



**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS**



CONSTANCIA

**EL INFRASCRITO COORDINADOR DE LA UNIDAD DE TESIS
HACE CONSTAR:**

Qué el Estudiante: George David Sierra Paay
 Quien se identifica con Carné No. _____

Asistió al: **CURSO PROPEDEÚTICO PARA ELABORACIÓN DE TESIS**



«**ID Y ENSEÑAD A TODOS**»

Guatemala, 11 de mayo de 2005

[Handwritten signature]
 Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
 COORDINADOR UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS

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

**LIMITACIONES DEL REGLAMENTO DE AGRIMENSURA AFECTAN
CERTEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO DE UN
BIEN INMUEBLE**

JORGE MARIO SIERRA PACAY

GUATEMALA, NOVIEMBRE 2005

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

**LIMITACIONES DEL REGLAMENTO DE AGRIMENSURA AFECTAN
CERTEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO DE UN
BIEN INMUEBLE**

TESIS

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

Por

JORGE MARIO SIERRA PACAY

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, septiembre 2,005

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. Eddy Geovanni Orellana Donis
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enriquez
VOCAL IV:	Br. Jorge Emilio Morales Quezada
VOCAL V:	Br. Manuel de Jesús Urrutia Osorio
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Carlos Humberto De León Velasco
Vocal:	Lic. José Roberto Mena Izeppi
Secretario:	Lic. Héctor David España Pinetta

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Mario Armando Cabrera Márquez
Vocal:	Lic. Federico Villela Jimenez
Secretario:	Lic. Rosa Herlinda Acevedo Nolasco

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).

ACTO QUE DEDICO

A Dios:

Como creador del Universo.

A mi Padres:

Oscar Raymundo Sierra Coronado y Aura Crisálida Pacay Requena, por haberme motivado en el esfuerzo de alcanzar la anhelada superación académica, esto es para ustedes.

A mi esposa:

Licda. Ileana Patricia Aguirre Medina, con amor.

A mi hija:

Andrea Lucía Sierra Aguirre, mi gran amor especial, que me ha enseñado que la felicidad es el fin supremo, camino de la eternidad, en nuestro paso efímero por el mundo.

A mis hermanos:

Oscar Guillermo, Margarita Ivonne, Brenda Maritza, Juan Carlos, Luis Fernando Y José Antonio, por haber compartido momentos gratos, imborrables en mi mente durante mi niñez y adolescencia.

A mis abuelos:

Oscar Absalón Sierra Iboy, Rosa Lidia Coronado, Guillermo Pacay y María Berta Requena, en su memoria.

A mis amigos:

La vida es menos difícil apoyándonos, gracias por tanto cariño y aprecio.

A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

A la Universidad de San Carlos de Guatemala



REVISOR

Guatemala, _____ de _____ de 200__

Licenciado

Mario Ismael Aguilar Elizardi
Coordinador de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Lic. Aguilar Elizardi:

Por este medio hago de su conocimiento, que con fecha 5 de mayo de 2,005 dentro del expediente numero 629-03, fue emitido dictamen Favorable por e señor asesor de tesis, licenciado Eduardo Gomez Garcia, respecto a mi trabajo de tesis intitulado (a) "Limitaciones del Reglamento de Agrimensura afectan certeza jurídica de la Propiedad y Registro de un bien inmueble"

Para los efectos consiguientes, propongo como Revisor del mismo, al licenciado CIRO AUGUSTO PRADO ECHEVERRIA

Profesional graduado en esta Unidad Académica con fecha mes de noviembre de 1979, colegiado No. 2431.

El profesional propuesto desempeñara el cargo en forma gratuita, se obliga a cumplir con las disposiciones reglamentarias y aplicar el instructivo general para la elaboración y presentación de tesis elaborado por la Facultad, en tal sentido firma y sella al pie de la presente.

Nombre del estudiante Jorge Mario Sierra Pacay

No. De Carné 8110079 firma [Signature]

En mi calidad de Revisor propuesto, en los terminados indicados acepto desempeñar el cargo.

[Signature]
Firma y sello



LICENCIADO EDUARDO GOMEZ GARCÍA
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado No. 4,204

Guatemala, 05 de mayo de 2005

Señor
Licenciado BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
Decano de la Facultad de
Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria, Zona 12

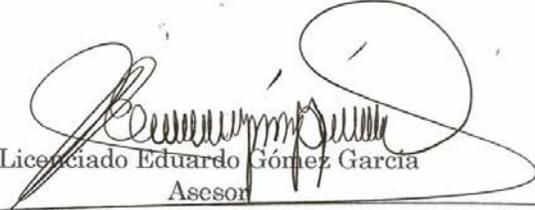


Señor Decano:

Previo testimonio de mi más alta consideración tengo el honor de dirigirme a usted, con el objeto de informarle que conforme a designación recaída en mi persona por parte de esa Decanatura, procedí a asesorar como consejero de tesis al Bachiller JORGE MARIO SIERRA PACAY, en el trabajo titulado "LIMITACIONES DEL REGLAMENTO DE AGRIMENSURA AFECTAN CERTEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO DE UN BIEN INMUEBLE".

En cumplimiento a la obligación que conlleva la aludida designación, me permito opinar que el trabajo de investigación seleccionado es interesante y contiene aspectos importantes para la seguridad y certeza jurídica a que se refiere, que servirán de consulta para los estudiantes de nuestra casa de estudios. A sugerencia, modifiqué el título original por el indicado, para enfatizar el contenido del tema tratado. El trabajo cumple con los requisitos exigidos reglamentariamente, por lo que puede ser materia de discusión en el examen que procede, previo dictamen del profesional revisor respectivo.

Reitero las muestras de mi más alta consideración y estima, respetuosamente,


Licenciado Eduardo Gómez García
Asesor
Colegiado No. 4,204





Guatemala, 21 de septiembre de 2005



LICENCIADO:
BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS
Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA,
SU DESPACHO.

SEÑOR DECANO:

Tengo el honor de dirigirme a Usted, haciendo referencia a la providencia de esa Decanatura, de fecha veinticuatro de agosto del año dos mil cinco, por medio de la cual se sirvió trasladarme el trabajo de tesis presentado por el Bachiller JORGE MARIO SIERRA PACAY, intitulado "LIMITACIONES DEL REGLAMENTO DE AGRIMENSURA AFECTAN CERTEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO DE UN BIEN INMUEBLE".

Dicho trabajo de tesis fue asesorado por el Licenciado Eduardo Gómez García, quien emitió dictamen favorable el cinco de mayo de dos mil cinco.

He revisado la tesis elaborada por el Bachiller JORGE MARIO SIERRA PACAY, compartiendo los criterios vertidos por el Asesor de Tesis, encontrándose en la misma que es un trabajo con redacción bastante clara, en la cual se efectúa un análisis funcional del tema ya citado, siendo la bibliografía que utiliza adecuada y las conclusiones que formula al final del trabajo congruentes con las ideas expresadas en el mismo.

Por todo lo anterior, respetando las opiniones personales del Bachiller SIERRA PACAY, estimo que la presente tesis, cumple con los requisitos ordenados por el reglamento respectivo, por consiguiente, está en condiciones de ser discutida en el examen público de tesis.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle al señor Decano las muestras de mi distinguida consideración y me suscribo como su atento, servidor.

Lic. CIRO AUGUSTO PRADO ECHEVERRÍA
REVISOR COLEGIADO No. 2431

2ª calle 10-44 zona 2 - Tel. 22542086



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, C. A.

Guatemala, 23 de septiembre del año 2003.

UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

ASUNTO: JORGE MARIO SIERRA PACAY, CARNÉ No. 8110079.

Solicita que para la elaboración de su tesis de grado, se le apruebe el tema que propone, expediente No. 629-03.

TEMA: "LA FALTA DE PRECISIÓN EN MEDICIONES DEL REGLAMENTO DE AGRIMENSURA LIMITAN LA CERTEZA JURÍDICA DE UN BIEN INMUEBLE"

Atentamente, vuelva el expediente al Decano de la Facultad, manifestando que el consejero designado para evaluar el plan de investigación y el tema propuesto es de opinión de que se llenan los requisitos establecidos en el reglamento respectivo.

Por lo anterior, se aprueba el tema indicado y se propone como consejero de tesis al Lic. Eduardo Gómez García, Abogado y Notario Colegiado No. 4,204.

LIC. MARIO ISMAEL AGUILAR ELIZARDI
COORDINADOR UNIDAD ASESORIA DE TESIS



Adjunto: Carta de aceptación y nombramiento de consejero de tesis
Formulario guía para elaboración de tesis

ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Desarrollo de la sociedad guatemalteca a partir de la revolución de octubre con relación a la tenencia de la tierra	1
1.1 Antecedentes históricos.....	1
1.2 Ley de Transformación Agraria, Decreto 1551.....	4

CAPÍTULO II

2. Algunas limitaciones de los Artículos 20 y 29 del Decreto 1786, Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura que afectan la certeza jurídica de las medidas de un bien inmueble, en su dominio y registro	9
2.1 Antecedentes.....	9
2.2 Análisis jurídico.....	10
2.3 Caso concreto (finca Cuxpemech)	12
2.4 Solución aparente.....	13

CAPÍTULO III

3. El Derecho de la propiedad.....	15
3.1 Consideraciones generales	15
3.2 Concepto de la propiedad.....	16
3.3 Caracteres del derecho de propiedad.....	18
3.3.1 Derecho absoluto	18

3.3.2 Derecho exclusivo	19
3.3.3 Derecho perpetuo	19
3.4 Evolución histórica del derecho de propiedad	20
3.4.1 Época primitiva	20
3.4.2 Época romana	20
3.4.3 Edad media	21
3.4.4 Edad moderna	22
3.4.5 Época actual	23

CAPÍTULO IV

4. Importancia del funcionamiento del registro de la propiedad según los acuerdos de paz sobre derechos humanos	25
4.1 Marco legal y seguridad jurídica	25

CAPÍTULO V

5. El Registro de bienes	27
5.1 Etimología.....	27
5.2 Clases de registro conforme su naturaleza	28
5.2.1 Registro público.....	28
5.2.2 Registro privado	28
5.3 Sistemas técnicos de registro	29
5.3.1 Sistema defusivo	29
5.3.2 Sistema medio.....	29
5.3.3 Sistema concentrativo	29
5.4 Definición de registro.....	29
5.5 Principios registrales.....	31
5.5.1 Principio de publicidad.....	31
5.5.2 Principio de inscripción.....	31

5.5.3 Principio de legalidad	32
5.6 La seguridad jurídica	33
5.7 Legitimación y apariencia jurídica.....	33
5.8 Legitimación ordinaria.....	34
5.8.1 Legitimación ordinaria directa.....	34
5.8.2 Legitimación ordinaria indirecta	34
5.9 Legitimación extraordinaria.....	34
5.10 Principio de legitimación en Guatemala.....	36
5.11 Principio de fe pública registral	37

CAPÍTULO VI

6. El catastro y registro nacional como eje transversal de la nueva política agraria	39
6.1 Importancia de la certeza jurídica de la tierra y vigencia de la ley de catastro.....	41
CONCLUSIONES	45
RECOMENDACIONES	47
ANEXOS	49
ILUSTRACIONES	53
BIBLIOGRAFÍA	59

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación, deviene de la necesidad de introducirme en la problemática de la sociedad guatemalteca, que en éstos últimos años se ha sumergido en una de sus mayores crisis provocada en gran parte por un flagelo fácil de determinar pero muy difícil de erradicar, y es la pobreza, de la cual muchos políticos, economistas, juristas y periodistas escriben pero al final no logran ponerse de acuerdo, la experiencia de pertenecer a las áreas rurales de nuestro país y en parte haber vivido en las áreas urbanas de la ciudad capital de Guatemala, me motivó a trabajar algún artículo sobre la propiedad tenencia y seguridad de la tierra como uno de los factores de erradicar la pobreza y por qué no decirlo, buscar mejores condiciones de vida, adoptando mejores condiciones jurídicas de la persona que es propietaria de un bien inmueble, y al mismo tiempo tenga opción, a préstamos, financiamientos en donde pueda superar su situación de pobreza o extrema pobreza, introduciéndose productivamente al sistema económico del país y también, cumplir con la inspiración filosófica del Estado de cumplir con los acuerdos de paz que en muchos casos no se han aplicado.

El Reglamento de Agrimensura en su Artículo 20 y 29, limitan la certeza jurídica de un bien inmueble, fue la hipótesis planteada en el proyecto de tesis, pudiendo determinar aseverativamente que sí resultan limitantes.

No cabe duda que el abordar temáticas como el de la tierra, de los conflictos más coyunturales de nuestro país, sobre el derecho de propiedad, sobre la certeza jurídica de las leyes vigentes y su positivismo se tropieza con un sinnúmero de obstáculos, sin embargo es de mi interés dar un aporte serio, para la solución a tanta conflictividad. En nuestro sistema jurídico muchas veces se reforman leyes sin obtenerse cambios decididamente estructurales. La firma de la paz no debe quedar como un simple acto pomposo, alegre y de

fiesta sino que al contrario todos los guatemaltecos debemos luchar por su verdadera aplicación. La influencia del tratado de libre comercio, nos decide a escribir sobre el tema de la tierra y la imperiosa necesidad de cierta modernización que se necesita en algunas leyes agrarias, específicamente en el Reglamento de Agrimensura, en donde los cambios sean obligados y necesarios y no como se ha querido satisfacer esa necesidad promulgando una reforma al Código Civil, que en cierta manera resuelve en mínima parte la problemática de medidas y colindancias, pero no resuelve el conflicto de bienes inmuebles que han sufrido traslapes. El presente trabajo trata de resolver desde el punto de vista jurídico o del derecho un problema que se ha convertido en un caso civil, en donde sus orígenes son agrarios y en base a la costumbre, cabe recordar el Descubrimiento, Conquista, Colonia, Independencia de América hasta convertirnos en Estados democráticos; los centroamericanos hemos heredado conflictos sobre la Tenencia de la Tierra en propiedad, en uso, en usufructo. Es por ello, que debemos ir resolviendo poco a poco esta problemática, para tener Estados más armoniosos que busquen el mejoramiento de las condiciones económico, jurídicas, sociales de cada individuo y como consecuencia un mejor nivel de vida de una Sociedad plagada de flagelos como el analfabetismo, la violencia, la hambruna, la falta de oportunidades para los jóvenes, y la muerte infantil.

El método utilizado en el presente trabajo fue el inductivo, en donde nuestra observación de la naturaleza, específicamente los actos y hechos de la Sociedad que nos ha tocado vivir que es la guatemalteca, está plasmado de muchas diferencias, vicisitudes que después de la observación de una problemática agraria con relación con la tenencia de la tierra, decidimos que había que hacer un análisis de las diferentes épocas de la sociedad guatemalteca y su recurso tierra como propiedad, partimos también de cierta legislatura que se puede modernizar. Luego de haber experimentado con lectura agraria y civil y de haber obtenido entrevistas con instituciones y profesionales sabedores de determinados temas, se demuestra que si es

factible una reforma en nuestro sistema jurídico que proporcione herramientas técnico-científicas para mejorar nuestra relación interpersonal y como consecuencia atacar los flagelos de la pobreza y subdesarrollo, como Sociedad.

En el tema de desarrollo de la sociedad guatemalteca, desde la Revolución de Octubre con relación a la tenencia de la tierra, se buscó de qué manera cada gobierno manejó esta problemática no como un asunto de Estado, sino que de acuerdo a los intereses de grupos o clase social, rescatando ciertos análisis de la Ley de Transformación Agraria; en el tema de limitaciones del Reglamento de Agrimensura por vivencias de campo decidí escudriñar un reglamento que debe atender las demandas de la modernización pero desde un punto vista estructural; en el tema de la propiedad trataremos de evocar la Historia para fundamentar ideológicamente los beneficios y limitaciones de ella para poder concatenarlo al Registro de Bienes, para eso investigué libros, tratados que el estudiante de derecho de la Universidad de San Carlos frecuentemente utiliza y por último El Catastro y Registro Nacional como una de las grandes soluciones para la certeza jurídica de la tenencia de la tierra. Cabe también agregar nuestra observación de campo en la Finca Cuxpemech Copalhá, Cobán, Alta Verapaz, sin embargo la vigencia de la ley de Catastro en mi particular posición no significa un cambio radical.

CAPÍTULO I

1. Desarrollo de la sociedad guatemalteca a partir de la revolución de octubre con relación a la tenencia de la tierra.

1.1 Antecedentes históricos.

“La política económica gubernamental, impulsada a partir de 1945, se puede dividir en dos grandes periodos: el que está comprendido entre 1945 y 1982; y el que se extiende de 1982 a la actualidad. El primero se caracterizó por la intervención estatal en la economía, a través de la Comisión Económica para América Latina (CEPAL), producto de la influencia ejercida por el economista John Maynard Keynes y la Escuela Historicista Alemana de finales del siglo XIX. Esa corriente concibe al Estado como promotor del desarrollo, en tanto que al sector privado se le relega a una función ejecutora de las medidas dictadas o promovidas por el gobierno. Este período se puede dividir, a su vez, en dos partes: en la primera se admitió cierta influencia socialista, a pesar del compromiso explícito de promover un sistema económico capitalista (1945-1954); la segunda fue de inspiración keynesiana, historicista o cepalina (1954-1982), esto es el primer período de la política económica con relación a la tenencia de la Tierra.

El segundo período, que se inició a raíz del golpe de estado de 1982, se ha caracterizado por el rechazo a los postulados del lapso anterior, los cuales desprestigiaron por los fracasos financieros, la ineficiencia y la corrupción, que produjeron en las empresas estatales y en las dependencias públicas. Este período se distingue asimismo, por la tendencia a minimizar la participación e injerencia del gobierno en la economía. Sus planteamientos se denominan neoliberales, ya que se inspiran en la escuela clásica liberal de los siglos XVIII y XIX, actualizados por economistas austriacos y estadounidenses. Guatemala

se vincula, de tal manera, a las corrientes de pensamiento económico que predomina actualmente en América Latina. La reducción de la participación injerencia gubernamental en la economía, lo cual ha coincidido con recortes en los programas de compensación social y en el incremento de los índices de pobreza, ha inducido al establecimiento de programas especiales de desarrollo.

La agricultura, en Guatemala permaneció como la actividad económica más importante en la segunda mitad del siglo XX, aunque con altibajos, ha mantenido un crecimiento constante desde 1945 hasta el presente nuevo siglo (año 2,000). Al comienzo de la época bajo análisis, los gobiernos revolucionarios realizaron diferentes esfuerzos para modificar la situación prevaleciente con respecto a la distribución de la tierra. En 1945 fue promulgada la ley de Titulación Supletoria Decreto número 49-79 del Congreso de la República, que amparaba la posesión de la tierra de quienes la hubieran trabajado por más de 10 años consecutivos, sin respaldo de un título de propiedad. Además, en 1949 se emitió la Ley de Arrendamiento Forzoso, que garantizaba a los arrendatarios de tierras estatales y privadas, el derecho a mantener el arrendamiento, con un costo máximo de alquiler que no podía ser mayor que el 5% del valor bruto de la cosecha. La disposición más importante de la época revolucionaria, sin embargo, fue el Decreto 900, o Ley de Reforma Agraria, promulgada el 17 de junio de 1952, señalaba como finalidades: a) Liquidar la propiedad feudal y a la vez desarrollar métodos capitalistas de producción agrícola; b) Abolir todas las formas de servidumbre y esclavitud, tales como las prestaciones personales gratuitas, el pago en trabajo del arrendamiento de tierras y los repartimientos de indígenas; c) Dotar de tierra a los campesinos que no la posean o que posean poca.

Cuando ocurrió el derrocamiento de Jacobo Arbenz Guzmán, habían sido expropiadas 1,385 fincas, las que tenían un total aproximado de 885, 035 hectáreas; dejó de ser un proceso global, radical y rápido, planificado pero flexible, que además de comprender la redistribución de la tierra en una forma

justa, debe abarcar asistencia técnica y crediticia, servicios y obras complementarias como la sanidad rural, la vivienda, las vías de comunicación, la recreación y elevación cultural” .¹

“La Ley de Reforma Agraria fue abrogada y sustituida por un estatuto agrario, promulgado el 26 de julio de 1954, con carácter transitorio por la Junta de Gobierno de entonces. Hasta en febrero de 1956, se decretó el nuevo Estatuto Agrario, por el cual se crearon Zonas de Desarrollo, en las que se entregarían parcelas a campesinos sin tierra o minifundistas. Dichas zonas se establecieron en terrenos ociosos e inexplorados, en fincas nacionales y en tierras particulares previamente adquiridas por el Estado. Este también estaba facultado por la ley para crear lotificaciones en terrenos diferentes a las Zonas de Desarrollo, lo que permitió el establecimiento de las llamadas Comunidades Agrarias. Con base en los Estatutos Agrarios de 1954y 1956, entre 1954 y 1962 se distribuyeron 209,226 hectáreas a 32,426 beneficiarios.”

El Estatuto Agrario fue sustituido en 1962 por la Ley de Transformación Agraria (INTA) Decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala; los objetivos básicos del Programa de Transformación Agraria eran la colonización de nuevas áreas para incorporarlas al desarrollo del país, y la transformación de las estructuras sociales en lo referente a la tenencia y explotación de la tierra. La nueva ley revisó el concepto de parcela, la que definió como patrimonio familiar que, con una extensión no menor de 28 manzanas, destinadas al sostenimiento de una familia, se consideraba indivisible e inembargable”.²

La Ley antes citada fue objeto de posteriores modificaciones. En 1966 se dispuso que las fincas rústicas, propiedad de la nación o de los bancos del Estado, podían ser adjudicadas gratuitamente a cooperativas agrícolas. Se

¹ Historia popular de Guatemala, tomo IV, págs. 706 a 710.

² De León Scholotter, René, **Legislación agraria guatemalteca**, págs. 89 a 92.

contemplaba que los asociados, constituidos en dichas cooperativas, llevaran también en forma colectiva los procesos de industrialización y comercialización, y que aportaran individualmente mano de obra e insumos para la producción. Desde la promulgación de la ley, la tendencia en la distribución de tierras siguió mostrando, como en los años inmediatamente anteriores, la preferencia, por adjudicaciones colectivas.

En 1986, la situación agraria prevaleciente en el país, caracterizada por una fuerte presión campesina en demanda de tierras, llevó al gobierno a la formulación de una política orientada a que éstas se distribuyeran a grupos seleccionados de campesinos. En noviembre de dicho año se hizo la primera entrega a una organización campesina de tal tipo, dirigida por el sacerdote católico Andrés Girón, que recibió la finca Monte Llano. Durante 1987, además se entregaron tierras a campesinos de la denominada Empresa Campesina Asociativa.

En el período que se viene tratando se aprobaron otras disposiciones relativas a colonización y distribución de tierras. En 1959, por ejemplo, se creó la Empresa Nacional de Fomento y Desarrollo del Petén (FIDEP), suprimida en 1987; y en 1970 el Congreso promulgó el Decreto 60-70, por el que se declaró de interés público y de urgencia nacional el establecimiento de zonas de desarrollo agrario en el área conocida como Franja Transversal del Norte, que comprende, de poniente a oriente, parte de los Departamentos de Huehuetenango, Quiché, Alta Verapaz e Izabal.

1.2 Ley de Transformación Agraria y su Reglamento Decreto 1551.

Su fundamento lo podemos definir en su cuarto considerando en donde establece: "Que es conveniente dotar a la República de una ley que norme la garantía constitucional a la propiedad privada, las condiciones indispensables para que el propietario alcance en el mas alto índice el desarrollo y utilización de

sus bienes, y que regule al mismo tiempo las obligaciones y limitaciones a la propiedad que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección del patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la Nación, precisándose el concepto de tierra ociosa y el gravamen que pesará sobre éstas, regulándose la expropiación y proporcionándose medios para el desarrollo agrario del país, todo de acuerdo con las condiciones y características de cada región, estableciéndose los procedimientos y los órganos para su aplicación, a fin de llevar al campesinado guatemalteco la justicia social”; además debemos indicar que los Artículos 1, 3,4,5 y 6 fueron derogados por el Decreto 24-99 de fecha 8/6/99 del Congreso de la República de Guatemala (FONATIERRAS); otro Artículo derogado fue el 118 por el Decreto 24-99 (FONATIERRAS), en donde se hablaba de la concesión de títulos. Nuestra tarea es justificar su naturaleza desde el punto de vista de su regulación y nos atrevemos a denominarlo como lo hace el Artículo segundo del mismo Decreto 1551, que establece: El Instituto Nacional de Transformación Agraria, podrá denominarse simplemente El Instituto. El Instituto gozará de personalidad jurídica y autonomía, estando capacitado para adquirir, poseer, gravar y enajenar bienes, sin más limitaciones que las que establezca la Ley y su reglamento. El Instituto está exonerado de impuestos y contribuciones. Continuamos analizando la Ley de Transformación Agraria en donde tratamos de estudiar la importancia de que los bienes inmuebles sean en primer lugar registrados y luego tengan una medición lo más exacta posible y así evitar problemas que pongan en duda la propiedad o posesión de un bien inmueble; la Ley de Transformación Agraria en su Artículo 40, define las zonas de desarrollo agrario de la siguiente manera: “Para los efectos de esta ley, se entenderá por zonas de desarrollo agrario, aquellas áreas del territorio nacional de gran extensión, susceptibles de una profunda transformación de sus condiciones económicas y sociales que exigen para su ejecución obras y trabajos complejos que superando la capacidad privada hacen necesario el apoyo técnico, financiero y jurídico del Estado. La declaración de alto interés social del conjunto de trabajos y obras de transformación, así como la aprobación del Plan General

de Desarrollo, se harán por acuerdo del Consejo Nacional de Transformación Agraria, quedando desde ese momento facultado el Instituto para ocupar los bienes, cuya enajenación forzosa fuere necesaria, por haber sido declaradas tierras ociosas. Una vez definida como de alto interés social la transformación de una zona de desarrollo agrario, alcanzarán a dicha transformación los beneficios de esta ley, debiendo sujetarse a los trámites y condiciones que en la misma se establezcan". Por último para poder estimar la problemática con relación a la medición de bienes inmuebles y que en su mayoría han traído desavenencias no solo en los bienes particulares sino que también en los bienes propiedad del Estado. En la ley del INTA, en su Artículo 48 establece las directrices para un proyecto de parcelación previamente aprobado por el Consejo del Plan General de Desarrollo de una zona, estas directrices serán dirigidas por el Instituto Nacional de Transformación Agraria y serán las siguientes: a) Cuando la superficie que conforme a las normas establecidas en el Plan General de Desarrollo haya de reservarse al propietario, sea igual o superior a la extensión fijada por la unidad de tipo medio en la zona, se procurará que su agrupación en un solo predio se realice en torno a la parcela que sustente la casa de labor o la vivienda del interesado, de la que sea entre todas las de su patrimonio, la de mayor superficie o bien sin perjuicio de tercero, de la que esté en mejor situación atendiendo a su proximidad a los poblados o vías de comunicación o cualquiera otra circunstancia; b) Si la superficie reservable hubiera de ser con arreglo a las citadas normas de extensión, inferior a la señalada para la unidad de explotación de tipo medio en la zona, así como tratándose de propietarios, cuyos predios afectados por el Plan General no alcanzaren dicha extensión y fuere procedente en su caso, asignarles las tierras suficientes para completar ésta, el Instituto determinará su emplazamiento que habrá de estar siempre subordinado a la situación de las tierras en exceso; c) La extensión que se fija en esta ley para las distintas clases de unidades, se entiende referida siempre a su superficie útil para el cultivo y por lo tanto los terrenos adquiridos para las instalaciones y obras que requieren la colonización de la zona, les serán compensados en el proyecto de parcelación a los

propietarios afectados, con reducción de la superficie de sus tierras en exceso. El proyecto de parcelación señalará para cada zona, las tierras en exceso, realmente sobrantes, después de efectuado el ajuste parcelario, conforme a las precedentes directrices”. Se trata de analizar este tipo de problemas que se da en el agro guatemalteco, en relación con los problemas que existen, cuando se hacen mediciones muchas veces determinadas por el uso o la costumbre.

CAPÍTULO II

2. Algunas limitaciones de los Artículos 20 y 29 del Decreto 1786, Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura que afectan la certeza jurídica de un bien inmueble en su dominio y registro.

2.1 Antecedentes.

Decreto de Jorge Ubico, crea la Ley Reglamentaria de Trabajos de Agrimensura, ya que el Reglamento de Ingenieros Topógrafos que regía aprobado por el Acuerdo Gubernativo de fecha 17 de febrero de 1952, presentaba deficiencias que debían subsanarse, no sólo para que abarcara todas las incidencias que ocurren en los trabajos de Agrimensura, sino también para armonizarlo con la Ley Agraria. Debo también mencionar que según investigaciones que realizamos en la Unidad Técnico Jurídica PROTIERRA, para evitar la formulación de la creación de un Catastro Nacional, se reformó el Artículo 1131 del Decreto 106 del Código Civil Guatemalteco, se reforma el numeral 1º. del Decreto Ley 106, Código Civil, reformado por el Artículo 5 del Decreto Ley 124-85, reformado por el Decreto 33-2000, ambos del Congreso de la República, el cual queda así: “ 1 Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que encuentra, área, rumbos o acimut; o coordenadas geográficas debidamente geoferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos expresarán 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. Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados; y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que

no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior”.

2.2 Análisis jurídico.

Es el momento de hacer un breve análisis de algunos Artículos que creo que en la actualidad es necesario reformar o por lo menos que sea discusión las dificultades que conllevan mediciones que pueden ser urbanas o rurales que modifiquen sustancialmente la medida de un bien inmueble, y que traiga como consecuencia dificultades en la posesión o propiedad de un bien inmueble que sea imposible de registrar en un catastro específico. Empezaremos por el Artículo 1 que establece: “Únicamente, podrán practicar trabajos de agrimensura y revisarlos, además de los ingenieros que estuvieren facultados para ello por haber obtenido su título en la Universidad Nacional, los que hubieren sido incorporados conforme a la Ley y puedan ejercer su profesión”; necesitamos seguir obteniendo bases para dar respuestas a nuestras inquietudes. Continuamos analizando algunos Artículos del Reglamento de Agrimensura específicamente el Artículo 20 que señala: “Sea cual fuere el procedimiento empleado para el enlace de los mojones, el Ingeniero debe marcar, provisionalmente, los puntos en que los linderos cambien de dirección y que no tengan señales naturales. Además, señalará sobre el terreno, las rectas de mediana o de larga extensión que no fueren disputadas, procurando que sean visibles entre sí, cada dos señales consecutivas”. El Artículo 29 del mismo cuerpo legal enuncia: “La determinación de la meridiana astronómica es obligatoria, pudiendo suprimirse únicamente cuando se trate de medidas de terrenos de poca importancia, cuya extensión no lleque a cuarenta hectáreas; pero en los deslindes se debe determinar siempre, salvo que el estado atmosférico no lo permita”. Este es el Artículo que necesitamos

interpretar, y que sirve de base para nuestro estudio; en realidad podemos descubrir y analizar que el método de observación solar aunque efectivamente se sigue usando, no ponemos en duda su eficacia, sino que hoy en día ha sido sustituido en forma parcial por el G.P.S. (Sistema de Posicionamiento Global), que es un método mas moderno y que en muchos casos evita los traslapes entre propiedades y da como consecuencia certeza jurídica cuando se realiza algún cambio de posesión o de propiedad de un bien inmueble. Esta situación técnica no deslegitima la validez de un Reglamento de Agrimensura que a pesar de los años sigue vigente; pero si pudiera ser mejor en el sentido de que toda medición alcance la modernidad que la época lo requiere y así dotar cada vez mas certeza jurídica a los bienes inmuebles, en este caso la tierra, que como sabemos es uno de los problemas coyunturales de nuestra nación y que requiere de mecanismos menos burocráticos para buscar el bien común y fortalecer a la clase social que muchas veces no solo no tienen acceso a la tierra, sino que la que tienen no pueden usarla mucho menos obtener ganancias de su uso y usufructo, y muchas veces por medio de la usucapión después de un tedioso trámite concretar la propiedad después de años y años de lucha. También nos evitaría enfrentamientos estériles que convulsionaría más nuestra ya confrontada sociedad que a pesar de la firma de la paz, todavía arrastra diferencias estigmatizadas. Otro de los Artículos motivo de este estudio es sobre el arancel para trabajos de Agrimensura consagrado en el Capítulo VIII; Artículo 68 que habla de los honorarios que deben percibir los Ingenieros por los trabajos de medidas de terrenos, divisiones, deslindes, amojonamientos, serán los que libremente convengan o contraten, es decir se acepta la autonomía de la voluntad; sin embargo a falta de estipulación o la libre contratación se regirán por la tabla específica del Artículo 69 de la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura que ya no responde a la necesidades de los profesionales encargados ni a los interesados por realizar un trabajo científico, honroso que revista cada negocio jurídico de bienes inmuebles ya sean urbanos y rurales de certeza jurídica que de seguridad a los poseionarios o propietarios.

2.3 Caso concreto (finca cuxpemech).

Para poder materializar el estudio que nos ocupa, nos dimos a la tarea de consultar a personas que están de una u otra manera inmiscuidas en estudios experimentales de campo que muchas veces son los concedores de una problemática mas profunda y asentada, de lo cual hicimos una visita e investigación del “Informe de la Medida Particular Realizada en la Finca Cuxpemech Copalhá, Cobán, Alta Verapaz”, identificada en el Registro de la Propiedad como finca rústica número 540, folio 226, libro 60 de Alta Verapaz, de ese informe resumimos las siguientes actividades:

Se dio inicio al proceso de la medida particular, con una reunión en oficinas de la Pastoral Social, donde se plantea por parte del representante de la comunidad Cuxpemech Cópalhá, señor Guillermo Chen Caal, la necesidad de medir la finca que actualmente es de su propiedad (ya identificada) con el objeto de determinar con exactitud qué área de terreno posee, debido a que según certificación del Archivo General de Centroamérica, dichas finca originalmente registra un área de 14 caballerías, 63 manzanas, 6324 varas cuadradas.

- a) Se realizó una reunión de colindantes.
- b) El día 2 de noviembre del año 2004 se iniciaron las operaciones con el equipo topográfico para iniciar operaciones.
- c) El día miércoles 3 de noviembre del año 2004 se inició el levantamiento topográfico partiendo del mojón denominado Copete.
- d) Se procedió a terminar la medición el día martes, 9 de noviembre del mismo año, partiendo del mojón “Cumbre”, terminando con el mojón “Copete”, finalizando así la medición.
- e) Como resultado de la medición, se determinó que actualmente la Comunidad Cuxpemech Copalhá posee un área de: 14 caballerías, 16 manzanas, 9732.71 varas cuadradas, por lo que se reporta un defecto de 46 manzanas, 6591.29 varas cuadradas.

2.4 Solución aparente.

Hacer una medida con toda la ayuda técnica, con el uso de medidas geodésicas para alcanzar un área real, dejando la práctica de medidas fundamentadas en la costumbre, en el caso concreto nos pudimos dar cuenta del defecto que se obtuvo en una medida de área donde se utilizó herramientas modernas (G.P.S.).

Rectificar el área por un procedimiento notarial o administrativo según el Decreto 125-83 o bien acudir a la Dependencia Presidencial de Asistencia Legal y Resolución de Conflictos sobre la tierra (Contierra); que en una de sus atribuciones exhorta a los interesados para que sometan las controversias que surjan a la jurisdicción del Arbitraje de acuerdo con lo que establece el Decreto 67-95 del Congreso de la República de Guatemala (Ley de Arbitraje).

CAPÍTULO III

3. El Derecho de la propiedad.

3.1 Consideraciones generales.

“Entre los derechos reales, ocupa un lugar preeminente (por su misma naturaleza y por los efectos que produce), la propiedad que es la mas amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas. (Como dice A. Parpiña, el dominio es la institución fundamental en cuyo derredor gravita todo el universo jurídico-privado, dando lugar a la corriente que ha venido llamándose dominio centrismo, y que atribuye al dominio el papel de base y fundamento del conjunto de ciencias sobre el hombre). Sobre ella ha girado según nos dice la misma historia jurídica de las instituciones reales, todo el desarrollo conceptual del Derecho de Cosas; siempre ha sido, en efecto, el basamento de la dogmática inmobiliaria; aunque, hoy día, corrientes venidas de campos extremistas pretendan anular su existencia o menoscabar su predicamento, siempre resultará que el dominio es la piedra angular de todo el desarrollo jurídico de este mundo, que nos sirve de medio par la satisfacción de las exigencias humanas La Propiedad, dice Fairen, es el paradigma del derecho subjetivo, el punto clave del mundo patrimonial, hasta el punto de que todas las instituciones jurídico privadas de trascendencia económica encuentran en la propiedad su mas genuina expresión y participan de algún modo en el arquetipo máximo que constituye el dominio). Por ello, en los tratados se le dedica particular atención; e igual haremos aquí, prescindiendo, sin embargo, de consideraciones de alto nivel, que pueden y deben quedar encuadradas dentro de una consideración filosófica o sociológica de de la institución.

3.2 Concepto de la propiedad:

En la doctrina, desde que Justiniano, en sus instituciones, consideró de pasada que el dominium era una plena in re potestas, surgió la idea de precisar cuantitativamente esa vaga e imprecisa consideración de plenitud. Los intérpretes, en efecto a partir de Bartolo, comenzaron a formular a este respecto definiciones del dominio, partiendo desde el punto de vista de las facultades que lo integran. En una primera fase de esta evolución la ya famosa definición, que se recibió de modo unánime en las Escuelas Dominium est ius utsendi atque abutendi re sua quatenus iuris ratio patitur. Andando el tiempo, esta definición pareció incompleta y los autores intentaron añadir, poco a poco, más facultades al concepto, tratando de hacer una construcción acabada del mismo. Pero de todas formas, ya se adoptase unas veces este criterio más amplio y agotador, ya en otras se siguiera aquel tradicional, reducido a las principales facultades de usar, disfrutar o reivindicar, siempre presidió estas definiciones una consideración de tipo cuantitativo. Todos los estudios y todas las regulaciones que se hicieron sobre la propiedad adoptaron históricamente este punto de vista. Acaso parezca extraña, en este sentido, la estupenda definición del Rey Sabio, en el cual no solo parece huir de este aspecto de relación o suma de facultades, sino que introduce un elemento de fondo relativo al modo y manera de realizar el ejercicio del dominio sobre nuestras cosas. Cuando llegó la época de la Codificación, se insistió sobre la necesidad de consignar en los códigos la definición de dominio, y puestos ya a definir posiblemente por consideraciones de orden público, que reclamaban la inviolabilidad de la propiedad contra la doctrina que entonces caía hecha pedazos, por los abusos seculares de las clases privilegiadas, se escogió para estamparla en los Códigos la definición romanista. La propiedad, es, decía el Código de Napoleón “el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta”. Y después de esta misma manera o corrigiendo la dura expresión antigua por una más correcta, relativa a las limitaciones del dominio; figuró la misma definición en todos los Cuerpos Legales de los países latinos”.

Para Filomussi, la propiedad es “el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa, para los fines reconocidos por el Derecho, dentro de los límites por él establecidos”. Esta estupenda definición establece la expresión moderna, ya recibida, del señorío general e independiente, aunque Ruggiero sostiene sin embargo, que falta en ella una nota fundamental, referente a la pertenencia de la cosa. Esta exigencia, es cierto, se llena en la definición de Scialoja, según la cual la propiedad es “es una relación de derecho privado, en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, esta completamente sujeta a la voluntad de ésta, en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno”. Finalmente, Dussi sintetiza y concreta más todavía, diciendo que “la propiedad es el señorío unitario, independiente y, cuando menos, universal sobre una cosa corporal”. En la doctrina moderna española se parte de igual punto de vista. Desaparecidas las definiciones clásicas de los antiguos jurisconsultos, los actuales expositores del Derecho Civil, a partir sobre todo de Valverde, orientan sus definiciones hacia la consideración general y abstracta del derecho de dominio. Este eminente catedrático definió, en efecto, el derecho de propiedad diciendo que es el “vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la ley o la concurrencia de los derechos de otro”

De Buen, Castán y Pérez González y Alguer se pronuncian en el mismo sentido. Abundando en una misma orientación, podemos definir el dominio diciendo que es “aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan”.³

La legislación guatemalteca lo recoge en el Código Civil Decreto Ley-106, en el Libro II de los bienes de la propiedad y demás derechos reales, Título II de la

³ Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español, tomo II**, págs.43 a 45.

propiedad, Capítulo I, Disposiciones Generales. Contenido del derecho de propiedad. Artículo 464 “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

3.3 Caracteres del derecho de propiedad.

“ La doctrina civilística inmediatamente posterior a la época de la codificación, siguiendo criterios anteriores, asignó una característica tripartita al derecho de dominio, que se ha repetido durante todo el siglo pasado, pero que hoy está en trance de crisis, a no ser que se adapte el nuevo orden de cosas, recibiendo una interpretación distinta:

3.3.1 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 en 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. Muy pronto sin embargo, 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 preceptos de la razón, porque los derechos son dados a los hombres para usarlos y ejercitarlos en provecho de sus fines racionales. Sólo con esta interpretación restrictiva tiene sentido en la actualidad.

3.3.2 Ser un derecho exclusivo.

También dijeron los clásicos que la propiedad tiene otro carácter fundamental: la exclusividad, en la cual el propietario puede rechazar la intervención de terceros en el uso y goce de la cosa y tomar a este respecto todas las medidas que tome convenientes. En este sentido, puede prohibir que en sus inmuebles se ponga cualquier cosa ajena, que 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 de policía. Pero esta nota de exclusividad también está enormemente modificada en la moderna concepción. 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 del de la propiedad, sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado.

3.3.3 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 sí mismo una razón de caducidad. En este sentido, el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario, se afirma, no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque esté 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 moderna doctrina con las limitaciones propias del caso, pues que si bien en principio no hay nada que obste a él, sin embargo, esto no impide la de la propiedad revocable. Por otra parte, en los mas 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.

3.4 Evolución histórica del derecho de propiedad.

3.4.1 Época primitiva.

Es lógico suponer que en un primer momento, coincidente con el alborear de la propiedad, apenas si se concibe ésta, pues el nomadismo de los pueblos primitivos es incompatible con un estado jurídico de propiedad, sobre todo inmobiliaria. Solo es posible pues como apuntan los autores, una propiedad difusa del organismo político familiar entonces reinante.

3.4.2 Época romana.

Aunque es un punto muy discutido y sobre el que existen diversas opiniones entre los romanistas, parece ser que, en un primer momento de la historia de Roma sólo se conoció una pequeña propiedad privada, reducida al área del derecho familiar, concentrada materialmente en un lindero territorial corto (huerto familiar) y circunscrita a las cosas muebles (familia pecuniaque, esclavos y ganado). El resto de la tierra seguía la estructuración colectiva de la época más antigua y podía ser, por ende, utilizada por todos. De este modo fue extendiéndose aquel área de utilidad privada. Determinar cuándo se realizó la total integración de las tierras romanas en manos de los particulares y del Estado, ha sido también una cuestión muy controvertida; pero sea de ello que fuere, lo cierto y verdad es que en las XII Tablas de Roma, y dotada de una energía jurídica extraordinaria a favor del propietario, para desplazar a terceros en las relaciones externas, y para poder ser utilizada del modo mas absoluto y soberano, en las internas. Ahora bien, la propiedad genuina del Derecho romano sólo era asequible a los ciudadanos de Roma, quizá por esa esencia de soberanía que la propiedad llevó consigo desde los primeros momentos. Nadie que no fuera ciudadano romano (incluso en los mismos latinos, que poseían el *ius commercium* podía llegar a ser propietario *ex lege quiritium*, pues que ésta era

una institución del Derecho Civil aplicable solo aquellos y a las cosas romanas.

3.4.3 Edad media.

Se produce una honda transformación del concepto y características de la propiedad, que la hacen aparecer como fundamentalmente distinta de la anterior. Obedeció ello a las costumbres de los germánicos y a las necesidades surgidas de la invasión del Imperio, ya que los sistemas sociales (muy en boga), de patronato, por una parte, y la concesión para su cultivo de la enorme cantidad de tierra de que se apoderaron, por otra hizo nacer, efectivamente, un nuevo orden de cosas, una nueva concepción de la vida y, por tanto, una nueva consideración de la propiedad. La institución del beneficio, que presidía esa época, exigió más que nunca la protección fundamental del débil por el fuerte. Esa idea de protección, de subordinación y jerarquía se acentúa conforme pasan los tiempos, y envuelve, como dice un autor, la poderosa corriente que arrastra a los hombres, las cosas, y las instituciones hacia el feudalismo. El Feudalismo representa el supremo término natural, la cúspide de ese orden social y económico presidido por los beneficios. Si se concede, en efecto, la perpetuidad de los beneficios; si se establece la jerarquía y la subordinación en la condición social de las personas; si el propietario del dominio directo ejercía verdaderas funciones mayestáticas; si existe un relajamiento en el poder central, como consecuencia de todo esto, tenemos entonces en toda esplendidez la institución feudal, que domina durante los siglos medios hasta que, poco a poco, va perdiendo sus notas fundamentales. Durante la Edad Media se registra un proceso de desintegración de la propiedad y así, al lado del dominio directo (el del señor), aparece el dominio útil (el del vasallo), consecuencia de las ideas políticas y económicas de la época.

3.4.4 Edad moderna.

El problema social que quedaba pendiente lo resolvió, como decimos, la Revolución Francesa, dando el golpe de gracia a los últimos restos de la propiedad feudal, que tan intensamente se había defendido hasta los últimos momentos. Eliminadas las partículas de soberanía de que la propiedad gozó en los últimos tiempos, se fueron incorporando a la nación las propiedades mayestáticas, quedando despojados de poder, pero, sin embargo más conformes con su destino. En España, los llamados “señoríos jurisdiccionales” se unieron también al Estado, quedando solo vigentes, como dice un autor, aquellas facultades inherentes y propias de los contratos de censo. 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 aherrojada en la viciosa organización anterior, que integraba una verdadera gama de vínculos asfixiantes. En España, esta firme reacción a favor de la propiedad individual y libre cristalizó en importantes leyes, que presiden el decurso evolutivo de la propiedad española durante el siglo XIX.

Estima Planiol, que como, en la época de la Revolución, el poseedor ya era propietario, aún cuando su propiedad, estuviera gravada por cargas perpetuas era, no el reconocimiento de la propiedad individual, sino la abolición de las cargas perpetuas que la afectaban lo que debía acometer la Asamblea Constituyente, y ésta, en efecto, en la noche del 4 de agosto de 1789, decretó la abolición de los derechos feudales, haciendo desaparecer en unas horas los últimos retos de la propiedad.

3.4.5 Época actual.

Los tiempos modernos han presenciado, en algunos países, el paso violento y terrible (por las consecuencia de todo orden que produjo) de la propiedad rabiosamente individualista, nacida de la Revolución y normatizada con arreglo a ese espíritu en los códigos civiles del siglo XIX. Se concibe la propiedad privada, porque así, de esta forma, da desarrollo a un contenido social, que tanto bien debe producir. Costará gran trabajo eliminar los viejos resabios; será dura tarea hacer perder rancias concepciones y derechos; pero al fin y al cabo, si se sigue así, se impondrá la recta razón; y no estará lejos el día en que se consiga la sincera reconciliación del derecho de propiedad con las más justas exigencias sociales.

El elemento deber (obligación) preside también el concepto moderno de la propiedad. A la propiedad no sólo corresponden derechos, sino también deberes u obligaciones derivadas del derecho de propiedad son el complemento de los poderes que corresponden al propietario. El sujeto titular tiene que hacer frente a las obligaciones del propietario en cuanto tal, conexas al derecho de propiedad, se configuran como obligaciones propter rem. Pero además, hay otros deberes de carácter general que sujetan la propiedad al cumplimiento de exigencias sociales, encontrándose entre ellos los llamados deberes de justicia social.

Otro fenómeno que se observa en la propiedad del Derecho moderno es la ampliación de los límites. La idea de límite es inherente al derecho de propiedad, como todo derecho subjetivo. Las limitaciones del derecho de propiedad aparecen con la institución misma. Lo que ocurre es que, así como en la propiedad de los sistemas antiguos, las limitaciones tenían carácter excepcional y anómalo, siendo muy reducido su ámbito de acción, en el Derecho moderno se amplían extraordinariamente, sobre todo en la

propiedad inmobiliaria, como consecuencia de las ideas socializantes y del intervencionismo estatal, y no sólo se la sujeta a límites extrínsecos, sino también a límites intrínsecos, derivados éstos del propio concepto de la propiedad, los cuales pueden ser de carácter positivo(al ejercicio del dominio: abuso del derecho) o negativo(a la facultad de excluir).

Las nuevas orientaciones doctrinales, que asignan a la propiedad, además de una función individual y familiar, una función social, tienen también proyección en el actual ordenamiento jurídico”.⁴

⁴ **Ibid**, págs. 60 a 80.

CAPÍTULO IV

4. Importancia del funcionamiento del registro de la propiedad, según los acuerdos de paz sobre derechos humanos.

Según los acuerdos sobre Derechos Humanos, sobre el reasentamiento de las poblaciones desarraigadas por el enfrentamiento armado y sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas, contienen compromisos que constituyen elementos indispensables de una estrategia global a favor del desarrollo rural. Es en congruencia con estas disposiciones que el gobierno se compromete mediante este acuerdo, a impulsar una estrategia integral que abarque los múltiples elementos que conforman la estructura agraria, que incluye la tenencia de la tierra y el uso de los recursos naturales, los sistemas y mecanismos de crédito, el procesamiento y la comercialización, la legislación agraria y la seguridad jurídica, las relaciones laborales, la asistencia técnica y la capacitación, la sostenibilidad de los recursos naturales y la organización de la población rural. Dicha estrategia incluye varios aspectos, siendo de interés para el siguiente trabajo los siguientes:

4.1 Marco legal y seguridad jurídica.

Guatemala requiere de una reforma del marco jurídico del agro y de un desarrollo institucional en el área rural que permita poner fin a la desprotección y el despojo que han afectado a los campesinos y en particular a los pueblos indígenas que permita la plena integración de la población campesina a la económica nacional y que regule el uso de la tierra en forma eficiente y ecológicamente sostenible de acuerdo a las necesidades del desarrollo. Con este fin y tomando en cuenta en todos los casos las disposiciones del Acuerdo sobre Identidad y Desarrollo de los Pueblos Indígenas, y los Acuerdos sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, el Gobierno se comprometió a: a) Promover una Reforma Legal que establezca un marco jurídico seguro, simple y accesible a

todas las poblaciones con relación a la tenencia de la tierra. Tomando en cuenta que contamos con un Registro de la Propiedad, basado en una norma civil, copiada textualmente del Código Civil Español del siglo pasado. Y además en el Registro se inscriben derechos sobre bienes inmuebles, pero no se lleva control de estos bienes inmuebles a través de un sistema catastral. En el presente trabajo de tesis se propone reformar el Artículo 20 y 29 de la Ley Reglamentaria de Trabajos de Agrimensura, específicamente al seguir hablando de la meridiana astronómica dando a entender que las medidas están sometidas en algunos casos a mediciones solares o en otros casos por medio de la costumbre hacer uso de pitas o encerres menos perfectos, pudiendo utilizar un método más práctico. Dicha reforma deberá simplificar los procedimientos de Titulación Supletoria y registro de Bienes Inmuebles en donde las áreas sean legítimas, que se diferencie entre derecho agrario y un derecho civil y que posteriormente sean comprobadas por un Catastro Nacional y demás derechos reales, así como simplificar los trámites y procedimientos administrativos y judiciales; b) Promover la Ley de Catastro; c) Establecer y aplicar procedimientos judiciales o no judiciales ágiles para dirigir los litigios sobre la tierra y otros recursos naturales (en particular arreglo directo y conciliación), teniendo en cuenta los compromisos de los acuerdos de paz;) El arancel que todavía rige para las mediciones de bienes inmuebles encontrado en la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, Decreto 1786; hace que los profesionales de una manera u otra estén menos motivados en interesarse en trabajos del campo y utilizar tecnología que dé certeza jurídica en las mediciones de bienes inmuebles rurales y urbanos, todo esto trae como consecuencia mas problemas en el uso, posesión y propiedad de la tierra.

CAPÍTULO V

5. El registro de bienes.

5.1 Etimología.

“La palabra Registro se deriva del latín tardío, *registatorum*, significa el lugar desde donde se puede registrar o ver algo”.⁵ “También se le hace derivar el latín *registatus*, de *regere* que significa notar, copiar”.⁶

“El Registro En La Doctrina: El Diccionario de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas define el registro como padrón, o matrícula de las personas que hay en un Estado o lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades”.⁷

“También se entiende por registro el asiento que queda de una cosa registrada y cédula que lo acredita: libro con índice en donde apuntan diferentes cosas.

Registrar consiste en examinar detenidamente y copiar una cosa en los libros de registro. Señalar, notar, escribir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un registro los actos o contratos de los particulares y de las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales. Por registro entiende dicho publicista la institución destinada a dar fe de actos, documentos, contratos y resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial.

Argentino I. Neri, considera que la palabra registro equivale a la acción de registrar, o sea examinar con cuidado y diligencia una cosa, a los fines de la consiguiente anotación o transcripción, sea por literalidad, o por brevedad, o

⁵ Enciclopedia salvat, diccionario tomo X, pág. 2832.

⁶ Larousse universal ilustrado, tomo III, pág. 244.

⁷ Cabanellas, Guillermo, **Diccionario de derecho usual**, pág. 513.

extracto del resultado que hubiera obtenido, y conforme lo ordene la ley en cada caso. En sentido restringido, continúa Neri, el vocablo registro es usado para señalar o referir a la oficina en donde se hacen contar debidamente ciertos hechos o acontecimientos, que voluntaria e involuntariamente acaecen en la vida diaria de relación y que producen como resultado, la adquisición, modificación, permutación o extinción de derechos y obligaciones.

5.2 Clases de registro conforme su naturaleza.

5.2.1 Registro público.

Cabanellas, define este tipo de registro como cualquiera de las oficinas públicas en que un funcionario, debidamente autorizado y en forma legal o reglamentaria, da fe de ciertos actos en relación a sus atribuciones. Libro en que constan los datos fehacientes, asiento del mismo, inscripción o anotación.

5.2.2 Registro privado.

A diferencia del registro público, es definido como la anotación más o menos cuidadosa de una persona individual o social carente de fe pública. Los asientos y registros privados dice Cabanellas, solo hacen prueba contra el que los ha anotado en todo aquello que conste escrito con claridad, pero el que quiera aprovecharse de ellos habrá de aceptarlos en la parte que le perjudique.

5.3 Sistemas técnicos de registro.

5.3.1 Sistema defusivo.

Este sistema es descentralizado por regiones. Consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de los ayuntamientos o municipalidades; es similar al Registro Civil en Guatemala, cuyo funcionamiento está encargado a las municipalidades bajo la supervisión departamental.

5.3.2 Sistema medio.

Conforme a este sistema se establecen registros en las capitales de los departamentos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre todo el departamento, y con supervisión departamental.

5.3.3 Sistema concentrativo.

Consiste en reunir en una sola oficina o institución, varias cabezas de distrito o cabeceras departamentales bajo la misma organización y con recursos comunes.”⁸

5.4 Definición de registro.

“El Licenciado Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo lo propone de esta manera: “institución encargada por el Estado de hacer constar, en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica, y dotada de fe Pública con

⁸ Ibid.

objeto de perpetuar. Garantizar, certificar y dar a conocer su contenido en la forma y con las limitaciones prescritas por la ley.

La generalidad de la doctrina coincide en afirmar que el Registro Público es una institución, entendiendo dicho término como equivalente a instituto, creación, organización. Conforme esta acepción de la palabra, que el Diccionario de la Lengua Española define como establecimiento o fundación de una cosa, cosa establecida; cada una de las organizaciones fundamentales de un Estado, Nación o Sociedad, se considera que el Registro es una dependencia estatal formada por un conjunto de recursos humanos y técnicos cuyo funcionamiento está regulado por el derecho como instrumento de las restantes ramas en que se divide el derecho. La fundamental importancia que para la seguridad del orden jurídico reviste la organización registral pública le otorga un carácter preponderante dentro de las creaciones jurídicas del Estado, cuyo fin esencial es la conservación de las situaciones jurídicas registradas, dotándolas de una presunción de legitimidad que opera mientras no se declare su nulidad o resolución.

El Estado encarga a los registros públicos la función de dejar constancia válida de los hechos y actos de trascendencia jurídica que se inscriben conforme determinado sistema uniforme regulado por la legislación aplicable a cada registro particular. Para facilitar el tráfico jurídico se le otorga credibilidad a sus asientos, mediante la fe pública registral, susceptible de un análisis y corroboración posterior. Mediante la certificación de sus asientos, el registrador funcionario público titular y responsable del registro, da fe de la existencia de un hecho, acto o calidad personal, que le conste por razón de su oficio.

El principio de publicidad que informa la actividad administrativa del Estado obliga a los registros públicos a revelar su contenido, con las excepciones y limitaciones fijadas expresamente por las disposiciones y limitaciones fijadas expresamente por las disposiciones constitucionales y legales aplicables al dato registral de que se trate.

5.5 Principios registrales.

5.5.1 Principio de publicidad.

La publicidad de los actos del Estado adquiere singular importancia al referirla al campo del Derecho Registral. La inscripción en los Registros Públicos y su consiguiente publicidad, incide en la existencia legal de los hechos y actos jurídicos, en mayor o menor grado, atendiendo al sistema registral de que se trate. En países cuyo sistema registral es constitutivo o sustantivo, lo no registrado existe no tiene validez alguna. Donde existe un sistema declarativo, como México, lo no registrado existe únicamente para las partes, pero no frente a terceras personas que no pueden enterarse de una situación oculta. En Guatemala, la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230 establece: “Registro general de la propiedad. El Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”.

El Decreto Ley número 106 Código Civil en el Artículo 1124 establece: “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. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”

5.5.2 Principio de inscripción.

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir. Los derechos nacidos extraregistralmente adquieren al inscribirse mayor firmeza o protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, y por la fuerza probatoria

que les otorga el registro. En relación al Registro de la Propiedad, el artículo 1127 del Código Civil establece que la inscripción puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que quiera inscribirse, sin especificar término para ello, lo que otorga el carácter facultativo o voluntario al registro, que se torna indispensable al preceptuar el Artículo 1129 que ningún tribunal ni oficina pública admitirá escrituras ni documentos sujetos a inscripciones que no hubieren sido razonados por el Registrador, y para que el derecho registrado puede oponerse erga omnes”.⁹

5.5.3 Principio de legalidad.

“El principio de legalidad y la actividad calificadora son indispensables para fundamentar los efectos de la fe pública registral. La legalidad presume que los documentos registrados se han operado válidamente, para lograrlo se someten los títulos a examen, mediante la calificación registral, cuyo objeto es impedir el registro de títulos inválidos o imperfectos, contribuyendo a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

El tratadista Lacruz Berdejo precisa la esencia de la función calificadora, de la siguiente manera: “iniciado el procedimiento registral mediante la solicitud de inscripción y presentación del título, y verificado su asiento en el libro Diario, el Registrador realiza un juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídica, que desemboca en su resolución, término del procedimiento: la práctica, denegación o suspensión del asiento solicitado”

Chico y Ortiz, por su parte, observa que la función calificadora, en cuanto juicio valorativo, se desarrolla en una triple dimensión: a) Realiza una función de fondo o jurídica y legislativa, sobre la base de un conocimiento profundo de la legislación vigente, aplica los preceptos al caso concreto y

⁹ Barrios Carrillo, Axel Estuardo A., Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala, pág. 117.

decide si el mismo se ajusta a dicha legalidad. b) Desarrolla otra misión registral, en cuanto ha de adecuar la realidad jurídica con la registral. Para el efecto debe comprobarse el respeto a los principios de inscripción, tracto sucesivo, legitimación, especialidad y prioridad, que garanticen que la inscripción se ajusta a la sistemática establecida para el registro de que se trate. c) Por último, realiza otra labor de carácter formal sobre los libros del registro. Extracta y selecciona lo que ha de pasar a ser el asiento que se realice. Debe procurarse que el extracto sea lo mas claro posible, pensando mas en el presente, en el futuro, sin omitir ninguna circunstancia que la legislación respectiva exija consigna para cada tipo de inscripción.

5.6 La seguridad jurídica.

El tratadista mexicano Antonio Campollo, explica la función del sistema jurídico estatal mediante la relación: norma de derecho persona. La seguridad jurídica dice, consiste en la garantía de cumplimiento del orden creado. Las instituciones de derecho subsisten por su eficacia; las que dejan de tenerla desaparecen.

5.7 Legitimación y apariencia jurídica.

En materia registral, la legitimación tiende a proteger al verdadero titular del derecho subjetivo (legitimación ordinaria). Solo por necesidad y forzada, la norma protege a veces al titular aparente, no verdadero (legitimación extraordinaria).

Legitimar, es justificar conforme a las leyes, la verdad y calidad de una cosa, Es legítimo lo que esta conforme a las normas, lo genuino y verdadero, lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad y exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica. La legitimación es sen cierto aspecto un traslado de la prueba. El legitimado no tiene que probar nada, salvo el

hecho de serlo. En sentido jurídico, legitimación es el reconocimiento por la norma de derecho de la facultad de realizar un acto jurídico con eficacia.

5.8 Legitimación ordinaria.

J. Ladaria, la enuncia como aquella legitimación que presentan los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden, la subdivide en:

5.8.1 Legitimación ordinaria directa.

Ocurre cuando el titular ejecuta el acto en la esfera jurídica en que éste produce sus efectos. Hay identidad entre autor y titular, verbigracia, vende el verdadero dueño. La ley legitima al titular del derecho subjetivo.

5.8.2 Legitimación ordinaria indirecta.

Sucedo cuando el acto es eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, respetando esta titularidad como en el mandato con representación y gestión de negocios. La ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

5.9 Legitimación extraordinaria.

Existe cuando el acto es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, no respetada, ejecutado en nombre propio, pero con base en una apariencia de titularidad. En este caso, la ley legitima al titular aparente. La apariencia, es solo un aspecto de la legitimación. El verdadero titular de un derecho está "legitimado" con un poder jurídico legal para exigir que exista a su favor una exteriorización, para hacer concordar su derecho subjetivo de titularidad con la situación posesoria o registral: es dueño, puede poseer, gozar, administrar su propiedad y registrar su título.

Si a pesar de los medios que le concede la ley, el titular legítimo no actúa y no logra la concordancia por comportamiento inactivo del interesado, surge la necesidad de proteger la apariencia jurídica. Cuando hay discordancia entre el titular verdadero y el titular aparente, se produce una “apariencia de titularidad”. Cuando se compra y no se registra, el anterior titular queda como titular aparente vende de nuevo, aunque no sea dueño, queda legitimado el segundo comprador que registra de buena fe.

La legitimación tiende a proteger al verdadero titular del derecho subjetivo, y sólo por una irregularidad la norma protege al titular aparente. La legitimación extraordinaria se divide en: a) La legitimación Extraordinaria de goce y conservación: como eficacia defensiva de la inscripción. Corresponde a ella el principio de legitimación registral, que otorga una presunción *juris tantum*. b) Legitimación extraordinaria de disposición, o sea la eficacia ofensiva de la inscripción, que es donde encuadra el principio de fe pública registral, y otorga una presunción “*jure et de jure*”, para gravar o enajenar el derecho. La legitimación concedida al titular aparente es extraordinaria, pues se concede al titular aparente un verdadero poder jurídico para obrar en forma eficaz, aunque ilícitamente y dentro de la esfera jurídica ajena.

La apariencia de titularidad es, junto con la buena fe, el fundamento de la legitimación extraordinaria de que se inviste el titular aparente para realizar, en nombre propio, actos eficaces, aunque ilícitos en la esfera jurídica ajena, del titular verdadero.

La legitimación extraordinaria para realizar actos de goce y conservación se presenta:

En las situaciones de hecho puede ocurrir:

- a) En la posesión, cuando se regula el derecho del poseedor de bienes muebles y se le otorgan poderes jurídicos.
- b) En otras situaciones de hecho, si se reconoce poder jurídico a los que tienen posesión de estado. En las situaciones registrales: La legitimación en este caso deriva de la presunción de titularidad que establece la ley a favor del titular aparente, cuyo derecho está inscrito.

5.10 El principio de legitimación en Guatemala.

Para los actos y hechos relativos al estado de las personas, no opera en Guatemala el principio de legitimidad. Para el registro de derechos, la legislación nacional establece la legitimación extraordinaria cuando dispone que, aunque la inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes, no se invalidarán en cuanto a terceros aquellos que se ejecuten por personas que en el registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causa que no aparezca del mismo registro. El mismo código preceptúa que las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a terceros que hayan inscrito su derecho exceptuándose: Las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, siempre que consten el Registro; La Acción Revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, o cuando el derecho lo haya adquirido el tercero a título gratuito. En este caso, no perjudicará a terceros la acción revocatoria que no se hubiere entablado dentro de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta (Artículo 1146 del código civil). El mismo código preceptúa que las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a terceros que hayan inscrito su derecho, exceptuándose: Las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, siempre que consten en el Registro; La acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, o cuando el derecho lo haya adquirido el tercero a título gratuito. En este caso, no

perjudicará a terceros la acción revocatoria que no se hubiere entablado dentro de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta(Artículo 1147 Código Civil). El principio se afirma al preceptuarse que únicamente perjudicará a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en Registro, entendiéndose por tercero, y contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al registro.

5.11 Principio de fe pública registral.

El tratadista Eduardo Couture analiza el sentido mismo de la frase formada por las palabras “fe pública”. Fe es, dice, la creencia que se da a las cosas por la autoridad del que las dice o por la fama pública. Etimológicamente, deriva de fides, yo persuado. Pública quiere decir notoria, patente, manifiesta, que la ven o saben todos. Fe Pública vendrá a ser entonces, en el sentido literal de sus dos extremos, creencia notoria o manifiesta.

Para De Pina, el vocablo expresa la calidad de certeza atribuida al contenido de los documentos notariales y a las certificaciones de quienes se halla autorizados para ejercerla por la legislación. Presenta, dice, las siguientes modalidades: notarial, representada por el Notario encaminada a la autorización de los contratos demás actos jurídicos extrajudiciales; la registral, que se refiere a lo hecho constar por los registradores en los libros del registro a su cargo; la judicial, atribuida al secretario judicial, en su calida de autenticador de las actividades del proceso, y la mercantil, atribuida a los corredores de comercio, etcétera, en relación a sus funciones características.

La legislación guatemalteca otorga a los titulares de los diferentes registros existentes, fe pública en relación a sus asientos.

Para el Registro de la Propiedad, el Artículo 1223 del código civil, establece que solo harán fe los libros del Registro llevados legalmente, y Artículo 1129 del

mismo código preceptúa que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos que no hayan sido previamente razonados por el registrador. Por su parte, el Artículo 1179 del código citado regula que la liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrán acreditarse por la certificación del Registro en que se haga constar el estado de dichos bienes. En caso de discordancia entre las certificaciones expedidas por el Registrador, y los asientos a que se refieren, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por aquellas para exigir la indemnización correspondiente del registrador que hubiere cometido la falta. (1184 Código civil).”¹⁰

¹⁰ **ibid**, págs. 130 a 205.

CAPÍTULO VI

6. El catastro y registro nacional como eje transversal de la nueva política agraria.

“Para muchos países, el catastro es una herramienta de planificación de uso común e histórico. De hecho, algunos países europeos no conciben el desarrollo si hace falta un catastro, que es el registro del inventario de la ubicación, posición y relación legal de la población con el territorio. Además en casos como Holanda y Suecia, el catastro es requisito indispensable para ejercer el derecho de propiedad.

Para Guatemala, sin embargo, el catastro va un poco más allá que una simple herramienta de desarrollo. El Catastro es la actividad que técnicamente nos va mostrando el estado de cosas en la realidad agraria guatemalteca. Es el proceso que paso a paso comienza a mostrarnos el verdadero rostro de la relación tierra-hombre, legal y de hecho. No se puede modificar la realidad, o no se debería, sin conocerla.

En el documento “El Contexto Económico y Social de Guatemala y el Catastro como instrumento de Desarrollo” 0 (State University of New York at Buffalo, Ibid pag. 7); se plantea el hecho que ¿Por qué es tan importante la claridad en los derechos sobre el uso, tenencia y propiedad de la tierra?, ¿Qué tiene que ver con la pobreza?, ¿Es este un insumo fundamental para promover el verdadero desarrollo del país? Cálculos preliminares, realizados con base en la investigación Registral de los proyectos piloto catastrales de UTJ-PROTIERRA, señalan que más del 70% del territorio nacional tiene problemas de ubicación e inscripción de derechos reales en el Registro de la Propiedad. El impacto de este dato es demoledor sobre la base de una realidad histórica construida a partir de lo agrario y donde la principal riqueza y las relaciones entre los ciudadanos se llevan

a cabo en el ambiente agrario. El contexto agrario que ver con los siguientes elementos, cuya falta de tratamiento condena irremediabilmente al país y su población a transitar eternamente por los caminos de la pobreza y la exclusión social: El Registro General de la Propiedad, como ente que resguarda el derecho de propiedad de la tierra frente a terceros y que abre las puertas al comercio interno entre las personas y las instituciones a través del crédito, es fundamentalmente un registro de derechos y no de medidas. Ello conlleva problemas de ubicación física, donde es imposible reconocer el objeto donde recae el derecho, trayendo consigo de paso, conflictos, despojos, estafas, falta de credibilidad del sistema económico en general, etc.; El nivel de conflictividad agraria arranca por la falta de definición de linderos y derechos y la falta de instrumentos jurídico-culturales que logren compactar la problemática agraria nacional; el proceso de configuración de la ubicación y forma de los predios en el territorio nacional y las relaciones y calidades de dominio para quienes los poseen, parte del hecho mismo de la falta de derechos sobre el uso, tenencia y propiedad de la tierra y es fuente de dificultad y confrontación para cualquier proceso de ordenamiento territorial; la Política de vivienda, urbana y rural, comienza por la identificación y la adquisición de tierras, así como la planificación urbana para el crecimiento de la población y la demanda de servicios. La implementación de la política de distribución a través del crédito de largo plazo, se basa en la claridad de los derechos y la posibilidad de recuperar la inversión. Sin certeza jurídica, no hay política de vivienda.

El Catastro y su contraste con la referencia Registral en el contexto histórico, es el que nos va mostrando el impacto que han tenido las medidas de política agraria tomadas en el pasado. Por ejemplo, es fácil entender como en San Jacinto, un municipio a dieciocho kilómetros de distancia de la cabecera departamental en Chiquimula, en el oriente del país, no tenga sede ni un solo banco del sistema que permita el acceso al crédito a los productores. Inscrita a favor de la municipalidad en 1993 jamás se habían producido las desmembraciones que garantizaran el derecho de propiedad de los predios de

vivienda urbana y los predios rurales, por lo que el mercado de tierras es completamente informal y más vinculado a la herencia que a la compraventa. Lo mismo nos encontramos en Petén, donde las municipalidades tienen la potestad de vender del ejido municipal el área destinada para crecimiento urbano de la población desde hace 30 años y por falta de apoyo no se había logrado realizar. Por otra parte, es innegable que la base de datos catastral, gráfica y alfanumérica, constituye, con el respectivo programa de capacitación, un auténtico tesoro en el nivel municipal en sus aspiraciones por fortalecer la descentralización y el y el poder local y una clara aproximación a las necesidades de la población en su contexto geográfico que busca el ordenamiento territorial”.¹¹

6.1 Importancia de la certeza jurídica de la tierra y vigencia de ley de catastro.

Para que el Estado reconozca y garantice todos los derechos sobre la tierra se requiere, de que se tenga certeza jurídica, existen muchas razones para afirmar que ésta es muy importante para las familias y comunidades campesinas. Si se tiene certeza jurídica sobre la tierra, no podrán ocurrir despojos, nadie podrá correr mojones o cambiar linderos quitando porciones de terreno, porque está debidamente identificada, delimitada y registrada. Y si eso sucediera se contaría con documentos y pruebas para defender los derechos de los propietarios y poder llevar a juicio a los infractores.

Al tener certeza jurídica el propietario podrá presentarse como propietario de la tierra esto posibilita hacer construcciones, mejor uso del suelo, plantar cultivos, etc. Por el contrario, cuando no se cuenta con certeza jurídica sobre la tierra, se enfrentan problemas para el propietario de un bien inmueble en ser beneficiados en proyectos de inversión productiva, no poder obtener subsidios para construir viviendas, ni la obtención de un crédito decoroso de un banco.

¹¹ Cabrera del Valle, Carlos Alejandro, **Política agraria y desarrollo rural en Guatemala**, págs. 27 a 31.

La nueva política agraria tiene cuatro grandes pilares:

- a) Participar activamente para promover la certeza y seguridad jurídica sobre el uso, tenencia y propiedad de la tierra;
- b) Promover el ordenamiento territorial con visión de sostenibilidad;
- c) Promover el uso, aprovechamiento y conservación del recurso hídrico; y
- d) Desarrollo de la productividad.

Los cuatro ejes se insertan dentro de la visión de globalización de la economía mundial y la necesidad de potenciar nuestras oportunidades como país multiétnico y pluricultural. La visión política del Estado es pieza clave para la construcción del derecho agrario. Su contenido es profundamente práctico y positivo. Menos ideologización y más acción, miles de guatemaltecos en el área rural están esperando desde hace años la construcción de un nuevo país, si no para ellos, al menos para sus hijos.

Solo con un catastro se puede comenzar el ordenamiento de un país, en su realidad agraria e identificar cuáles son nuestros problemas y como construirse un mejor derecho, el catastro no dará ni quitará propiedades, será simplemente un instrumento técnico, valioso para la planificación en general de nuestro país, pero definitivamente estratégico para reconocer a cada quien lo que le pertenece y lo pueda usar con libertad pero con responsabilidad. Solo así se podrá implementar leyes ambientales que muchas veces por problemas de certeza jurídica han sido letra muerta (derecho no positivo) e ilusionista pero que en la práctica no es reconocida ni sentida por la población. Al conocer la vigencia de la ley de catastro pensamos que lograría ser una entidad plenamente autónoma y también lo difícil que resulta pensar cuando específicamente se declaren zonas catastrales y la elección de la Junta Directiva.

“Tanto el Catastro como la Mediación de Conflictos fueron visualizados claramente en los Acuerdos de Paz, específicamente el Acuerdo sobre Aspectos

Socioeconómicos y Situación Agraria. Sin embargo, la magnitud, como proyectos, de ambas tareas es inmensa y presentan un horizonte de largo plazo. Además, con el tiempo comienzan a verse condicionadas por la falta de un ordenamiento agrario, no previsto en la las discusiones de paz.

El ordenamiento agrario determinará si el rol del Estado se mantiene en una oficina que atiende básicamente la mediación de conflictos y el apoyo a que las partes lleguen a acuerdos extrajudiciales o si bien se crea la Procuraduría de Derechos Agrarios y la Jurisdicción Agrario Ambiental, previstas en los Acuerdos de Paz, pero que no tienen fundamento real ni sentido positivo ante la falta de definición del Estado sobre las directrices en materia de propiedad.”¹²

¹² **ibid**, pág. 35.

CONCLUSIONES

- 1ª. Los Artículos 20 y 29 del Reglamento de Agrimensura regulan mecanismos en donde la costumbre, no da certeza jurídica a los límites de un bien inmueble, produciendo que el registro solo sea de derechos y no de medidas reales que legitimen su dominio.
- 2ª. El Registro de la Propiedad no legitima, es decir no justifica la verdad y calidad de una cosa, solo inscribe, aceptando la legitimación extraordinaria cuando dispone que aunque la inscripción no convalida los actos y contratos nulos, según las leyes no se invalidarán en cuanto a terceros, aquellos que se ejecuten por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, aunque después de anule o resuelva el derecho del otorgante.
- 3ª. Las tierras adjudicadas por Instituto de Transformación Agraria y Fontierras no tienen límites claros originados por la transmisión de dominio en el Registro de la Propiedad.
- 4ª. Actualmente no existe diferencia formal entre derecho rural o agrario y el derecho civil en cuestiones sobre la propiedad de la tierra.
- 5ª. La certeza jurídica de la tierra beneficiará a toda la población guatemalteca, pero directamente a la población rural, que sumida en la pobreza busca mecanismos de desarrollo, basados en los Acuerdos de Paz.
- 6ª. Cuando el propietario o posesionario de un bien inmueble tenga seguridad en su tierra, su medida, su registro, tendrá oportunidad de ir en búsqueda de préstamos hipotecarios y fiduciarios; y con políticas de Estado bien

definidas logrará introducirse en el mejoramiento de su nivel de vida y enfrentar en mínima parte los grandes desafíos pero muy concretamente el tratado de libre comercio.

RECOMENDACIONES

- 1ª. Se reforme por parte del Congreso de la República de Guatemala el Artículo 20 y 29 del Reglamento de Agrimensura y se establezca que las mediciones únicamente se efectuarán con métodos sofisticados utilizando el posicionamiento geodésico.
- 2ª. Es necesario se codifique el Derecho Agrario, para poderlo unificar y que su problemática sea afrontada como prioridad nacional, según los Acuerdos de Paz.
- 3ª. Que en materia de la Ley de Catastro, no tenga tanto trámite la declaratoria de zona catastral, para poder ir creando el registro rural.
- 4ª. Es
importante crear por parte del Estado una jurisdicción agraria ambiental.
- 5ª. Buscar por parte de la sociedad guatemalteca, mecanismos donde el Estado y particulares interpreten la realidad histórica y cultural, generando la facultad de decidir por propiedad agraria o propiedad privada, regulada por normas jurídicas y el Estado.

ANEXOS



SERVICIOS TECNICOS JC
ING. AGR. JUAN CARLOS SIERRA PACAY
Topografía Tradicional, por satélite GPS/GIS, Ingeniería Forestal y Agrícola

**INFORME DE LA MEDIDA PARTICULAR REALIZADA EN LA FINCA
CUXPEMECH COPALHÁ, COBÁN, ALTA VERAPAZ, IDENTIFICADA EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO FCA. RÚSTICA No. 540, FOLIO 226,
LIBRO 60 DE ALTA VERAPAZ**

REALIZADO POR:
ING. AGR. JUAN CARLOS SIERRA PACAY
COLEGIADO No. 2524

NOVIEMBRE DE 2004.

11 avenida 1-13 zona 2, Cobán Alta Verapaz
Teléfonos: 9522413 - 5917268 (Celular)



INFORME DE LA MEDIDA PARTICULAR REALIZADA EN LA FINCA CUXPEMECH COPALHÁ, COBÁN, ALTA VERAPAZ, IDENTIFICADA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO FCA. RÚSTICA No. 540, FOLIO 226, LIBRO 60 DE ALTA VERAPAZ

Se dio inicio al proceso de la medida particular, con una reunión en oficinas de Pastoral Social, donde se plantea por parte del representante de la comunidad Cuxpemech-Copalhá, señor Guillermo Chen Caal, la necesidad de medir la finca que actualmente es de su propiedad identificada registralmente como Fca. Rústica No. 540, Folio 226, Libro 60 de Alta Verapaz, con el objeto de determinar con exactitud qué área de terreno poseen, debido a que según certificación del Archivo General de Centroamérica, dicha finca originalmente registra un área de 14 Caballerías, 63 Manzanas, 6324 varas cuadradas. Se acordó realizar una Reunión de colindantes, con el objeto de informar a los mismos la actividad a realizar, para lo cual se realizaron y enviaron las respectivas invitaciones por escrito.

Se realizó la reunión de Colindantes, el día Lunes 25 de Octubre 2004, en el salón de la alcaldía Regional de la aldea Nimlajacoc, Cobán Alta Verapaz, con la asistencia de las siguientes personas: Mateo Putul Xol y Angel Chen, representantes de Comunidad la Sultana; Virgilio Sacrab y Roberto Cajbón, representantes de comunidad Peña Blanca; Juan Choc, representante de Chinajacoc; Guillermo Chen Caal, Rodrigo Macz, Víctor Caal, Roberto Caal, Rolando Ac, Manuel Coc y Carlos Oxom de Comunidad Cuxpemech-Copalhá; Héctor Waldemar Tún Och, representante de Pastoral Social; Ingeniero Juan Carlos Sierra Pacay, responsable de la medición. Luego de explicar el objeto de la medición se consultó a los presentes si existía alguna observación o algún impedimento para su realización, a lo cual contestaron negativamente, por lo que se acordó iniciar las operaciones de agrimensura el día Martes 2 de Noviembre 2004. Solamente se aclaró lo relacionado al lindero Norte de la finca a medir, donde colinda con comunidad San José Peña Blanca, ya que según geoposicionamiento realizado por la UTJ-PROTIERRA, el esquinero que ellos georeferenciaron fue el denominado Tigrillo y el correcto es el Mojón Leche, lo cual se corroboró en el plano de medida legal de la comunidad San José Peña Blanca y que será el que se respetará durante la medición, y que también la comunidad La Sultana manifestó por medio de su representante su conformidad. Lo tratado en esta reunión consta en Acta No. 21-2004 del libro de Actas de la Comunidad Cuxpemech-Copalhá.

El día Martes, 2 de Noviembre nos constituimos en horas de la tarde a la comunidad Cuxpemch-Copalhá con el equipo topográfico para iniciar operaciones el siguiente día a primera hora.

El día Miércoles, 3 de Noviembre, se inició el levantamiento topográfico partiendo del mojón denominado "COPETE", donde se suscribió el Acta respectiva No. 23-2004 del



libro de Actas del comité de la comunidad Cuxpemech-Copalhá ; en esta ocasión se contó con la participación de representantes de las comunidades colindantes : CHINAJACOC Y LAS CONCHAS. Ese día alcanzamos a llegar con rumbo Noreste al Mojón denominado "PERDIDO" y se avanzó otro tramo con dirección Este buscando el Mojón denominado "LECHE".

El día Jueves, 4 de Noviembre, se continuó con la medición hasta alcanzar el mojón denominado "LECHE", donde se suscribió un Acta, la No. 24-2004 del libro de Actas de la Comunidad Cuxpemech-Copalhá, donde se acepta oficialmente dicho mojón como esquinero de las fincas San José Peña Blanca, la Sultana y Cuxpemech-Copalhá. Se continuó con la medición alcanzando el mojón denominado "TIGRILLO", prosiguiendo aproximadamente 300 metros más, sobre el lindero con la Finca San Luis Palo Grande. Es importante hacer mención que el lindero comprendido del mojón "TIGRILLO" al mojón "FALDON B", cuya colindancia es la Finca San Luis Palo Grande; asimismo los linderos que van del Mojón "FALDON B" hacia el mojón "XANTEC" y del mojón "XANTEC" al mojón "CUMBRE", cuya colindancia es la Finca Santa Emilia; todos los linderos mencionados recientemente han sido sujeto a rectificación y han sido aceptados por todos los colindantes, labor realizada por la oficina de JADE-MERCY CORPS, por lo cual en la presente medición se respetarán dichos acuerdos.

Debido al mal tiempo imperante no se laboró el día Viernes.

El día Sábado 6 de Noviembre se prosiguió con la medición, llegando primero al mojón denominado "FALDON B", posteriormente al mojón "XANTEC", para terminar la jornada en el mojón denominado "CUMBRE".

El día Domingo, 7 de Noviembre, se decidió suspender el proceso de medición, para realizar una reunión con el señor Rubén Rosales, con el propósito de informarle sobre la medición que en este último tramo es colindante su propiedad. Luego de la reunión se obtuvo la anuencia del propietario nombrando a su administrador : Gregorio Cul Cao para que presencie dicha medición con la condición que se respete la brecha ya establecida y respetada por los colindantes.

Se procedió a terminar la medición el día Martes, 9 de Noviembre, partiendo del mojón "CUMBRE", terminando en el mojón "COPETE", finalizando así la medición sin ningún inconveniente.

Como resultado de la medición, se determinó que actualmente la Comunidad Cuxpemech Copalhá posee un área de: 14 Caballerías, 16 Manzanas, 9732.71 varas cuadradas, por lo que se reporta un defecto de 46 manzanas, 6,591.29 varas cuadradas.

ILUSTRACIONES

Jurisdicción de Cobán - Alta Verapaz.

Resumen de la medida del terreno baldío "Cuxa-Toméchi-Copalhá," que denunció don Carlos Francisco Ch. Sarg.

Perdido	= Sur franco = 144.00	- 144. ²⁹ 00 ± 0.00
Copete	= S. 73° 53' E. = 253.58	- 71. ⁵⁰ 88 + 243. ⁵⁸ 18
Cumbre	= Norte franco = 83.00	+ 83. ¹⁶ 00 ± 0.00
Kantec	= S. 79° 24' E. = 167.00	- 30. ³⁹ 72 + 164. ³⁷ 15
Faldón	= Norte franco = 162.00	+ 162. ⁷² 00 ± 0.00
Cholbálc	= O. franco = 405.50	± 0.00 - 405. ⁹⁰ 50

Area: 676 hect. 22 áreas 16 cent. = 114 cab. 63 manant. 6324 varas²



Santiago J. J. J.

del Archivo General
TIPICA: Que la foto-
TIPICA por haberse
presencia el día de hoy.

fol. Exp. de Tierras
4 Paq. 107 Alta Verapaz-Francisco Santiago
y Fernández "Cux-Pemech-Copalhá" Cobán A.V.
1930, obra en los Depósitos de este Archivo.

Guatemala, 07 de Enero de 2003 --- 43



A. G. C. A. Q. 150
Por Fotocopia Certificada.

Julio Galicia Díaz
Lic. Julio Galicia Díaz
Director



... y contrastada
Edith A. de Palms
Ana Edith A. de Palms
PERITO CONTADOR
REGISTRO 6394

Justificación de Cobros - Alla Verdad
Días 14 sol. 33 mant. 6.354 m. 7

Casa Pemich Cochabamba vista demarcada por
Don Carlos Francisco de Souza

B a u d i s a

Perdido

Kalatautuil
de línea
Bassa Beni Querada

Cofete

Rojapemich de
Francisco Plana
Cumbre
de Abelardo Leal.

Rojapemich de
Francisco Plana
Cumbre

del Archivo General
que la foto-
grafa por haberse
presentada el día de hoy.
f.21 ILANO Exp.Tierras
4 Paq.107 Alta Verapaz-Francisco Santiago
y Fernández "Cux-Pemeh-Copalha" Cobán A.V.
1930, obra en depósitos de este Archivo.
Guatemala, 07 de Enero de 2003

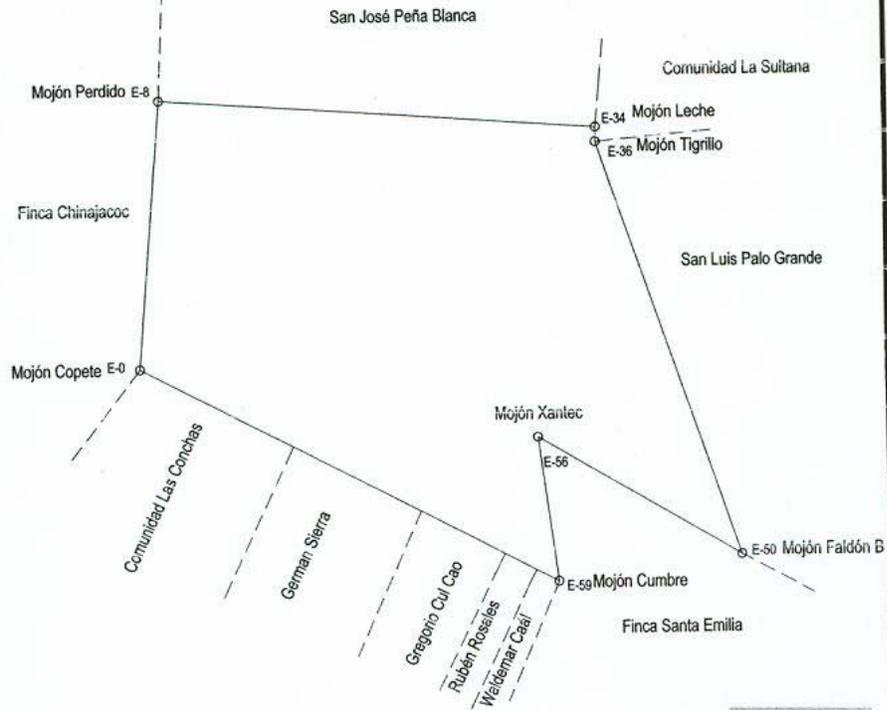


A. G. C. A. Q. 1.50
Por Fotocopia Certificada

Julio Galicia Díaz
Lic. Julio Galicia Díaz
Director



... y controlada por
Ordovalua
PERITO CONTADOR
REGISTRO 6394



EST	PO	AZIMUT	DIST.
0	8	04° 54' 14"	1,589.97
8	34	94° 06' 33"	2,589.20
34	36	181° 36' 42"	85.72
36	50	161° 07' 20"	2,577.49
50	56	300° 18' 20"	1,393.19
56	59	172° 29' 40"	857.87
59	0	297° 22' 32"	2,769.39



JUAN CARLOS SIERRA PACAY
 INGENIERO EN AGRICULTURA Y ZOOVETERINARIA
 COLEGIADO 2,524
 Q. 1.00 Serie A
 Reg. No. 340974

PLANO: DE UBICACION

Fca. Rústica	No. 540	Fol. 226
Lib. 60	de: Alta Verapaz	
UBICACION: Comunidad Cux Pemech Copalhá, Cobán Alta Verapaz.		
OTORGANTE: Cooperativa Agrícola Chinasayub R.L.		
ADQUIRIENTE: Comunidad Cux Pemech Copalhá.		
AREA: 643 H 61 A 92,95 Ca = 6436192.96 Mts² = 14 Cab 16 Mzs 9732.71 Vrs²		
ESCALA: 1/30,000		
FECHA: Noviembre del 2,004		
Nos.	Plano	Archivo
		Ing. Agr. Juan Carlos Sierra Pacay Col. 2,524

BIBLIOGRAFÍA

- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos de los registros en Guatemala**. Guatemala, Guatemala: (se.), 1981.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, 4t.; 14ª.ed.;. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1981.
- CABRERA DEL VALLE, Carlos Alejandro. **Aplicación del derecho agrario en Guatemala**. Estrategia y propuesta, catastro nacional, (libros del catastro) 3ª.ed.;. Guatemala, Guatemala: Ed. Transgrafic, S.A., 2000.
- CABRERA DEL VALLE, Carlos Alejandro. **Política agraria y desarrollo rural en Guatemala**. Visiones para una agenda de Estado, catastro nacional, (libros del catastro) ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Litografía Igualito, S.A., 2002.
- CASTAÑEDA PAZ, Mario Vinicio. **Reforma agraria, derecho agrario**. Legislación, comentarios y selección de textos (Textos Jurídicos No. 4). ed.;. Guatemala, Guatemala: Ed. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala.
- DE LEÓN SCHOLOTTER, René. **La propiedad de la tierra y su regulación jurídica**. Guatemala, Guatemala: (s.l.i.), (s.e.), 1967.
- Enciclopedia Salvat Diccionario**. 12t.; ed.; Barcelona, España; Ed. Imprenta Hispano-Americana, .S.A.
- GARCÍA PELAYO, Ramón y Gross, **Diccionario Larousse Usual**. ed.; México, México: Ed. Mexican, S.A., 1982.
- HURTADO Laura y Patricia Castillo. **Manual de regularización y legalización de la tenencia de la tierra para comunidades campesinas**. Ed., revisada, Carolina del Valle; Guatemala: (s.e.), 2002.
- PIEDRASANTA ARANDI, Rafael. **Introducción a los problemas socio-económicos, de Guatemala**. ed.;. Guatemala, Guatemala: Ed. Universitaria, 1951.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Derechos reales (Colección Pirámide No. 2) 2t.; 3ª. ed.;. Madrid, España: Ed. Artes Gráficas Grefol, S.A., 1976.

Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.

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

Ley de Unidad Presidencial para Resolución de Conflictos. Presidente de la República, Acuerdo Gubernativo 172-2001, 2001.

Ley de Transformación Agraria y su Reglamento. Congreso de la República, Decreto número 1551, 1962.

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

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

Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura. Jorge Ubico, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto 1786, 1936.

Normas Técnicas del Establecimiento Catastral para procesos de regularización de la tenencia de la tierra de proyectos del fondo de tierras. Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Acuerdo Ministerial 00400-2001, 2001.

Reglamento del Fondo de Tierras. Presidente de la República, Acuerdo Gubernativo 199-2000, 2000.