2.3. Real

El derecho consuetudinario es real por que responde a la cosmovisión e idiosincrasia de nuestros pueblos mayas, responde a la realidad jurídica del indígena guatemalteco.

La diferencia existente entre el derecho consuetudinario y el derecho escrito radica en que este último es eminentemente forma, y para que tenga validez y sea de cumplimiento obligatorio, debe reunir formalidades específicas señaladas en cada

97 *Ibid.*; pág. 14.

legislación y en su gran mayoría éstas no han sido producto de las condiciones reales del país, si no que han sido importadas de latitudes y realidades, que no responden a nuestra realidad sino han sido superpuestas a las condiciones objetivas de nuestro país, por el contrario el derecho consuetudinario responde y es coherente a la crítica realidad de las necesidades de nuestro país.

5.3.2.4. Dinámico

En esta característica, existe una controversia entre los estudiosos del tema, puesto que para algunos el derecho consuetudinario es estático y para otros no.

Entre los que consideran que el derecho consuetudinario es estático puedo mencionar a Humberto Flores Alvarado, citado por Rodas quien indica: *“El Derecho Consuetudinario es estático, fosilizado, inerte actuando esporádicamente como convulsiones sociales de la conducta humana”*⁹⁸.

Y entre los que consideran que el derecho consuetudinario, es cambiante puedo mencionar a Luis Alberto Padilla quien señala: *“Los cambios del derecho consuetudinario pueden ser positivos o negativos, son positivos cuando contribuyen al desarrollo autónomo de las comunidades y negativos cuando causan perjuicio a sus valores culturales o modifican drásticamente su identidad étnica”*.⁹⁹

5.3.2.5. Eminentemente conciliador

El derecho consuetudinario es eminentemente conciliador por que se emplean recursos persuasivos, como por ejemplo consejos dados por personas honorables, consideradas como máximos representantes del pueblo, reuniones con la comunidad o con las autoridades correspondientes.

98 *Ibid.*; pág. 18.

99 *Ibid.*

Y en palabras del Licenciado Rolando López Godínez: *“El derecho consuetudinario se caracteriza por procesos flexibles de negociación y conciliación entre las partes en conflicto. Poniendo énfasis en medias restitutivas de solución”*¹⁰⁰.

5.3.2.6. Cohesionador

El derecho consuetudinario es cohesionador por que la vigencia en las comunidades étnicas contribuye eficazmente a resguardar el derecho fundamental a mantener y adherir una cultura propia y una cohesión social que de esto último se deriva inexorablemente.

5.3.2.7. Consensual

El derecho consuetudinario es consensual por que la efectividad esta ligada fundamentalmente al consenso que se logre crear en un determinado conglomerado social, respecto a la necesidad de su cumplimiento, en otros términos, a la convicción social de que acatar la norma consuetudinaria es lo más adecuado, lo correcto y los justo.

5.3.3. Regulación legal

Ente los cuerpos legales que regulan lo relacionada al derecho consuetudinario en Guatemala podemos citar:

- Constitución Política de la Guatemala.
- Ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89.
- Código Procesal Penal, Decreto número 51-92.
- Decreto 79-97 del Congresos de la República de Guatemala.
- Acuerdo 1-98 de la Corte Suprema de Justicia.

100 López Godínez, Rolando Ruperto, **Preindigenismo en Guatemala: expresión jurídica de la política del Estado de Guatemala con relación a los grupos étnicos 1824-1945**, pág. 28.

- Acuerdo sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas, suscrito por el Gobierno de la República de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, en la ciudad de México el 31 de marzo de 1995.
- Convenio 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, emitido por la Organización Internacional del Trabajo, de la Oficina para América Central, Panamá y República Dominicana, el cual fue ratificado por Guatemala el 5 de junio de 1996.

De los dos últimos cuerpos legales citados con anterioridad me parece importante citar las consideraciones que el Estado de Guatemala hiciese para con el primero: *“Que el tema de identidad y derechos de los pueblos indígenas constituye un punto fundamental y de trascendencia histórica para el presente y futuro de Guatemala;*

Que las partes reconocen y respetan la identidad y los derechos políticos, económicos, sociales y culturales de los pueblos maya, garifuna y xinca, dentro de la unidad de la nación y la indivisibilidad del territorio del Estado guatemalteco, como componentes de dicha unidad;

Que los pueblos indígenas han sido particularmente sometidos a niveles de discriminación de hecho, explotación e injusticia por su origen, cultura y lengua, y que, como muchos otros sectores de la colectividad nacional, padecen de tratos y condiciones desiguales e injustas por su condición económica y social;

Que esta realidad histórica ha afectado y sigue afectando profundamente a dichos pueblos, negándoles el pleno ejercicio de sus derechos y participación política, y entorpeciendo la configuración de una unidad nacional que refleje, en su justa medida y con plenitud de valores, la rica fisonomía plural de Guatemala...”.

Del segundo cuerpo legal enfatizaré los Artículos 8 el cual expresa:

1. Al aplicar la legislación nacional a los pueblos interesados deberán tomarse debidamente en consideración sus costumbres o su derecho consuetudinario.
2. Dichos pueblos deberán tener el derecho de conservar sus costumbres e instituciones propias, siempre que estas no sean incompatibles con los derechos fundamentales definidos por el sistema jurídico nacional ni con los derechos

humanos internacionalmente reconocidos. Siempre que sea necesario, deberán establecerse procedimientos para solucionar los conflictos que puedan surgir en la aplicación de este principio.

3. La aplicación de los párrafos 1 y 2 de este Artículo no deberán impedir a los miembros de dichos pueblos ejercer los derechos reconocidos a todos los ciudadanos del país y asumir las obligaciones correspondientes

CAPÍTULO VI

La necesidad de unificación de criterios en cuanto a los procedimientos judiciales en la resolución de conflictos nacidos por la utilización de unidades de medidas no métricas decimales. Análisis de un caso concreto.

A través de la presente investigación se han presentado los distintos aspectos teóricos relacionados con la propiedad, el Registro General de la Propiedad, la costumbre, el derecho consuetudinario, la agrimensura y los sistemas métricos y no métricos utilizados en el territorio nacional pero en particular en el municipio de Sololá, departamento de Sololá.

Con base a los aspectos ya tratados se expondrá el problema relacionado con la incongruencia y falta de unidad de criterios existente en la actualidad con relación a los distintos criterios utilizados para la resolución de conflictos nacidos de las discrepancias entre las unidades de medida métrica decimal y las no métricas, evidenciando así que existe un profundo vacío jurídico que atenta principalmente contra la propiedad privada y la certeza jurídica.

Análisis de un caso concreto.

Que en el proceso voluntario identificado bajo el número 115-2002 ventilado por el Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Sololá, en el escrito inicial presentado por Raúl Vitelio Ralón Afre en representación de la entidad Miralinda Sociedad Anónima y bajo el auxilio profesional del abogado Álvaro Efraín Sánchez de León se expresa en el apartado de los “hechos” los siguientes extremos en su parte conducente:

...II “Es el caso señor Juez, que el inmueble identificado anteriormente en su primera inscripción de dominio dice: Terreno nombrado el Xamibá. Situado en egidos de Sololá. Consta de doscientas cuerdas más o menos”.

...III “Es el caso señora Juez, que el terreno es nombrado El Xambá. Como se consta en el duplicado mil cincuenta y cuatro, folio setecientos ocho, del diario tres de duplicados del Registro de la Propiedad, que contiene el documento que dio origen a la primera inscripción de

dominio. De la finca descrita en el punto uno de esta parte de los hechos, es más en la misma no se indica de cuantas varas es la cuerda.

...IV “Las cuerdas en el municipio de Sololá, departamento de Sololá, desde tiempos inmemoriales, son de treinta y dos varas por lado, medida que en la actualidad se conserva, extremo que se acredita con las constancias que me permito acompañar al presente memorial extendidas por la Gobernación Departamental de Sololá. La municipalidad del municipio de Sololá, departamento de Sololá y la Municipalidad Indígena del municipio de Sololá”

...V “Por lo anteriormente expuesto y con el fin de establecer plenamente el nombre y área del terreno descrito en el apartado I... se amplió (primera Inscripción de dominio) en el sentido que la finca consta de doscientas cuerdas más o menos. Las cuerdas de treinta y dos varas por lado, lo que equivale al sistema métrico decimal a setecientos quince punto seiscientos sesenta y nueve metros cuadrados (715.669 mts²) por cuerda con un área total de ciento cruenta y tres mil ciento treinta y tres punto ochenta metros cuadrados (143.133.80 mts. 2).”

De la exposición de los hechos del demandante se puede concluir lo siguiente:

- La existencia de un bien inmueble, en el municipio de Sololá, Departamento del mismo nombre, inscrito en el Registro General de la Propiedad bajo el nombre de El Xambá el cual se inscribe con un área de doscientas cuerdas más o menos.
- La pretensión del demandante de ampliar la primera inscripción de dominio del bien inmueble en sentido de establecer que: el área de una cuerda en el municipio de Sololá corresponde a 32 varas por lado, a tal efecto adjunta constancias de la gobernación departamental y municipal que confirman lo anteriormente expuesto.
- Finalmente y aunque no se expone, tácitamente la pretensión del demandante esta orientada hacia la declaración y protección de un derecho que la Constitución de la República resguarda celosamente: El derecho a la propiedad privada.

De la petición presentada por el demandante, el órgano jurisdiccional en una primera instancia considera que previo a resolver es indispensable cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 1131 del Decreto 106 Reformado por el Decreto 33-2002 del Congreso de la República, el cual en su parte conducente expresa

“1 Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando municipio y departamento en que se encontrara, área, rumbos o azimut; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geométrico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresaran en el documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala”

En opinión del sustentante, el requerimiento de la juzgadora responde más a una cuestión de sentido común muy ajustada a la realidad nacional, procurando la protección jurídica de quienes pudiesen verse afectados en sus derechos como colindantes, que a un mandamiento jurídico, pues como se podrá notar citar el Artículo 1131 del Código Civil no se ajusta a un procedimiento preestablecido simplemente se trata de una analogía que si bien es válida como expresara con anterioridad obedece más al sano criterio del juzgador que a una obligatoriedad jurídica.

Habiéndose evacuado el previo la juzgadora ordena (folio 41 expediente No. 115-2002) sea notificada la pretensión del demandante a todos y cada uno de los colindantes en la forma que establece la ley sujetándose nuevamente a un procedimiento análogo, que a criterio del sustentante pudiera ser la Titulación Supletoria, institución jurídica ampliamente utilizada en el interior de la república para la titulación registral de derechos de posesión y que pudiera guardar alguna similitud con el presente caso.

De lo expuesto en el párrafo anterior el sustentante considera acertada la decisión de la juzgadora, aunque esta misma pudiese contradecir el principio procesal de celeridad, pues es bien conocido que este tipo de actos procesales (notificación de colindantes) se ven muchas veces viciados, por la lentitud del procedimiento y lo eminentemente formalista del mismo que a la postre no es más que un mecanismo de protección jurídica para el juzgador en cuanto a la

decisión a tomar y no como el espíritu de la ley lo sugiere una fuente de información para quienes pudiere ser afectados en su derecho.

Habiéndose notificado a los colindantes, la juzgadora en perfecto cumplimiento del Artículo 403 del Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil, en el folio 63 del proceso ya identificado ordena *“enviarse el expediente a la Procuraduría General de la Nación para que opine al respeto”*.

La Procuraduría General de la Nación, con fecha 16 de mayo del año 2003, expone textualmente: *“Que de momento no es procedente acceder a lo solicitado en base a las siguientes objeciones: a) Que se corra audiencia al Registro de la Propiedad correspondiente, b) Que se proponga la declaración de dos testigos sobre las presentes Diligencias. Artículo 252 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 1ro, del Decreto 25-97 del Congreso de la República, 1ero, del Decreto 119-96 del Congreso de la República, 82, 84, 401, 402, 403, del Decreto Ley 107. Van dos copias”*.

A opinión del sustentante, la Procuraduría General de la Nación en un actuar excesivamente conservador aunque acertado corre audiencia al Registro General de la Propiedad para que se pronuncie al respecto, considero que es una decisión acertada, aunque excesivamente conservadora, pues es el Registrador, como conocedor del derecho y en particular con un amplio expertaje en lo relativo a las inscripciones de propiedad muebles e inmuebles, quien puede hacer alguna observación pertinente, en especial si consideramos que se trata de determinar las dimensiones de una unidad de medida confusa como lo es “la cuerda”.

Asimismo la Procuraduría General de la Nación requiere la declaración de dos testigos, acto que, a criterio del sustentante, es totalmente arbitrario y carente de valor probatorio real, más bien es un acto que atenta y retarda la declaración de un derecho y el libre goce y disfrute del mismo, oponiéndose abiertamente a principio de la “no sobre abundancia probatoria”.

Habiéndose evacuado lo solicitado por la Procuraduría General de la Nación en cuanto a la declaración testimonial se corre audiencia al Registrador General de la Propiedad de Quetzaltenango por quince días.

Bajo el término anteriormente señalado, y en los folios 76 y 77 del expediente ya identificado con fecha once de junio del año dos mil tres el Registrador General de la Propiedad de Quetzaltenango en un acto que el sustentante lo cataloga como insólito, por su incoherencia, inconsistencia y falta de criterio y conocimiento jurídico, declara que las diligencias No pueden ser declaradas con lugar, y a tal negativa argumenta lo siguiente:

“I. Deberá declararse si las presentes diligencias tienden a la enmienda rectificación de la primera inscripción de dominio de finca rustica, o bien remedida de bien inmueble, o en su caso, que creo sería procedente a la modificación de la primera inscripción registral y ubicación de bien inmueble.

Lo anterior, en virtud de que los procedimientos son completamente diferentes, estando regulado el primero por el Decreto Ley 125-83, el segundo por el Decreto 15-51 del Congreso de la República y el tercero que si serían diligencias voluntarias de modificación de primera inscripción registral y ubicación de Bien Inmueble reguladas por el Artículo 1130 del Código Civil, actual.

II. Para el caso de que lo se pretendiera fuese la Modificación de Primera Inscripción Registral y Ubicación de Bien Inmueble, se hacen necesario los requisitos siguientes:

- a) Que la finca que se pretende modifica en su área o actualizar en la misma, Este Inmovilizada, conforme lo establece el Decreto 62-97 del Congreso de la República que contienen la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.
- b) Que se acompañen planos con la medida original en metros,
- c) Que se notifique a cada uno de los colindantes para no perjudicar derechos de terceros y recibir la información testimonial de los mismos acerca de este punto.
- d) Informe del Alcalde Municipal, sobre si el exceso (conforme a las cuerdas de treinta y dos varas cuadradas) están cultivadas y no pertenece a la Municipalidad o a la Nación;
- e) Que en la demanda se indiquen los puntos cardinales para establecer quienes son los colindantes así como medidas de dichas colindancias;

- f) Proponer Experto Ingeniero para el fraccionamiento de los planos, discernimiento del cargo y aceptación del mismo;
- g) Previos los tramites anteriormente indicados, correr audiencia a la Procuraduría General de la Nación y Posteriormente y antes de dictase la resolución final dar audiencia nuevamente a este Segundo Registro General de la Propiedad, para establecer si se han llenado los requisitos legales para dicho efecto.

III. Ruego al titular analizar bien la solicitud, y ver si las diligencias no proceden conforme a lo estipulado por los Artículos 164 y 181 que están vigentes del Decreto 15-51 que contiene la Ley de Transformación Agraria.

Haciendo un análisis de lo manifestado por el Registrador General de la Propiedad de Quetzaltenango puedo concluir lo siguiente:

- Que el Señor Registrador para la resolución del presente proceso presenta tres tipos de procedimientos, el primero de conformidad con el Decreto Ley 125-83, el segundo mediante el Decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala y el tercero por medio del Artículo 1130 del actual Código Civil.
- El Decreto 125-83 del Jefe de Estado, preceptúa un procedimiento para rectificar la primera inscripción de dominio de aquellos bienes inmuebles urbanos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad por lo que la misma no encuadra y carece de toda congruencia con lo solicitado en el expediente analizado.
- El Registrador General se refiere al Decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala “Ley de Transformación Agraria”, dentro dicho cuerpo legal se encuentra regulado lo relativo al procedimiento en materia de excesos y específicamente el Artículo 164 indica que el exceso es la parte de terreno comprendida entre los linderos de una propiedad privada, que exceden a la extensión inscrita , por lo que este procedimiento tampoco es aplicable a lo solicitado en el caso estudiado pues el área del bien inmueble inscrita en el Segundo Registro General de la Propiedad no excede de las doscientas cuerdas allí establecidas, es pues el problema, sin

lugar a dudas determinar que las cuerdas como unidad de medidas no métricas dentro de la costumbre del municipio de Sololá corresponden a 32 varas por lado y esa, tal cual es, es la declaración de derecho que se quiere hacer constar en la primera inscripción de dominio.

- El Registrador requiere la utilización de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, para inmovilizar la finca en mención, cuestión que categóricamente considero una arbitrariedad, pues la misma es una facultad que tienen los propietarios de bienes inscritos en el Registro para limitar voluntariamente la enajenación o gravámenes, por un plazo máximo de tres años cada vez lo cual en ningún momento fuese solicitado y no se ajusta, ni por analogía, a los procedimientos establecidos en la ley.

De lo actuado hasta este punto, la parte demandante expone su oposición a lo expresado por el Registrador de la Propiedad y solicita una nueva audiencia ante la Procuraduría General de la Nación, la juzgadora considera oportuna la petición y el expediente nuevamente es remitido a la Procuraduría General de la Nación.

Es importante señalar que la parte demandante adjunta con este memorial de solicitud de audiencia tres informes que considero importantísimos para los propósitos de mi investigación, pues en ellos se establece claramente la naturaleza de la “cuerda” como unidad de medida de superficie No métrica decimal y su uso atreves de la costumbre en las distintas comunidades del país, las cuales transcribo en sus pasajes conducentes:

"1. INFORME DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, ZONA CENTRAL. Con fecha 15 de julio del año 2003. "Por este medio doy respuesta al escrito presentado por el Licenciado Álvaro Efraín Sánchez de León", el 11 del mes y año en curso, en relación a las medidas en cuerda, este departamento no tiene conocimiento de que haya acuerdo, reglamento o disposición legal vigente que determine que ésta (cuerda) tienen diferentes medidas, sino que ha sido por la costumbre de los

pueblos o han dividido su cuerda que constaba de 40 varas por lado. En algunos municipios en que se duda de cuánto es la cuerda, se ha consultado al departamento técnico de las municipalidades correspondientes, para poder saber de qué medidas son las cuerdas en ese lugar. Firma el jefe del Departamento de Estudios de fincas” Registro General de la Propiedad Zona Central.”

- "2. *Unidad Técnico Jurídica UTJ/PROTIERRA: “En atención a la providencia arriba identificada, de fecha 30 de julio del presente año, por este medio a usted informo, que del estudio realizado del caso, no se encontró base legal alguna que establezca la longitud que corresponde a una cuerda, en virtud que es el sistema métrico decimal la medida oficial establecida en el artículo 20 del la Ley del Organismo Judicial. En virtud que el derecho vigente no regula sobre la longitud de la cuerda, la Ley del Organismo Judicial, en el artículo segundo, regula sobre la aplicación de la costumbre de la siguiente manera: La costumbre regirá sólo en defecto de ley aplicable o por delegación de la ley siempre que no sea contraria a la moral o al orden público y que resulte probada, así también la Constitución Política de la República de Guatemala reconoce a las comunidades indígenas, sus costumbres y formas de organización social, en el artículo 66. La cuerda al igual que la vara es una medida de longitud de la legislación española, que vienen siendo utilizada de hecho desde la conquista hasta nuestra época. Opinión: Esta unidad no está facultada para emitir CONSTANCIAS sobre Acuerdos, Reglamentos o cualquier otra*

disposición legal; sin embargo, puede omitir opinión en los siguientes términos: 1. La cuerda como medida de longitud no tienen base legal en la que se establezca la cantidad de varas que le corresponde, en virtud de ser el sistema métrico decimal la medida oficial establecida en el artículo veinte de la Ley del Organismo Judicial. 2. La cuerda como medida de longitud, es aplicada históricamente por la costumbre de cada lugar o región y su base legal por ausencia de disposición normativa, es la establecida en el artículo segundo de la Ley del Organismo Judicial, en la que se regula la costumbre como fuente del derecho. Atentamente, Lic. Noé Alejandro Erazo Basutista.”

"3. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, Departamento de Avalúo de Bienes Inmuebles, Ministerio de Finanzas Públicas. Guatemala treinta y uno de julio del año dos mil tres. Providencia ABI-015-2003. Atentamente se le informa que en esta Dirección no existe Acuerdo, reglamento o disposición legal vigente que determine que una cuerda tienen una cantidad específica de varas por lado o varas cuadradas dentro de sectores, regiones, municipios o departamentos en todo el territorio nacional. Firma Mardoqueo Sandoval Zavala, Jefe del Departamento de Avalúos, Elder Ruano Ramírez, sub-director.”

Entregado el expediente a la Procuraduría General de la Nación la misma establece cuatro previos, todos ellos, a opinión del sustentante, no son más que el reflejo de una serie de inconsistencias e incoherencias entre lo solicitado por la parte demandante y lo resuelto por esta institución, a tal punto que considero que la Procuraduría General de la Nación no

examina a fondo el expediente y no hace más que ceñirse a lo ya antes solicitado por el segundo Registrador General de la Propiedad, librando así responsabilidad y no asumiendo una postura crítica-jurídica con relación al caso concreto. Considero como sustente que este tipo de actitudes son producto del excesivo formalismo dentro del sistema jurídico del país y del no ejercicio de la sana crítica jurídica.

Los previos establecidos por la Procuraduría General de la Nación con respecto a este caso son los siguientes: *“a. Que la finca que se pretende ampliar en su área o actualizar la misma, este inmovilizada, conforme lo establece el Decreto 62-97 del Congreso de la República; b. Que para no perjudicar derechos de terceros, se reciba la declaración testimonial de todos y cada uno de los colindantes; c. Que el Alcalde Municipal del municipio de Sololá departamento de Sololá informe sobre si el exceso de las doscientas cuerdas. (conforme a las cuerdas del treinta y dos varas) están cultivadas y no pertenecen a la municipalidad o a la Nación; d. Que llenados estos requisitos se le de nueva intervención al Registrador del Segundo Registro de la Propiedad Inmueble, con sede en el departamento de Quetzaltenango. Para que se pronuncie al respecto.”*

De lo solicitado a este punto, el demandante en su buena fe, cumple con todos y cada uno de los requisitos, y al momento de solicitar la intervención del Segundo Registrador General de la Propiedad el mismo expone:

“I. Legitimación: Comparezco en este escrito, ante ese tribunal en calidad de Registrador General del Segundo Registro de la Propiedad, calidad que acredito en autos acompañando certificación del Acuerdo Gubernativo Número treinta y tres emitido por el Presidente Constitucional de la República de Guatemala, con fecha diecisiete de marzo del años dos mil

cuatro, asimismo adjunto copia Certificada del Acta de toma de posesión del cargo. Con base en los mismos, ruego reconocer la calidad con la que comparezco.

II. De la oposición: El registro a mi cargo, como Institución en la cual se pretende realizar la modificación de la primera inscripción Registral se opone a la pretensión presentada por el señor Raúl Vitelio Ralón Afre, como representante legal de la entidad Miralinda Sociedad Anónima, considerando que deberá acudirse al procedimiento legal establecido en la ley de Transformación Agraria. A este respecto es necesario considerar lo estipulado por el Artículo 404 del Código Procesal Civil y Mercantil.”

Habiéndose planteado la oposición formal por parte del Segundo Registrador General de la Propiedad, se suspende el trámite de las diligencias por la vía voluntaria. Las cuales se declaran contenciosas, debiendo las partes acudir a la vía ordinaria, en un plazo que no exceda de treinta días, transcurrido el plazo anteriormente descrito para que el señor Segundo Registrador de la Propiedad, acuda a promover en la vía ordinaria, de oposición a las diligencias de Ampliación y modificación de inscripción Registral, sin haberlo hecho, se solicita por parte del demandante que se tenga por prescrito y precluido su derecho y por consiguiente se continúe con el trámite respectivo, que en el caso particular será la vía voluntaria, la juzgadora accede a lo solicitado.

Como se expresara anteriormente, la juzgadora para resolver en definitiva y en exacto cumplimiento de la ley refiere el expediente a la Procuraduría General de la Nación, institución que plantea una serie de previos los cuales fueron acatados por la parte demandante, previos que a criterio del sustentante carecen de coherencia y consistencia jurídica como quedara asentado previamente; al evacuarse los previos y darle nuevamente audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que omitiera opinión esta se limita a plantear una

oposición en contra de las diligencias voluntarias; oposición que más adelante la juzgadora interpreta como una opinión desfavorable, como quedara sentada en el decreto de fecha diecisiete de diciembre del año dos mil cuatro, folio 183 del expediente: Voluntario No. 115-02 Oficial 1ro.

La Procuraduría General de la Nación expone para su oposición:

“Esta Institución, al proceder al análisis del contenido respecto a las presentes diligencias Voluntarias de Modificación y Ampliación de Finca, registradas con el número ciento quince guión dos mil dos, promovidas por Raúl Vitelio Ralón Afre, en su calidad de Gerente General de la Entidad Miralinda, Sociedad Anónima, no comparte la pretensión formulada por la parte interesada, especialmente por tratarse de la vía en que lo pretende; por lo que en base a lo estipulado en el Artículo 404 del Código Procesal Civil y Mercantil, planteo oposición a dichas diligencias, para que una vez admitida la misma, se suspenda el trámite de estas diligencias y se ordene acudir a las partes a donde corresponda a deducir sus derechos.”

De lo anteriormente expuesto se desprende que nuevamente se suspende el trámite de las diligencias voluntarias las que se declaran contenciosas, y se fija nuevamente el plazo perentorio de treinta días para que las partes acudan a la vía ordinaria a deducir sus pretensiones; no haciendo uso del derecho que le concede la ley, la Procuraduría General de la Nación se tiene por prescrito y precluido el mismo.

De la anterior omisión considero como sustentante que: las Instituciones encargadas de velar por la Representación del Estado de Guatemala y por ende de sus intereses, deberes y derechos no actúan diligente y responsablemente; pues no obstante, como quedara asentado anteriormente, como sustentante no comparto categóricamente el fundamento de oposición

tanto del Segundo Registrador General de la Propiedad ni el de la Procuraduría General de la Nación, más si considero importante que las instituciones manifiesten su interés y den seguimiento cuidadoso a los asuntos a ellos encomendados, como se puede observar en ambos casos el derecho de dilucidar pretensiones por la vía ordinaria se vio truncado por la preclusión de un derecho, para fortuna en este caso del demandante.

Habiendo precluido el derecho de la Procuraduría General de la Nación y del Segundo Registrador General de la Propiedad, en cuanto a la Oposición planteada, la parte demandante solicita a la juzgadora que resuelva en definitiva, fundando su petición en el segundo párrafo del Artículo 10 del Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, que preceptúa *“Concluidas las diligencias, el Juez dará audiencia al Ministerio Público, hoy Procuraduría General de la Nación, y con su contestación sin ella, dictará resolución...”*

A lo solicitado la juzgadora, considera necesaria conceder una nueva audiencia al Segundo Registrador General de la Propiedad, circunstancia que a opinión del sustentante carece de sentido lógico pues ya en dos oportunidades el Segundo Registrador se había manifestado en abierta oposición a la tramitación del expediente por la vía voluntaria y mas pareciera la falta de convicción o formación de un criterio jurídico respecto al caso por parte de la juzgadora que la incertidumbre legal aducida, como ya quedara expresado en el trascurso del presente trabajo, el alto grado de formalismos en las instituciones encargadas de la administración de la justicia, la falta de independencia y la falta de formación profesional para asumir posturas basadas en derecho y sobre todo de sentido común viene en detrimento de la declaración protección de derechos básicos tales como la propiedad privada en este caso particular.

De esta resolución judicial, emana un dictamen, que a criterio del sustentante, es eminentemente innovador, independiente y manifiesta un criterio fundamentado sólidamente en la jerarquía constitucional, y por sobre todo parece responder más a una situación de justicia y de sentido común que a las tristemente consolidadas estructuras el excesivo positivismo y formalismo en la administración de la justicia, hay que hacer constar que este dictamen es realizado por un Segundo Registrador de la Propiedad, distinto a quien en un primer momento se opusiera a la vía empleada por el demandante, por su importancia me permito hacer la copia textual de los pasajes conducentes.

“Quetzaltenango, 25 de enero del 2005. A: Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo departamental de Sololá. c.c.: Archivo.

1. *Antecedentes: El treinta y uno de mayo de dos mil dos, el señor Raúl Vitelio Ralón Afre, en calidad de Gerente General de la entidad denominada Miralinda, Sociedad Anónima y con el auxilio del Notario Álvaro Efraín Sánchez, compareció ante el Juez de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo de Sololá a iniciar las Diligencias Voluntarias de Modificación y Ampliación de Primera Inscripción de dominio de la Finca número 710, folio 229, libro 6 de Sololá, en el sentido de que dicha finca se identifica con el nombre de El Xambá y no el Xamibá como erróneamente se consignó en la primera inscripción de dominio de la finca arriba descrita, en el libro transcrito, ya en el libro original la finca aparece con el nombre de El Xambá, así mismo que dicha finca consta de 200 cuerdas más o menos y pide que se amplié*

en el sentido que las cuerdas en departamento de Sololá son de 32 varas por lado, lo cual se corrobora con los documentos adjuntos.

- 2. El dictamen solicitado versará únicamente sobre las constancias de los libros del Registro de la Propiedad, no así sobre los extremos físicos o “reales” del inmueble, los cuales ya han sido constados por autoridad competente y en el propio lugar de la finca.*
- 3. Consideraciones Fácticas y Jurídicas: La primera inscripción de dominio de la finca rústica número 710, folio 229, libro 6 del departamento de Sololá, data del 23 de mayo de 1,934 y en la misma aparece que el inmueble se identificado con el nombre de El Xambá, situado en ejidos de Sololá, con una extensión de 200 cuerdas mas o menos. El 9 de julio de 1996 el libro 6 de Sololá fue transcrito por motivos de deterioro, desde esa fecha en el libro transcrito 6 de Sololá, erróneamente el transcriptor consignó que la finca se identificaba como el Xamibá, extremo que ha sido verificado.*
- 4. Como se ha podido comprobar, desde tiempos inmemorables en el departamento de Sololá la cuerda mide 32 varas por lado, medida que en la actualidad todavía se conserva y lo cual ha sido constatado y aprobado por la gobernación, municipalidad y municipalidad indígena de ese departamento.*
- 5. El actual propietario de la finca es Miralinda, Sociedad Anónima.*

6. *Conforme al Artículo 20 de la Ley del Organismo Judicial, el sistema métrico decimal es obligatorio en nuestro país y al amparo de tal disposición resulta procedente la modificación de la medida de esta finca puesto que de esta manera se convierten de cuerdas a metros. Asimismo conforme al artículo 8 incisos 1 del Convenio 169 sobre los Pueblos indígenas y tribales en países independientes aprobado por el Estado de Guatemala, al aplicar la legislación nacional a los pueblos interesados deberán tomarse debidamente en consideración sus costumbres o su derecho consuetudinario.*

7. *Opinión: A. En cuanto al nombre y en virtud de las consideraciones antes relacionadas es procedente accederse a lo solicitado en virtud de que se trata de un error de transcripción imputable a este Registro B. En cuanto a la extensión, en virtud de lo antes apuntado y de los convenios que rigen la legislación Guatemalteca, principalmente el citado, también es pertinente acceder y emitir dictamen favorable. De esta manera se emite opinión al respecto del presente juicio. Firma: Lic. Juan Francisco Morales Alvarado. Registrador General.”*

Como se expresara anteriormente el dictamen anteriormente transcrito muestra una serie de bondades con respecto a las nuevas tendencias jurídicas favoreciendo la jerarquía constitucional, el buen sentido común y por ende la justicia y desvalorizando el excesivo formalismo jurídico, no obstante estar virtudes considero importante hacer algunas observaciones, en especial con relación al fundamento jurídico del profesional del derecho en cuanto a citar el Artículo 8 del Convenio 169 de los Pueblos Indígenas y Tribales, pues

considero una afirmación temeraria el considerar a una Sociedad Anónima, como lo es la entidad demandante una entidad que conforme, conozca, respete y practique las costumbres propias de los pueblos indígenas y en particular la costumbre kaqchiquel que es la propia del municipio de Sololá, en su caso apelaría al uso propio de la costumbre como fuente de derecho que considero se adecua mejor al marco presentado.

Algo más que llama la atención acerca de este dictamen es que en ningún momento el Registrador desenfoca la pretensión del demandante, es decir, en términos claros, precisos y concisos describe el problema y plantea la petición y resuelve sin perder la perspectiva del problema.

Finalmente con fecha 10 de febrero del año 2,005 el demandante solicita a la juzgadora que en definitiva resuelva por haberse agotado la tramitación correspondiente a la vía voluntaria, la juez finalmente resuelve ordenando la *“Modificación y ampliación de la primera inscripción de dominio de la finca inscrita en el Segundo Registro de la Propiedad, Bajo el número setecientos diez, folio doscientos veintinueve, del libro seis de Sololá, en el sentido de que el terreno es denominado El Xambá en ejidos de Sololá y se amplía la misma en el sentido de que la finca inscrita e identificada anteriormente consta de doscientas cuerdas mas o menos, de treinta y dos varas por lado cada una, con un área total de ciento cuarenta y tres mil ciento treinta y tres punto ochenta metros cuadrados”*, considerando para dicha resolución principalmente el Artículo 1330 de Código Civil, reformado por el Artículo 4 del Decreto 124-85, asimismo el Artículo 5 y 8 del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, los Artículos 46 y 66 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

El auto resolutorio final no demarca en si mismo ninguna novedad, pues no es más que la confirmación del camino señalado por el Segundo Registrador General de la Propiedad y creo

que su valor radica en que sienta un precedente para situaciones similares, las cuales son abundantes.

Para finalizar el presente capítulo presento algunas observaciones finales derivadas del caso concreto antes analizado.

En Guatemala, desde tiempos inmemoriales se han utilizado distintos tipos de unidades de medida de superficie entre ellas la caballería, la cuerda, la vara, la brazada, etc.

Que hoy por hoy no existe un criterio único en cuanto la conversión de las distintas unidades de medidas no métrica al Sistema Métrico Decimal.

Que los legisladores no se han preocupado por establecer los mecanismo legales o en su caso la ley, para la resolución de conflictos relacionados con tales discrepancias, así mismo las distintas instituciones no reconocen un mecanismo unificado ni técnico para tratar el problema.

Que esta divergencia de criterios, relacionados particularmente a la agrimensura, son sensiblemente preocupantes, en cuanto afecta o puede afectar el legítimo derecho de propiedad, derecho ampliamente protegido por la misma Constitución democrática del país.

Que la cuerda como unidad de medida de superficie, tiene una particular importancia dentro de las distintas unidades de medida de superficie no métricas utilizadas dentro del territorio nacional, la cual tiene la característica de no ser uniforme, en cuanto a sus dimensiones dentro del territorio nacional, es decir que esta misma unidad de medida posee distintas acepciones por ejemplo lo que para el municipio de Sololá representa una cuerda (32 varas) no corresponde a la representación del municipio de San Pedro Atitlán (42 varas) o al utilizado en la costumbre registral (25 varas).

Que de los distintos análisis realizados a través de la investigación se recomienda que la utilización de la costumbre como fuente de derecho podrá ser el mecanismo idóneo para la resolución de tales conflictos, pues no solamente respeta las costumbres ancestrales de los distintos pueblos indígenas sino también protege la propiedad como un derecho inalienable de la persona, así mismo se considera que es una solución conciliadora y de aplicación práctica.

Que en la actualidad los tribunales de justicia, desconocen los procedimientos adecuados para la resolución de conflictos nacidos de las discrepancias entre los distintas unidades de medida no métrica y las métricas y a tal efecto crea incertidumbre procesal que retarda la pronta administración de la justicia y encarece la defensa de un derecho.

No obstante lo anteriormente expuesto, se considera de suma importancia la creación de una ley que regule los mecanismos idóneos para la resolución de estos conflictos, tomando muy en cuenta el respeto a la costumbre ancestral de los pueblos indígenas, la protección a la propiedad, la realidad socio-cultural de la República de Guatemala y especialmente reforzar la certeza jurídica como principio de derecho.

En alusión al párrafo anterior es interesante hacer hincapié a las recomendaciones realizadas por distintas instituciones estatales para la resolución de conflictos nacidos por la discrepancia de criterios con relación a las distintas unidades de medidas no métrica, en particular a la cuerda, las cuales consisten básicamente en la creación de formas o mecanismos administrativos que contemplan el dictamen de las distintas municipalidades donde sea común el uso de la cuerda como unidad de medida basados éstos en la costumbre y tradición de las distintas comunidades sujetas a su jurisdicción, dictamen técnico de perito agrimensor y notificación de las partes colindantes protegiendo así el derecho de oposición, claramente estas no son más que las directrices las cuales deberán refinarse con los principios, técnicas de las nuevas corrientes normativas en armonía con la costumbre propia de los pueblos.

Finalmente es importante subrayar que estas recomendaciones deben estar enmarcadas dentro los parámetros de la practicidad, economía y facilidad de información y asistencia técnica para la persona o institución que necesitare resolver un problema de la naturaleza estudiada.

La estabilidad político-social y la certeza jurídica, en especial la relacionada con la propiedad privada, son elementos esencialísimos para la atracción de inversiones extranjeras y para la integración de nuestro país a mercados internacionales en igualdad de condiciones.

CONCLUSIONES

1. No obstante que el Artículo 20 de la ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89 del Congreso de la República, especifica claramente que: *“el único sistema de medición es el métrico decimal”*, es una práctica social de tipo cotidiano el emplear medidas que corresponden al “sistema no métrico decimal”; tales como la libra, el galón, la yarda, etc.
2. Que el uso de la cuerda, como unidad de medida de superficie del sistema no métrico decimal, corresponde a una práctica arraigada en la población guatemalteca, particularmente en la población indígena del Altiplano, y por lo consiguiente del municipio de Sololá, departamento de Sololá.
3. No obstante la aceptación de “la cuerda” como unidad de medida de superficie, ésta presenta considerables variaciones en su extensión de una comunidad a otra; como se evidenciara en la diferencia de extensión de la cuerda en la comunidad indígena del municipio de Sololá –cuya extensión se cuenta en 32 varas cuadradas– respecto de la comunidad indígena de San Pedro Atitlán –en la que la extensión se cuenta en 42 varas cuadradas– ambas comunidades del departamento de Sololá.
4. La diferencia de criterio respecto de la cuerda, conlleva un problema hondamente sensible, pues afecta los principios de certeza jurídica y de verdad sabida con respecto a la propiedad, su dominio y sus formas de adquisición.
5. Debido a que la orientación deontológica de toda norma jurídica es el regular las diversas relaciones jurídico-sociales que se materializan en una sociedad y por tanto las normas son determinadas por la práctica social, es necesario buscar un elemento cohesionador entre la disposición que estipula la utilización del Sistema métrico decimal y la práctica social que en agrimensura utiliza una medida correspondiente al sistema no métrico decimal: la cuerda.

6. Se concluye que existe el riesgo de que el Registro de la Propiedad lesione los intereses de las comunidades indígenas, ya que a la fecha aún no cuenta con un criterio uniforme que establezca con claridad los procedimientos para la resolución de divergencias relativas a la extensión de aquellos inmuebles que se encuentre medidos con la unidad de superficie denominada: cuerda.

Además de que no tome en cuenta la costumbre de dichas comunidades al momento de resolver dichas divergencias, no observando el criterio establecido en nuestra legislación que considera la costumbre como fuente de derecho.

7. Que el problema actual, originado en virtud de que en el momento de constituirse el Registro de la Propiedad, el sistema usual de medida era el Sistema No Métrico decimal, siendo instituido posteriormente el Sistema Métrico Decimal con uso obligatorio, dando lugar a confusiones a causa de las variaciones en las inscripciones registrales de los inmuebles.

RECOMENDACIONES

1. Es necesario que los estudiantes de la licenciatura en ciencias jurídicas y sociales, profundicen en el conocimiento exacto de las distintas unidades de medidas no métricas, que han sido utilizadas en el pasado por las distintas instituciones registrales y sus variaciones de acuerdo a las distintos usos y costumbres de las diferentes comunidades.
2. Las Universidades del país deben implementar un estudio técnico, profesional y profundo que permita la diagramación, organización y reconocimiento histórico-técnico de las distintas unidades no métricas, que en la actualidad sean objeto de uso y que pudieran afectar el legítimo derecho de propiedad.
3. El Registro General de la Propiedad debe crear y establecer mecanismos administrativos propios para la resolución de conflictos relacionados con la divergencia de criterios en cuanto a las unidades de medida de superficie no métricas y en particular de “la cuerda”.
4. Los administradores de justicia deben conocer y aplicar los distintos convenios internacionales, ratificados por el Estado de Guatemala; en particular del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, sobre Pueblos Indígenas y Tribales Independientes, para la resolución de conflictos que devienen de la discrepancia de criterios con respecto a la unidad de medida de superficie denominada cuerda.
5. Además del reconocimiento de la costumbre como fuente de Derecho por parte de los administradores de justicia y su aplicación para la resolución de problemas emanados de las discrepancias entre las distintas unidades de medida de superficie utilizadas en Guatemala y en particular la de la cuerda.

6. Es pertinente la creación, por parte del Congreso de la República de Guatemala, de una legislación adecuada y orientada a la unificación de criterios entre las medidas métricas y las no métricas y sus equivalencias.

7. El Estado debe promover paulatinamente el cumplimiento de la ley respecto de la aplicación del sistema métrico decimal en las distintas actividades socioeconómicas del país, con el objeto de facilitar las transacciones comerciales internacionales con los países miembros de Sistema Internacional de Medidas (SI).

BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA MORALES, Manuel Antonio. **Sistemas y principios rectores de los Registros públicos de la Propiedad en Guatemala.** Tesis de Grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos. Guatemala, Guatemala: Ed. Universitaria, 1994.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de Derecho Civil.** 1ª ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.** 6t, 14ª ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho Notarial y Derecho Registral.** 3ª ed.; México, Distrito Federal: Ed. Porrúa, S.A., 1976.
- CONDE ORELLANA, Manuel Estuardo. **La Posesión y la Usucapión Antecedentes Necesarios para la Titulación Supletoria,** Su Trámite y Anexos. Tesis de Grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos. Guatemala, Guatemala: Ed. Universitaria, 1984.
- CORTÉS I., María Eugenia y RAMÍREZ G., Francisco Pablo, **Rescate de antiguas medidas iberoamericanas.** <http://www.monografias.com/trabajos2332/rhempresa.shtml> (13 de Abril de 2005).
- D'ORS, Álvaro. **Derecho Privado Romano.** 2ª ed. (revisada); Pamplona, España: Ed. Gómez, S.L. y Ediciones Universidad de Navarra, S.A., 1973.
- ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de Derecho Civil Español,** 5ª ed.; Madrid, España: (s.e.) Revista de Derecho Privado. 1975.

Fondo Nacional para la Paz, FONAPAZ. y Comisión Presidencial Coordinadora de la Política del Ejecutivo en Materia de Derechos Humanos, COPREDEH, **Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, Acuerdos de Paz**, Guatemala, Guatemala, (s.e.) 1997.

FUCITO, Felipe. **Sociología del Derecho**: El orden jurídico y sus condicionantes sociales. Buenos Aires, Argentina: Ed. Universidad. 1993.

GALL, Francis. **Diccionario Geográfico de Guatemala**. Guatemala, Guatemala: (s.e) (s.f.).

GALLO ARMOSINO, Antonio. **Identidad Nacional**. Guatemala, Guatemala: (s.e) (s.f.).

GARCÍA MAYNES, Eduardo. **Introducción al Estudio del Derecho**. 35ª ed.; México, Distrito Federal: Ed. Porrúa, S.A. 1971.

HERNÁNDEZ GARCÍA, Emilio Antonio. **Limitaciones Reales de la Propiedad**. Tesis de Grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos. Guatemala, Guatemala: (s.e), 1997.

HILL, Robert M. **Los Kaqchikeles de la Época Colonial**: adaptaciones de los Mayas del Altiplano al gobierno español, 1600-1700. (Traducida al español por María Cristina Vidal Lorenzo y Hedí H. Gaytán); Guatemala, Guatemala: Ed. Cholsamaj y Plumsock Mesoamerican Studies, (s.f.).

Instituto Nacional de Estadística, **Censos 2002: XI de Población y VI de Habitación**. Guatemala: (s.e.) Talleres Gráficos de la Tipografía Nacional. 2003.

LÓPEZ GODÍNEZ, Rolando Ruperto. **Preindigenismo en Guatemala: expresión jurídica de la política del estado de Guatemala con relación a los grupos étnicos 1824-1945**. Tesis de Grado. Escuela de Historia, Facultad de Humanidades, Universidad de San Carlos. Guatemala, Guatemala: Ed. Universitaria, 1986.

LUJÁN MUÑOS, Jorge. **Historia general de Guatemala**. Guatemala: Ed. Sociedad Amigos del País, 1996.

MARTÍNEZ MARROQUÍN DE SANDOVAL, Edna Roxana. **Análisis Jurídico de los criterios de la calificación registral de la Reforma Registral propuesta dentro de los Registros de la Propiedad**. Tesis de Grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos. Guatemala, Guatemala: (s.e.), 2000.

ORTEGA PIVARAL, Manola. **Funcionamiento del Registro General de la Propiedad, su modernización y reforma**. Tesis de Grado. Facultad de Derecho, Universidad Francisco Marroquín, Guatemala, Guatemala: (s.e.) 1997.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2001.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de Derecho Civil Español**. 3ª ed.; Madrid, España: Ed. Pirámides, S.A. 1979.

QUIXCHAN URQUIZÚ, Nidia Arabella. **Aplicación del Derecho Consuetudinario en la Comunidades Mopan y Q'eqchi', ubicadas en el municipio de San Luis, departamento de El Petén**. Tesis de Grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos. Guatemala, Guatemala: Ed. Universitaria, 1998.

Real Academia Española de la Lengua. **Diccionario de la Lengua Española**. 20ª. ed.; Madrid, España: Ed. Talleres Gráficos Pañalara, 1992.

RODRÍGUEZ GUAJÁN, Raxche' Demetrio, et al, **Educación y Poder Compartido**, Situación social del Pueblo Maya, el enfoque del Poder Compartido para sociedades multiétnicas y la educación multicultural y el concepto de cultura, (Serie Cuadernos Pedagógicos) 6t, 1ª ed.; Guatemala, Guatemala, Ed. Oscar de León Palacios, 2001.

ROSS, Alf, **Sobre el Derecho y la Justicia**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Universidad. 1994.

SIEDER, Rachel. **Derecho consuetudinario y transición democrática en Guatemala**. Guatemala, Guatemala: Ed. F&G Editores, 1996.

Universidad Rafael Landívar. Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales, **El Sistema Jurídico Maya**, -Una aproximación-, (Serie Jurídica) Guatemala, Guatemala, Ed. Impresiones Técnico-Gráficas, 1998.

Universidad Rafael Landívar. Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales, **El Sistema Jurídico Poqomchi'**, -Una aproximación-, (Serie Jurídica) Guatemala, Guatemala, Ed. Impresiones Técnico-Gráficas, 1998.

Universidad Rafael Landívar. Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales, **El Sistema Jurídico K'iche'**, -Una aproximación-, (Serie Jurídica) Guatemala, Guatemala, Ed. Impresiones Técnico-Gráficas, 1998.

Universidad Rafael Landívar. Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales, **El Sistema Jurídico Mam**, -Una aproximación-, (Serie Jurídica) Guatemala, Guatemala, Ed. Impresiones Técnico-Gráficas, 1998.

URTUZUASTEGUI FIGUEROA, Juan Carlos. **La protección constitucional al derecho de propiedad privada para las personas jurídicas en la República de Guatemala**. Tesis de Grado. Facultad de Derecho, Universidad Francisco Marroquín, Guatemala, Guatemala: (s.e.) 1996.

LEGISLACIÓN:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente; 1986.

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República, Decreto número 2-89; 1989.

Convenio 169 de la Organización internacional del Trabajo. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 9-69; 1969.

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107; 1964.

Código Municipal. Congreso de la República, Decreto número 12-2002; 2002.