

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



**LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS DEL ESTADO COMO RESPUESTA A LA
REDUCCIÓN DE LA CONFLICTIVIDAD AGRARIA**

CARLOS RAÚL URÍZAR SIS

GUATEMALA AGOSTO DE 2006

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

**LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS DEL ESTADO COMO RESPUESTA A LA
REDUCCIÓN DE LA CONFLICTIVIDAD AGRARIA**

TESIS

Presentada a la honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CARLOS RAÚL URÍZAR SIS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala agosto de 2006

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejia Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. José Domingo Rodríguez Marroquin
VOCAL V:	Br. Edgar Alfredo Váldez López
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera fase:

Presidente:	Lic. Víctor Hugo Barrios Barahona
Vocal:	Licda. Aura Marina Chang Contreras
Secretario:	Lic. José Eduardo Cojulun Sánchez

Segunda fase:

Presidenta:	Licda. Patricia Eugenia Cervantes Chacon
Vocal:	Lic. Moisés Ulfran De León Estrada
Secretario:	Lic. Saulo De León Estrada

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.)

DEDICATORIA

A DIOS:

Por haberme dado la fortaleza, inteligencia y sabiduría que me permitió alcanzar tan anhelado triunfo.

A MIS PADRES:

Julio Urízar Hernández y Marta Lidia Sis Vásquez mi eterno agradecimiento por haberme dado la vida y apoyarme incondicionalmente en todo lo que estuvo a su alcance.

A MI ESPOSA:

Berenice Mariné por darme su apoyo, amor y ser mi pareja incondicional en todo momento.

A MIS HIJOS:

Eduardo Roberto y Paula Sofía quienes han sido mi equilibrio, fuente de perseverancia y superación a quienes les pido que me superen, y espero devolverles el tiempo que en su momento no les dedique.

A MI SUEGRA:

Blanca Estela por haberme abierto las puertas de su casa, apoyarme y darme uno de sus tesoros.

A MIS HERMANOS:

Marvin, Cristina y Zully con quienes pese a la distancia siempre estamos unidos en todo momento.

A MIS CUÑADOS:

Carlos Fabrizzio, Ángel Gómez, Luis Alfredo y Norma Guadalupe a quienes les deseo éxitos en la vida

A MIS SOBRINOS:

Joselyn Pamela, Gildardo Antonio, Catherine Adriana, Génesis Abigail, Ángel Sebastián, Valery Fernanda, Gabriela Betsave y Noelia Deniss a quienes les deseo que logren alcanzar las metas que se tracen en el futuro.

A MIS ABUELOS

Hortensia, Maria Cristina y Rafael quienes desde el cielo me acompañan

A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS:

Gracias por su amistad y apoyo en el desarrollo de mi vida profesional: Francis, Benjamín, Carmen, Olga Pérez, Carlos Maldonado, Rafael Castro, Ofelia Serrano, Verónica López Emilio Gómez, Noé Erazo, Esposos Galindo, Otto Quevedo, Marina Sierra, Licda. Teresa Vásquez, Esposos Ramírez de León, Gildardo Montiel (+), Nancy Montiel (+), Augusto Xitumul, Byron Franco, Cintia Ramírez, Profesora Hilda Bonilla, Profesora Rubia, Profesor Tomás Chacón, Eduardo Yoc, Ingrid, Iván Ochoa, Omar Barrios; y, al CEDE

A LA FUNDACIÓN INCIDE

Quien me brindo la oportunidad de abrirme campo en un ámbito que permitió conocer el área rural, sus necesidades y lo que me motivo desarrollar esta investigación.

A MI AMADA FACULTAD

Quien habiéndome abierto las puertas de sus aulas y su claustro de docentes, me formo y me involucro en el mundo del derecho.

A MI TRICENTENARIA CASA DE ESTUDIOS

Que pese a las adversidades y represiones que ha sufrido, seguirá con su labor de brindar profesionales de alta calidad a la sociedad.

AL PUEBLO DE GUATEMALA

A quien me debo.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. La regularización.....	1
1.1 Antecedentes históricos	1
1.2 Definición.....	6
1.3 Características.....	7
1.4 Legislación.....	8
CAPÍTULO II	
2. Instituciones responsables de regularizar las tierras del Estado.....	13
2.1 Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA-	13
2.2 Fondo de Tierras	14
2.3 Estructura	15
2.4 Legislación.....	21
CAPÍTULO III	
3. Efectos de la regularización.....	27
3.1 La posesión.....	27
3.2 Tenencia	28
3.3 Derecho real.....	28
3.4 Derechos y obligaciones.....	34
CAPÍTULO IV	
4. Procedimientos empleados en la regularización	37
4.1 Adjudicación de tierras nacionales.....	37
4.2 Adjudicaciones con pacto de reserva de dominio	41
4.3 Creación de fincas nuevas para ser adjudicadas.....	45
4.4 Regularizar a través del proceso establecido en el Decreto 27-80 del Congreso de la República	49
4.5 Legislación.....	52

CAPÍTULO V

5. Repercusiones derivadas de la regularización de tierras del Estado.....	55
5.1 Constitución de patrimonios agrarios colectivos.....	56
5.2 La no disponibilidad inmediata de un derecho real.....	59
5.3 La copropiedad como limitante en el desarrollo agrario colectivo.....	63

CAPÍTULO VI

6. De los bienes.....	67
6.1 Posesión	68
6.2 Copropiedad	70
6.3 Modos de adquirir la propiedad.....	74
6.4 Ocupación.....	76
6.5 Prescripción adquisitiva.....	78
6.6 Accesión.....	81
6.7 La propiedad.....	87
6.8 Limitaciones de la propiedad.....	89
6.9 Estructuración del trabajo de campo.....	91
6.10 Resumen y análisis del trabajo de campo.....	95
CONCLUSIONES.....	101
RECOMENDACIONES.....	103
BIBLIOGRAFÍA.....	105

INTRODUCCIÓN

Las reformas económicas y legales de los últimos años han tenido poca incidencia en la modernización del agro. Se observa que en el desempeño del sector agropecuario existe aún ineficiencia en el aprovechamiento de los recursos, desencadenando altos niveles de desempleo, incapacidad de cubrir las necesidades en alimentos a una población con altas tasas de crecimiento demográfico, ritmo acelerado de degradación de los recursos naturales y el mantenimiento de los ya altos indicadores de pobreza rural.

Una de las causas para esta situación es la inamovilidad de la tierra, la excesiva rigidez de este mercado por el marco legal en que se establece este procedimiento y los diferentes procesos que se han ejecutado en función de la adjudicación de la tierra a personas que carecen de esta o si la que poseen es muy poca; con una visión conformista de proteger la propiedad privada como tal, y no tener claro un horizonte, para dotar de certeza jurídica, la relación propiedad y los beneficiarios del proceso de regularización, esto es únicamente el principio del desarrollo del agro guatemalteco de las minorías.

Se ha pretendido someter los bienes inmuebles nacionales a diferentes procesos que datan desde la revolución liberal de 1871, por lo que los acontecimientos en el transcurso de la historia han demostrado que ha sido necesario dotar de la instrumentación pertinente a efecto que la conflictividad agraria disminuya a través de la regularización y que esta a su vez sea dinámica, transparente y eficiente.

Se ha argumentado que uno de los conflictos históricos que han radicado en el agro guatemalteco ha sido, que la seguridad en la propiedad de la tierra ha quedado desprotegida para la población, ya que en la mayoría de las ocasiones los procesos de regularización no fueron finalizados oportunamente, tornándose aun más compleja la situación para estos cuando entro en vigencia el Decreto 24-99 del Congreso de la República.

Por lo que la adjudicación como desenlace de la regularización de los bienes inmuebles de la nación, en los procedimientos administrativos de regularizar las tierras nacionales, constituyendo patrimonios familiares y/o patrimonios agrarios colectivos o con pacto de reserva de dominio, en atención a la obligación contractual contraída, son los procesos que ejecuta el Estado a través del Fondo de Tierras, con la visión de dotar de tierras a las personas que carecen de esta o si la que ostentan es muy poca y no satisface sus necesidades.

En Guatemala, los proyectos de medición legal dirigidos a titular los baldíos como parte del programa de regularización que ejecuta FONTIERRAS, de tierras nacionales transferidas u ocupadas por campesinos, están estrechamente vinculados con el funcionamiento de este ente, cuya función radica en medir y titular las tierras baldías, inscribirlas a favor de la Nación y pasar a formar parte del banco de datos del Fondo de Tierras y la disponibilidad de poder ser adjudicadas mediante el proceso de regularización.

Ello se refiere a terrenos que están físicamente ubicados pero no inscritos a nombre de ninguna persona o del Estado y se les denomina tierras baldías, pero que en realidad se trata de predios que han estado ocupados de hecho durante 25 a 30 años o más por campesinos y/o desplazados internos, que necesitan aseguramiento jurídico. Este predio se legaliza con el fin de convertirlo en finca nacional.

Aunque estas tierras se encuentran dispersas en todo el país, la mayor parte de ellas están concentradas en el norte bajo, es decir, en los departamentos de Izabal, Alta Verapaz, Quiché y Huehuetenango, donde también se concentra la población indígena (95% de la población) y el sector minifundista. En su mayoría, los baldíos por medir comprenden tierras que están bastante aisladas y por lo general el acceso a ellas es a pie por caminos de herradura y en muchas ocasiones por veredas.

En este proceso han estado participando diversas ONG y fundaciones, las cuales identifican a los grupos que demandan tierras, les dan acompañamiento en cuanto a

organización, capacitación, apoyo para cubrir los requisitos y asesoramiento en las gestiones ante FONTIERRAS y financieramente cubriendo gastos, tales como escrituraciones o el pago de las medidas legales, ya que en la actualidad suelen ser elevados los costos en su ejecución y que si bien es cierto el Estado debiese de cubrir, tales gastos, el presupuesto que es asignado no responde a las necesidades y exigencias de los beneficiarios, lo que ha atrasado el trámite normal de los diversos procedimientos administrativos que se desarrollan en el Fondo de Tierras, dando origen a descontentos en los beneficiarios; desembocando en protestas y tomas de las instalaciones del Fondo de Tierras de la zona central.

La concepción que animó los cambios, en cuanto al acceso a la tierra a través del crédito y regular la situación jurídica de la tierra en relación a su posesión y tenencia ha provocado que el mercado estableciera condiciones de acceso e igualdad para todos los agentes, o bien para el caso de los beneficiarios; tal y como se estableciera en el “Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria –firmado en México Distrito Federal el 6 de mayo de 1996”.

Se debe tener la claridad que los beneficiarios del proceso de regularización, en ausencia de normas específicas que regulen su situación jurídica en cuanto a la posesión y tenencia de la tierra dentro del marco de la legalidad, se sujetan a lo que establece el Código Civil, Decreto Ley 106 en relación a los bienes inmuebles, derechos reales, derechos de garantía y las diferentes formas de adquirir la propiedad.

Por otro lado, debe tenerse bien definidas las obligaciones que los beneficiarios; contraen con el Estado, no solo por el hecho de ser beneficiados, si no por todas aquellas circunstancias que se derivan de la misma relación contractual.

La hipótesis que se tratará de comprobar dentro de esta investigación ha sido la siguiente:

La conflictividad agraria en el país se ha estancado debido a las políticas estatales,

en las que se regularizan tierras del Estado a personas sin tierra o con muy poca.

Por lo que, en ese sentido la comprobación de la hipótesis en el desarrollo de este proceso de investigación; ha establecido que la conflictividad agraria como tal, ha imperado desde el tiempo de la colonia, a partir de este momento se ha implementado una serie de políticas dirigidas a beneficiar a la población, claro esta; en sus inicios con una clara discrecionalidad en la forma de cómo ejecutar tal situación.

La regularización de las tierras nacionales como parte de las políticas estatales, se ha dedicado únicamente a dotar de certeza jurídica la posesión y tenencia de la tierra a los beneficiarios, que en la actualidad acuden al Fondo de Tierras.

Con una visión conformista de proteger la propiedad privada como tal, y no tener claro un horizonte, ha sido concebido este proceso administrativo dentro del Decreto 24-99 del Congreso de la República, dotando de certeza jurídica en relación a la propiedad de los beneficiarios dentro del procedimiento de regularización, pero éste es únicamente el principio del desarrollo del agro guatemalteco en beneficio de una minoría quedándose estancado, ya que se deja a los beneficiarios a su propia suerte pese a que dentro de la legislación reglamentaria de carácter agrario se enmarca la gestión de recursos para asistencia técnica, dirigida a las personas que han sido beneficiarias a través de la adjudicación.

Con esa situación, dentro de los diferentes procesos que se tramitan y toda la serie de situaciones que se derivan de la regularización de los bienes inmuebles nacionales, no disminuye la conflictividad agraria, si no que por el contrario la acrecenta debido a que su procedimiento administrativo es muy lento, lo que hace caer en la desesperación a los beneficiarios que se encuentran tramitando tales procesos, un claro ejemplo se tiene lo acontecido la última semana del mes de enero de 2006 en la plaza de la Constitución, donde organizaciones campesinas demandan al Gobierno central no solo la legalización de la entrega de las tierras, si no que la agilice.

En ese sentido la regularización de las tierras nacionales como respuesta a la

conflictividad agraria, ha cambiado el papel de los actores, en donde el Estado a través del crédito por intermedio del Fondo de Tierras compra fincas particulares para comunidades enteras, contrayendo éstas obligaciones pecuniarias con un alto costo, en donde los beneficiarios de las comunidades han desertado de la comunidad, por no poder cumplir con su obligación contractual; dando origen a procesos civiles de ejecución, o bien la regularización se queda corta al momento de solo darle la seguridad y certeza jurídica a la posesión y tenencia de la tierra, desencadenando una serie de obligaciones legales, contractuales y el abandono por parte de los beneficiarios de los procesos de regularización, al no brindárseles un seguimiento técnico, que les permita mejorar sus condiciones en cuanto a superar de una mejor forma la explotación de la tierra, obtener mejores recursos, elevar el nivel de vida y generar condiciones de desarrollo integral y no se subsistencia.

Con tal situación lo que se avizora es el cerrar el Fondo de Tierras, debido a que no solo ha sido tildado últimamente como foco de corrupción, si no que ha sido señalado por los sectores tradicionales del país de ser una institución demasiado social, que no responde a sus intereses y prioridades, encontrándose a la postre del plazo para el que fuera creado el Fondo de Tierras como Institución responsable de adjudicar las tierras nacionales a través del proceso de regularización, o bien por intermedio del acceso a la tierra vía el crédito.

En tal sentido es visible la vulneración del derecho de igualdad que enmarca nuestra Carta Magna, pues tal y como se encuentra concebido el acceso a la tierra a través del crédito los beneficiarios de este proceso se les brinda un subsidio, asistencia técnica y una serie de beneficios que se establecen dentro del Decreto 24-99 del Congreso de la Republica, siendo el espíritu del legislador el de garantizar el cumplimiento de la obligación contraída por los beneficiarios a favor del Estado.

Contrario sensu, el proceso de regularización que finaliza con la adjudicación de tierras, en donde se da una serie de situaciones, en las cuales en atención a la forma en que se adjudique el bien inmueble, pueden constituirse patrimonios agrarios colectivos,

adjudicaciones con pacto de reserva de dominio o bien que pudiese aparecer uno de los herederos a los que se refiere del Decreto 27-80 del Congreso de la República por el plazo establecido.

Por lo que, la regularización de las tierras nacionales como respuesta a la reducción de la conflictividad agraria no ha disminuido, debido a que solo se ha adentrado a los beneficiarios del proceso de regularización a un procedimiento administrativo que atendiendo a las políticas institucionales y a los intereses particulares, ha acrecentado el antagonismo entre los sectores tradicionales hundiendo cada día más en el retraso y subdesarrollo; no solo por la complejidad que conlleva el tramitar un proceso de regularización, si no que las tierras que en su momento se adjudican no son de vocación productiva, por el contrario son zonas boscosas de protección forestal.

Esta tesis ha tenido ha bien establecer, si la regularización de los bienes inmuebles del Estado ha disminuido la conflictividad agraria derivado de la adjudicación y dirigido a los beneficiarios de dicho proceso, en la tramitación administrativa de los diferentes procedimientos ejecutados en el Fondo de Tierras.

En el transcurso de la historia se han dado una serie de procedimientos dirigidos a adjudicar los bienes inmuebles del Estado, tales procedimientos han sido empleados anómalamente por alguna parte de la población lo que formo parte de uno de los componentes del conflicto armado interno por la desigualdad en el reparto de la tierra, el despojo e incertidumbre de vivir en la zozobra; de que en cualquier momento se podían perder los derechos otorgados por el Estado, en relación a la posesión y tenencia de la tierra.

El proceso administrativo de la regularización de bienes inmuebles o tierras del Estado, fue concebido desde el siglo XIX, donde se regularizaba la situación de la posesión y tenencia de la tierra a favor de las municipalidades, para que estas a su vez pudieran dotar de un lugar para vivienda a sus vecinos, personas individuales y/o personas jurídicas.

En el desarrollo de esta tesis se establecerá que debe de entenderse por regularizar los bienes inmuebles de la Nación, definiciones, características, así como la legislación aplicable a esta figura.

De igual forma se indicará qué instituciones en el transcurso de la historia dentro del agro guatemalteco, han sido las responsables de adjudicar bienes inmuebles de la Nación.

Al momento de adjudicarse bienes inmuebles o tierras de la Nación por la característica que conlleva la misma y el contexto en que se desarrolla, se establecerá los efectos de la regularización.

De igual forma se incluirán dentro de esta investigación los procedimientos administrativos aplicados dentro de la Estructura del Fondo de Tierras, a efecto de ejecutar el proceso de regularización en beneficio del sector beneficiario dentro del agro guatemalteco, formado en su mayoría por el sector campesino indígena.

Este proceso contendrá también las repercusiones que se derivan de la regularización de los bienes inmuebles de la Nación o tierras nacionales, de los bienes, la posesión, la copropiedad, modos de adquirir la propiedad y la propiedad en todo su esplendor, debido a la peculiaridad que al momento de adjudicarse bienes inmuebles de la Nación, y no existir una norma que en su momento determinado regule algunas situaciones esta se deben de regir por el derecho civil o administrativo en atención a la etapa en que se encuentre el proceso de regularización.

Desarrollando en su totalidad el procesos de investigación se estará en condiciones de emitir las conclusiones relacionadas al ensayo, así como de formular las recomendaciones pertinentes que de una u otra forma coadyuven a generar los elementos necesarios, dirigidos a ser aplicados a los beneficiarios de la regularización que implique el desarrollo integral, la explotación de la tierra y elevar las condiciones de vida de estos.

En el desarrollo de la tesis se abordaran en el primer capítulo los antecedentes históricos por los que ha atravesado el regularizar las tierras nacionales, la institucionalidad que se ha generado en los diferentes periodos, la definición de que debe de entenderse por regularizar, sus características y la legislación pertinente.

En el segundo capítulo de abordara instituciones responsables de regularizar las tierras del Estado, partiendo del Instituto Nacional de Transformación Agraria –INTA- quien por más de treinta y seis años fue el ente rector de este proceso y el fondo de Tierras surgido a raíz de los acuerdos de paz y en especial el Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria- firmado en México Distrito Federal el 6 de mayo de 1996” entre el Estado de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, la estructura del fondo de Tierras y la legislación aplicable al tema.

En el capítulo tercero se hará referencia a los efectos de la regularización, la posesión y tenencia por parte de los beneficiarios, la clasificación dentro de los derechos reales, así como los derechos y obligaciones que adquieren los adjudicatarios al momento de ser beneficiados por el proceso de regularización.

En el capítulo cuarto se expondrá los procedimientos empleados en la regularización de las tierras nacionales dentro de los que destacaran: adjudicación de tierras nacionales, adjudicaciones con pacto de reserva de dominio, creación de fincas nuevas para ser adjudicadas, regularizar a través del proceso establecido en el Decreto 27-80 del Congreso de la República y la legislación aplicable a cada proceso.

En el capítulo quinto contendrá las repercusiones derivadas de la regularización de tierras del Estado, la constitución de patrimonios agrarios colectivos, la no disponibilidad inmediata de un derecho real y la copropiedad como limitante en el desarrollo agrario colectivo derivado de la poca atención del Estado de Guatemala hacia el sector agrario del área rural.

En el Capítulo sexto se hace referencia a los bienes, la posesión, la copropiedad, los

modos de adquirir la propiedad, prescripción adquisitiva, la accesión, la propiedad y limitaciones de la propiedad como instituciones que giran alrededor de los beneficiarios cuando son o ha sido beneficiarios del proceso de regularización, en este mismo apartado se estructurará el trabajo de campo ejecutado en Santa María Cahabón, municipio del departamento de Alta Verapaz, así como el elaborar un resumen y análisis del trabajo de campo.

CAPÍTULO I

1. La regularización

1.1 Antecedentes históricos:

Uno de los principales elementos de la situación agraria en el país, se ha enmarcado el desarrollo histórico al acceso a la tierra, debido a que desde tiempos de la conquista la corona española se apropió de territorios Indígenas Maya Quiché, en procesos de invasión y despojo.¹

En principio se conforma la audiencia de Guatemala, dando paso a constituir la capitania general de Guatemala con jurisdicción y competencia a lo que hoy que conoce como Centroamérica. En ese contexto se emprende el repartimiento de tierras y la encomienda de indios como mecanismo de compensación por los servicios prestados a la corona española, otorgando desde ese momento la propiedad del suelo a manos privadas.²

La legislación agraria, desde su concepción ha reconocido que la sociedad en general interpreta que: a) El Estado es propietario de la tierra y el responsable de impulsar el sistema agrario en el país; b) La presunción que el reparto de tierras en el país debe de ser de forma gratuita; y, c) Que la adjudicación en propiedad esta condicionada a la posesión del bien inmueble por parte del beneficiario.³

La conflictividad agraria que a imperado en Guatemala y como parte de la regularización del territorio nacional, podemos partir de las “denuncias y venta de terrenos baldíos, que se ejecutaban de conformidad con el “Decreto 261, promulgado el diecisiete de junio de mil ochocientos ochenta y uno durante la época de Justo Rufino

¹ Carrera, Jaime Arturo **El estudio del mercado de tierras**, pág. 7

² *ibid.*

³ *Ibid.*

Barrios”, procedimiento en el que se ejecutaban gestiones legales, técnicas administrativas y topográficas.

En ese sentido el Código Fiscal Decreto 261, en su Artículo 623 en forma clara estableció quienes podrían ser beneficiarios en la adjudicación, siendo este el resultado en la actualidad el obtenido a través de la regularización de tierras del Estado por intermedio del Fondo de Tierras.

La reforma agraria en Guatemala da inicio con la promulgación del Decreto 900 en el año [de 1950, con los que se posibilita otorgar tierras a campesinos sobre todo en la boca costa sur, otorgándose en principio tierras del Estado y aquellas propiedades privadas que estuvieran en condiciones de osociedad, disponiéndose que los bienes inmuebles que se entregaran, su extensión fuera suficiente para mantener y albergar a las familias campesinas que fueran beneficiadas.⁴

Cuatro años después, en 1954, la reforma fue detenida por un golpe de Estado y las medidas fueron derogadas rápidamente. El nuevo gobierno decretó la suspensión del Decreto 900, se terminó con las expropiaciones y quedó sin efecto la ley de arrendamiento forzoso, entre otras.

Con el derrocamiento del Gobierno de Jacobo Arbenz las tierras entregadas a las familias campesinas beneficiadas en su momento, se procedió a su devolución a sus dueños originales.

El nuevo gobierno optó por la colonización de tierras potencialmente cultivables y deshabitadas, las que se entregaron en forma parcelada con título individual sobre la tierra.

A finales de los años cincuenta y década de los sesenta, se procede a parcelar tierras y fincas nacionales en la boca costa sur, dando origen a lo que en su momento se

⁴Carrera, Jaime Arturo, **El estudio del mercado de tierras**, pág. 8

denomino parcelamientos agrarios cuya extensión oscilaba en 20 hectáreas (equivalente a un 40% de una caballería), algunos ejemplos de esta actividad pueden ser ubicados en Nueva Concepción, La Maquina, Caballo Blanco etc.

Se emitió para tal efecto el Decreto 559, Estatuto Agrario, con el que se sustituía o suspendía al Decreto 900 y se creaban las zonas de desarrollo agrario en tierras nacionales ociosas, fincas de explotación deficiente y adquisiciones gubernamentales.

En noviembre de 1962 el gobierno guatemalteco promulgó un nuevo Decreto de reforma agraria: la Ley de Transformación Agraria (Decreto 1151 del Congreso de la República) que, con algunas modificaciones en lo que respecta a las formas de adjudicación de la tierra.⁵

Entre las décadas comprendidas entre los años sesenta y ochenta se desarrollan los procesos de colonización en la región del Petén, Norte bajo y en la franja transversal del norte, así como la creación de las empresas campesinas asociativas a efecto de adjudicar en este último caso las propiedades confiscadas a propietarios alemanes expulsados durante la segunda guerra mundial, dando como resultado de esta situación el beneficiar individualmente a personas o a personas agrupadas en cooperativas.

Esta asignación o adjudicación como actualmente se conoce se encuadra dentro de los ordenamientos definidos a través de la Empresa Nacional de Fomento y Desarrollo del Petén (FYDEP) y con el Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria generando la institucionalidad a través del Instituto Nacional de Transformación Agraria. Con ambas estructuras legales el reparto de las tierras se centra especialmente en el Norte del país como parte de las estrategias de colonización que era el trasfondo original de tales políticas, aunque esta finalidad no es del todo clara debido a que los instrumentos generados a raíz de estas estructuras su objetivo como fue manejado en su momento, fue el de reconocer la tierra como principal medio de

⁵CEPAL *La estructura agraria y el campesino en el Salvador, Honduras y Guatemala*, pág. 20

producción, procurando la distribución de las tierras estatales dirigidas al sector campesino con una visión de controlar y normatizar la situación improductiva de las tierras.

Seguido al enfrentamiento interno con el desenlace de la firma de la paz firme y duradera se crea el Fondo de Tierras de conformidad con el Decreto 24-99 del Congreso de la República, de fecha 13 de Mayo de 1999, como parte de compromisos contenidos en los acuerdos de paz, específicamente el acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria.

En consonancia con la política de desarrollo rural del Estado, le corresponde al Fondo de Tierras definir y ejecutar la política pública relacionada con el acceso a la tierra, orientada a facilitar el acceso a tierras productivas, por la vía del crédito para la compra o arrendamiento de tierras, o bien, a través del Proceso de Regularización.

En ese sentido y de conformidad en el Artículo 15 del Decreto 24-99 del Congreso de la República, Ley del Fondo de Tierras, en el año 2002 se conforma la Subgerencia de Regularización, como un paso acertado, porque permite atender un problema histórico convulsionado con una visión de saldar una deuda social que tenía el Estado con la población campesina desprovista de tierra o con muy poca.

Conforme lo prescribe el Artículo 52 del Decreto 24-99 del Congreso de la República, las funciones, derechos y obligaciones del Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA- se trasladan al Fondo de Tierras, para su regularización; en tal virtud, de conformidad con el Acuerdo Ministerial 1611-2000 emitido por el Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación por sus siglas -MAGA- y resolución administrativa SG-0064-2001, en el período del 22 al 30 de marzo de 2001, se concreta el traslado de funciones, archivos técnicos, administrativos y jurídico-catastrales, estimándose en un inicio 89000 expedientes administrativos recibidos, mismos que luego de un minucioso y cuidadoso proceso de depuración se reducen a 55,000, los que se distribuyeron en su oportunidad en 17 delegaciones departamentales de regularización y la otra parte del

archivo se instala en el kilómetro 22 de la ruta al pacífico, en un inmueble propiedad del Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación.

Por otro lado, cabe resaltar que pese haberse emitido la Ley del Fondo de Tierras y su Reglamento (Decreto 24-99 del Congreso de la República y Acuerdo Gubernativo 199-2000), así como el Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras.

Entregadas por Estado (Acuerdo Gubernativo 386-2001), se carecía de un instrumento técnico que permitiera operativizar en forma eficiente y eficaz el proceso de regularización, con el objeto de resolver oportunamente los casos de adjudicación de la tenencia de la tierra, lo que dio origen a una serie de dificultades por la operativización del proceso de regularización; por consiguiente, a propuesta de la Subgerencia de Regularización, el Honorable Consejo Directivo del Fondo de Tierras, mediante punto resolutivo 31-2002 aprueba el Manual Operativo del Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado, con el objetivo que se mecanizaran de forma eficiente los procesos que se ejecutaban a favor de los beneficiarios.

Este manual hace un aporte que cuyo objetivo en esencia era trascender en el desarrollo de las familias campesinas y del país en general, garantizando la certeza jurídica sobre la posesión y tenencia de la tierra, contribuyendo a establecer un mercado de tierras y coadyuvando a que en su momento redujera la conflictividad en el agro entre los sectores antagónicos históricos.

Originado de esto en el presente siglo la ocupación de la tierras que se ha extendido a los lugares más distantes incluyendo los centros urbanos más distantes, en donde el conocimiento e interpretación de este proceso se centra a entender la situación de la tenencia de la tierra en Guatemala, en la ubicación de las poblaciones humanas en territorios en donde el mecanismo utilizado por el Estado en las últimas cuatro décadas ha estado orientado a dotar de tierra a los campesinos, mitigando la presión sobre el recurso tierra y como válvula de escape a la conflictividad

social.⁶

1.2 Definición

Dentro de las definiciones a las que se hacen referencia destaca la que contempla los Artículos 42 del Decreto 24-99 del Congreso de la República y 46 del Acuerdo Gubernativo 199-2000 la que a la luz de tales normas se define de la siguiente forma:

La regularización de las tierras del Estado es un proceso de análisis, revisión y actualización de los expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de las tierras entregadas o en proceso de entrega por parte del estado, para determinar el cumplimiento de los Decretos números 1151- 60-70 y 38-71 y sus reformas, todos del Congreso de la República.

O bien las definiciones aportadas por el Centro de Estudios e Investigación Para el Desarrollo y la Paz, vertidas en el conversatorio celebrado el día veintinueve de septiembre de dos mil cinco en el salón Jade del hotel Conquistar Ramada de la siguiente manera:

En sentido amplio:

Es un proceso institucional y normativo que tiene por finalidad alcanzar condiciones básicas de seguridad jurídica y paz social en la tenencia de la tierra, fundamentado en la equidad de género el respeto y reconocimiento de los derechos indígenas y el desarrollo integral sostenible.

En sentido Estricto:

Es un proceso que tiene por objetivo someter la tenencia de la tierra a la Imperatividad de la ley, para garantizar de una manera ordenada y adecuada los derechos que se

⁶ Fondo de Tierras sede central Guatemala **fuente de información**

tengan o se adquirieran sobre la misma.

Y una última definición emanada del conversatorio la regularización se entiende como: Un proceso público, participativo, promovido y dirigido por el Estado, desarrollado con la finalidad de poner en orden y sujetar el derecho de la propiedad, la posesión tenencia y uso de la tierra privada, estatal, municipal sujeta o no a programas agrarios y aquellas vinculadas a la conservación y aprovechamiento de los recursos naturales.

1.3 Características

Dada la Naturaleza la regularización se compone de las siguientes características:

Es de Naturaleza pública:

Debido a que debe de cumplirse y hacer que se cumpla la política pública relacionada con el acceso a la tierra, de cara a reducir la conflictividad agraria superar la pobreza, facilitar a los campesinos la tierra con seguridad jurídica que permita elevar el potencial agrícola, comercial e industrial.

Es de interés social

En el sentido la regularización de tierras del Estado, de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículos 2, 39 y 68 establece el desarrollo integral de la persona, garantizando el derecho de propiedad como un derecho inherente a esta, de manera que pueda alcanzar el progreso individual y el desarrollo a nivel nacional en beneficio propio y de los demás guatemaltecos, por lo que el Estado de Guatemala a través de programas especiales que en este caso es la regularización proveyendo de tierras estatales a las comunidades indígenas que las necesiten para su desarrollo

Observancia General

Conforme lo que establece el Decreto 24-99 del Congreso de la república la regularización como tal, debe de acatarse, promoverse y desarrollarse rigurosamente con la mayor celeridad posible, estableciéndose responsabilidades para los funcionarios o empleados que por negligencia incurran en retardar las acciones pertinentes para regularizar las tierras nacionales (Artículo 47 del Acuerdo Gubernativo 199-2000).

Es único

En tal sentido al referirnos que la regularización es único se hace referencia que esta figura es desarrollada de acuerdo a las normas establecida en el Decreto 24-99 del Congreso de la República su reglamento, manuales y procedimientos establecidos por el Fondo de Tierras, por lo que las instituciones diversas del Estado o privadas que tengan relación con este proceso deberán de sujetarse a tales disposiciones, así como a las regulaciones que emita dentro del marco de la legalidad el Consejo Directivo del Fondo de Tierras (Artículo 48 del Acuerdo Gubernativo 199-2000.)

1.4 Legislación

La legislación guatemalteca atendiendo al contexto en su momento se ha ocupado regular todas aquellas cuestiones de tipo legal y procedimientos dirigidas a regular la posesión y tenencia de la tierra del Estado, por lo que atendiendo a los diferentes periodos presidenciales ejercidos en su momento se le ha denominado de diversa forma a la regularización de las tierras nacionales, por lo que de acuerdo a la estructura jurídica de Guatemala se debe de partir por la norma de mayor jerarquía por lo que a continuación se parte de la:

Constitución Política de la República de Guatemala:

Norma que se encuentra en la cúspide del ordenamiento jurídico guatemalteco, y en la

cual se contemplan los principios en los que descansa la propiedad agraria, su forma tenencia y protección como propiedad privada.

Código Fiscal Decreto 261

Promulgado el diecisiete de junio de mil ochocientos ochenta y uno, instrumento que data de la época de Justo Rufino Barrios, procedimiento en el que se ejecutaban gestiones administrativas y topográficas, en las cuales el Estado disponía adjudicarle bienes inmuebles baldíos (Bienes que son regulados en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República Artículo 23), en forma gratuita a las municipalidades, colegios o establecimientos de instrucción pública, a nuevas poblaciones, a los inmigrantes y a la compañías o personas empresarias y contratistas de inmigración, a vecinos o particulares agraciados por leyes especiales por vía de fomento; y, a nuevos poblados o cultivadores nacionales como lo regulara el referido Código en el Artículo 623.

Código Civil, Decreto Ley 106

Dentro de los antecedentes del Código Civil, Decreto Ley 106 se debe de partir del Decreto 175 del Gobierno de Justo Rufino Barrios, en donde se pone en vigencia el primer Código Civil, Decreto Ley 106 , con la puesta en vigencia de este cuerpo normativo se establecen las bases jurídicas fundamentales del régimen de la propiedad, el cual desde su concepción ha respondido a la ideología de la propiedad individual y a la concepción mercantilista del valor de la tierra sin ninguna consideración de tipo social, cultural y ambiental.

Dicha estructura por la que fuera creado el Código Civil, Decreto Ley 106 , se mantiene vigente a la fecha, desencadenando en el abandono de la naturaleza agrarista de la legislación, lo que ha provocado que de alguna u otra manera se emitan Decretos relacionados con el sistema agrario, dentro de los que es valido mencionar los siguientes: Decreto Gubernativo 483 del nueve de febrero de 1894, Decreto Gubernativo 1928 de fecha 19 de enero de 1928, Decreto Gubernativo 1784 de fecha

10 de febrero de 1936, Decreto Gubernativo 2159 de fecha 29 de abril de 1936 Decretos que como se ha indicado siguen un esquema jurídico de regular la propiedad común en el Código Civil, Decreto Ley 106 y en una norma agraria específica, que se encuentra en disparidad en relación a la norma referida.⁷

Ley del Organismo Judicial

Dicho cuerpo normativo como parte del ordenamiento jurídico guatemalteco viene a integrar los procedimientos establecidos en los diferentes ordenamientos jurídicos de Guatemala, dentro los que se pueden mencionar Decreto 119-96 Ley de lo Contencioso Administrativo, así como las resoluciones que en su momento son emitidas por el Consejo del Fondo de Tierras y la Gerencia General.

Decreto 1551 del Congreso de la República del Congreso de la República

Durante el periodo denominado contrarrevolucionario se ponen en vigencia los Decretos 31 y 599 los cuales se mantienen a la par la vigencia del Código Civil, Decreto Ley 106. Ambos cuerpos normativos son los cimientos de la política agraria en Guatemala, por los que a partir de 1962 se promulga el Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria norma en la cual se institucionaliza la política de colonización de tierras nacionales y privatización de los baldíos, desarrollando un sistema de no afectar en ningún sentido el sistema de tenencia de la tierra, emitiendo a la par de esta norma el actual Código Civil, Decreto Ley 106 en donde se institucionaliza, profundiza y pasa a depender aun más la legislación agraria a la legislación Civil y Procesal Civil relativa de los bienes inmuebles.⁸

Decreto 24-99 del Congreso de la República Ley del Fondo de Tierras

Mediante convenio celebrado entre el Estado de Guatemala y la Unidad Revolucionaria

⁷ CNP-TIERRA, CONGECOP Compendio de propuesta de ley para la solución de la problemática agraria en Guatemala págs. 25, 26 y 27

⁸ Ibid pág. 27

Nacional Guatemalteca se celebró el “Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria –firmado en México Distrito Federal el 6 de mayo de 1996”, el cual contiene las medidas necesarias para superar la pobreza, facilitar a los campesinos la tierra con seguridad jurídica que permita elevar el potencial agrícola comercial e industrial⁹.

Mediante dicho acuerdo se dispone entre otras cosas crear el Fondo de Tierras; y a través del Decreto 24-99 se establece el Fondo de Tierras, creándose esta institución en la que se pudiera optar por el acceso a la tierra vía el mercado y la regularización de tierras bajo el programa de transformación agraria que se entregaron a los particulares en el periodo de 1962 a 1999.¹⁰

Acuerdo Gubernativo 199-2000 Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras.

Norma que es emitida para que pueda desarrollar en su esencia la operativización y la aplicabilidad del Decreto 24-99 del Congreso de la República.

Acuerdo Gubernativo 386-2001 Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado

Norma que tiene por objeto definir los procedimientos generales y específicos del proceso de regularización, que es utilizado por el Fondo de Tierras para de cumplimiento a lo establecido en el Decreto 24-99 del Congreso de la República.

Punto Resolutivo Número 31-2002

Manual Operativo del Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado, cuyo el objetivo es la mecanización de forma eficiente los procesos regularización que se ejecutan a favor de los beneficiarios.

⁹ Cerigua. **La situación del agro** | págs. 4 y 5

¹⁰ *ibid.* pág. 27

CAPÍTULO II

2. Instituciones responsables de regularizar las tierras del Estado:

A lo largo de la historia la adjudicación de tierras del Estado ha pasado por diversas instituciones, por lo que es valido partir de la adjudicación de tierras que se hacia con el respaldo legal del **Código Fiscal Decreto 261** promulgado el diecisiete de junio de mil ochocientos ochenta y uno, en donde las adjudicaciones como resultado final de la regularización de tierras del Estado como en la época actual se conoce eran adjudicados bienes inmuebles baldíos, en forma gratuita a las municipalidades, colegios o establecimientos de instrucción pública, a nuevas poblaciones, a los inmigrantes, a las compañías o personas empresarias y contratistas de inmigración, a vecinos o particulares agraciados por leyes especiales por vía de fomento; y, a nuevos poblados o cultivadores nacionales.

En el que hacer del Estado emiten una serie de Decretos que siguen con un esquema jurídico de regular la propiedad común establecida en el Código Civil, Decreto Ley 106 y en una norma agraria especifica en cuanto a su forma procedimental de adjudicarla y regular la posesión y tenencia de la tierra con seguridad jurídica de conformidad con el primer cuerpo normativo mencionado.

2.1 Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA-:

Entran en vigencia los Decretos 31 y 599 en los cuales se mantiene a la par la del Código Civil, Decreto Ley 106 ambos cuerpos normativos son los cimientos de la política agraria en Guatemala, por los que a partir de 1962 se promulga el Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria norma en la cual se institucionaliza la política de colonización de tierras nacionales y privatización de los baldíos, desarrollando un sistema de no afectar en ningún sentido el sistema de tenencia de la tierra, si no que por el contrario se trata de proteger la propiedad privada, dando paso a una serie de adjudicaciones las que en su mayoría como en la

actualidad, no llenan los requerimientos y mucho menos cubre las necesidades de los beneficiarios.

2.2 Fondo de Tierras:

Mediante convenio celebrado entre el Estado de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca se celebre el “Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria –firmado en México Distrito Federal el 6 de mayo de 1996”, el cual contiene las medidas necesarias para superar la pobreza, facilitar a los campesinos la tierra con seguridad jurídica que permita elevar el potencial agrícola comercial e industrial.

Mediante dicho acuerdo se dispone crear el Fondo de Tierras; y, a través del Decreto 24-99 se formaliza la institucionalidad del Fondo de Tierras, generándose una institución que se pudiera acudir y optar por el acceso a la tierra vía el mercado y la regularización de tierras bajo el programa de transformación agraria que se entregaron a los particulares en el periodo de 1962 a 1999, en donde en muchas de las ocasiones se les hacía entrega de títulos provisionales, que se quedaban a mitad de camino en su tramitación y no cumplían con la debida inscripción registral.

Dicha institución de conformidad con el convenio celebrado y bajo el amparo de los acuerdos de paz firme y duradera, es reconocida como una entidad de naturaleza pública, descentralizada, autonomía funcional, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios.

Misión

En el marco del cumplimiento de los Acuerdos de Paz, con eficiencia, transparencia, espíritu de servicio, enfoque intercultural y de género, regularizar la situación jurídica de los poseedores de tierra del Estado y readjudicar aquéllas que fueron entregadas irregularmente, así como la adjudicación de tierras del Estado.

En ese sentido es valido destacar que dentro de las tierras adjudicadas irregularmente, nunca se ha escuchado la recuperación de tierras que fueran entregada a militares en los gobiernos ejercidos en la época de la represión, y que una buena parte de las Verapaces en su momento fueron conocidas como las tierras de los generales.

Visión

Familias Campesinas tienen certeza jurídica sobre la propiedad de sus tierras, la cual es garantizada por el Estado y reconocida por la sociedad como el fundamento de su desarrollo social, cultural y espiritual.¹¹

Como visión dentro del modelo económico social de nuestra sociedad, esta es muy ambiciosa, en su contenido pero la misma se ha quedado limitada, ya que su esencia en si se encuentra dirigida únicamente a proporcionar la certeza jurídica de la tierra más no así los otros factores que conlleva la reducción de la conflictividad agraria imperante en el país desde ya hace varias décadas.

2.3 Estructura:

El Fondo de Tierras de conformidad con el Decreto 24-99 del Congreso de la República se encuentra estructurado de la siguiente forma:

- Consejo Directivo;
- Gerencia General; y,
- Subgerencias

El Consejo Directivo:

Es un ente Colegiado Multisectorial y Representativo que se encuentra conformado de la siguiente manera:

¹¹ Fondo de Tierras **Memoria de labores 2003** pág. 4

- Ministro de Agricultura Ganadería y Alimentación, quien preside el Consejo, quien tendrá un suplente pudiendo ser uno de sus Viceministros.
- Un director titular y un suplente nombrado por el Ministro de Finanzas Públicas, que deberá de tener el rango de Viceministro o Director.
- Un Director titular y un suplente designados por el Consejo Nacional de Desarrollo Agropecuario.
- Un director titular y un suplente nombrado por la Cámara del Agro.
- Un Director titular y un suplente en representación de las Organizaciones Indígenas de Guatemala, con personalidad Jurídica.
- Un Director Titular y un Suplente en representación de las Organizaciones Campesinas de Guatemala con Personalidad Jurídica
- Un Director Titular y un Suplente en representación del movimiento cooperativo federado y no federado.

Gerencia General:

Esta instancia del Fondo de Tierras estará a cargo de la persona que designe el Consejo Directivo del Fondo de Tierras a quien le corresponderá la coordinación de las acciones, la ejecución de las disposiciones y resoluciones que emanen de este ente Colegiado y la representación legal, Este esta subordinado administrativamente al Consejo y solo podrá ser removido con el voto favorable de cinco miembros que conforman el consejo (Artículo 13 del Decreto 24-99 del Congreso de la República).

Subgerencias:

El Fondo de tierras dentro de su estructura podrá contar con las subgerencias que crea necesarias, para el cumplimiento de sus fines y obligaciones, de esa cuenta cabe resaltar que las subgerencias con las que cuenta son la **Subgerencia de Regularización** y la de acceso a la tierra.

Para poder optar al cargo de Sub-gerente se requiere llenar con los requisitos

señalados en el concurso de oposición elaborado por el Gerente General y ser nombrado por el Consejo Directivo del Fondo de Tierras.

Para este proceso en su momento se constituyeron delegaciones de la subgerencia del área de regularización en diferentes partes del territorio, que después de clasificar todos los expedientes, realizan los trámites correspondientes, entre ellos legalizaciones para dar la certeza jurídica a los grupos que las han estado demandando desde el anterior proceso la transferencia de tierras, saneando en su momento el pago deficiente que había quedado pendiente por parte de los grupos beneficiados, para lo cual se ha establecido un control de cartera.

Otra labor importante de la Subgerencia de regularización se relaciona la incorporación de baldíos al Fondo de Tierras. Ello se refiere a terrenos que están físicamente ubicados pero no inscritos a nombre de ninguna persona o del Estado.

Aunque se les denomina tierras baldías, se trata de predios que han estado ocupados de hecho durante 25 a 30 años por campesinos, desplazados internos, que necesitan aseguramiento jurídico.

Este predio se legaliza a través del procedimiento de medida legal, con el fin de convertirlo en finca nacional con su número de finca, folio y libro correspondientes y que tenga las condiciones necesarias de habitabilidad, y sean tierras con vocación agrícola.

Debido a que este trabajo se encuentra enmarcado en la regularización de tierras del Estado como respuesta a la reducción de la conflictividad agraria la Subgerencia de regularización se encuentra estructurada de la siguiente manera:

Despacho de la subgerencia de regularización

Lo conforman dos Secretarías, una Asistente y un Encargado de Convenios y Control Interno; tres coordinadores a cargo de: Oficina central (Asesoría jurídica, atención

al público y archivo), sedes y equipos móviles; y, área técnica.

Coordinación de la oficina central

Tiene a su cargo la supervisión de las Unidades de Atención al Público, Asesoría Jurídica, archivo, convenios; y, control interno.

Atención al público

Unidad encargada de atender a las personas que realizan trámites en el Proceso de Regularización de Tierras, facilitando el acceso de solicitudes; proporcionando información sobre el avance de los expedientes; recepción y notificación de Resoluciones y Providencias.

Asesoría jurídica

Unidad Técnica responsable de revisar, analizar y actualizar expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de tierras entregadas o en proceso de entrega por parte del Estado, dirige los procedimientos de tramitación, emite Dictámenes y Resoluciones administrativas, facciona las minutas para el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio como resultado final de la regularización, así como la responsable de elaborar los anteproyectos de acuerdos gubernativos de las medidas legales aprobadas por la Unidad de Fincas Nuevas.

Archivo

Es la unidad encargada de la guarda y custodia de los expedientes que se encuentran en trámite y de los concluidos.

Convenios y control interno

Unidad Técnica que se encarga del seguimiento, monitoreo, actualización y evaluación del avance de los casos de regularización que tienen el respaldo de Entidades Acompañantes (Con y sin convenio); dicha Unidad se encarga de recolectar, procesar, analizar, interpretar e integrar la información relativa a la producción de trabajo generada por las Coordinaciones de la Subgerencia de Regularización, con relación a las metas del plan operativo anual de trabajo.

Coordinación de sedes y equipos móviles

Tiene a su cargo la supervisión de cuatro Delegaciones Departamentales de Regularización con jurisdicción en los sectores sur, norte, occidente y nororiente, y tres Equipos Móviles.

Delegaciones departamentales

Oficinas ubicadas en áreas de mayor demanda a nivel nacional, para que los usuarios del Fondo de Tierras tramiten sus gestiones relacionadas con la regularización de la tenencia de la tierra entre que figuran las siguientes:

Delegación departamental de Escuintla

Tiene jurisdicción y competencia en los Municipios de Taxisco y Chiquimulilla del Departamento de Santa Rosa; Municipio de Moyuta del Departamento de Jutiapa; Municipio de San Andrés Villa Seca del Departamento de Retalhuleu; y, los Departamentos de Escuintla y Suchitepéquez.

Delegación departamental de Cobán

Tiene jurisdicción y competencia en las Comunidades del Noreste del Municipio de

Barillas del Departamento de Huehuetenango; Municipios de Chicamán, Ixcán y San Miguel Uspantán del Departamento de Quiché; y, los Departamentos de Baja Verapaz y Alta Verapaz.

Delegación departamental de Quetzaltenango

Tiene jurisdicción y competencia en los Departamentos de Totonicapán, Quetzaltenango, San Marcos, Sololá, Retalhuleu con excepción del Municipio de San Andrés Villa Seca, Huehuetenango excepto el Noreste de Barillas, y Quiché.

Delegación departamental de Puerto Barrios

Tiene jurisdicción y competencia en los Municipios de Panzós y Chahal del Departamento de Alta Verapaz; y, los Departamentos de Izabal, Zacapa y Chiquimula.

Unidad de equipos móviles

Cuenta con tres Equipos Técnicos Multidisciplinarios: Equipo móvil de la zona central y los equipos móviles departamentales III y IV, conformados cada uno por un Abogado y Notario que funge como encargado, un Ingeniero Agrónomo, una analista socioeconómica y un analista jurídico, cuya función es asistir técnica y legalmente en el campo a las comunidades campesinas que poseionan fincas nacionales y/o privadas (Según Decreto 27-80 del Congreso de la República) aún no regularizadas.

Equipo móvil de la zona central

Tiene jurisdicción y competencia en los Municipios de Villa Nueva, Villa Canales, Amatitlán y San José Pinula del Departamento de Guatemala; Municipios de Santa Lucía Milpas Altas y Pastores del Departamento de Sacatepéquez; Municipios de San Andrés Itzapa y San José Calderas del Departamento de Chimaltenango; y, Municipios de Sanarate y San Agustín Acasaguastlán del Departamento de El Progreso.

Equipos móviles departamentales III y IV

Tienen jurisdicción y competencia en todo el territorio nacional, con excepción de Petén.

Coordinación del área técnica

Asesora y administra las acciones técnicas que requiera la Subgerencia de Regularización, a través de las Unidades de Catastro y Fincas Nuevas, cuya supervisión está a su cargo.

Unidad de catastro

Es la encargada de realizar estudios registrales, catastrales y de geoposicionamiento, emitir dictámenes sobre posibles baldíos, y aprobar planos de medidas legales y desmembración de lotes, parcelas y micro parcelas.

Unidad de fincas nuevas

Es la encargada de supervisar, revisar, verificar y aprobar las medidas legales de terrenos baldíos y los replanteos topográficos de fincas Nacionales.¹²

2.4 Legislación

Como punto de partida dentro de la legislación que regula la regularización de las tierras del Estado, se debe partir de la constitución en la cual se establece como principio la regularización, por lo que en esa direccionalidad de conformidad con el Artículo 68 del referido cuerpo legal establece lo siguiente: “Mediante programas especiales y legislación adecuada, el Estado proveerá de tierras estatales a las comunidades indígenas que las necesiten para su desarrollo”.

¹²Fondo de Tierras sede central Guatemala **fuentes de información**

La regularización de tierras de conformidad con el “Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria”, se da la promulgación del Decreto 24-99 del Congreso de la República, en el cual se desarrolla la figura de la regularización de las tierras estatales.

A raíz de la promulgación del referido Decreto se establece que podrán ser beneficiarios del Fondo de Tierras los campesinos y campesinas guatemaltecos en forma individual o legalmente organizados, para el acceso a la tierra con direccionalidad a la producción agropecuaria, forestal e hidrobiológica, dando lugar esta normativa que la operativización de la ley del fondo de tierras se ejecutaran de conformidad con lo que se establece en el reglamento específico.

La regularización tal y como se contempla dentro de la Ley del Fondo de Tierras regula connotaciones que vale la pena hacer mención:

Que no podrán ser elegidos como beneficiarios aquellas personas que hallas sido objeto de adjudicación. Salvo los casos de fuerza mayor hasta la promulgación de la Ley del Fondo de Tierras y siempre que no sea causa imputable, no estén en posesión de los bienes inmuebles estatales adjudicados.

Dentro de esta dinámica aplicada en los casos de la regularización de bienes inmuebles estatales en los casos de Acceso a la tierra y la regularización, se enmarcan los criterios de elegibilidad que tiene contemplados para beneficiar a las personas que acudan a los programas del fondo de Tierras siendo estos:

Campesinos y campesinas sin tierra:

Que son aquellas personas que carecen o no poseen bienes inmuebles rústicos, debidamente registrados en el Registro General de la Propiedad a su favor, y en los programas de acceso a la tierra internos del Fondo de Tierras, debiendo presentar como medio para comprobar tal extremo carencia de bienes o declaración jurada ante

funcionario o autoridad competente que carece de bienes.

Campesinos y campesinas con tierra insuficiente:

Este criterio está dirigido a aquellas personas que en forma permanente se han dedicado a la producción agropecuaria, forestal e hidrobiológica y que no obstante de poseer bienes inmuebles la extensión que posean sea menor a una hectárea (10,000 metros cuadrados), y que la condición de producción del suelo no permita la satisfacción de sus necesidades básicas.

Dicha situación podrá comprobarse mediante declaración jurada presentada ante autoridad competente, y/o mediante inspección ocular (Estudio real y físico), así como el análisis que permita establecer las condiciones de productividad, la calidad de los suelos y que llene los requisitos de conformidad con la ley y los procedimientos que se establezcan.

Campesinos y campesinas en situación de pobreza

Dicho criterio está dirigido a aquellas personas que se dediquen a la producción agropecuaria, forestal e hidrobiológica cuyos ingresos familiares no sobrepasen el equivalente a cuatro salarios mínimos del sector agrícola (Artículos 20 y 21 del Decreto 24-99 del Congreso de la República).

Si se es acucioso no importa en cual de los criterios que se manejan dentro de los programas que ejecuta el Fondo de Tierras, con que se llene uno de los criterios de elegibilidad puede ser beneficiado por dicha institución.

Es de tomar en cuenta que el programa de regularización de tierras del Estado, si se parte de I texto de la ley este programa solo tiene un plazo de vida de diez años, contados a partir de la vigencia de la norma relacionada.

Es de hacer la salvedad que tal proceso solo podrá ser prorrogado por el Consejo Directivo en casos excepcionales, ya que la regularización de tierras del Estado tiene como objetivo la adjudicación de bienes estatales a los beneficiarios que hayan cumplido con los requisitos legales y puedan formalizar la posesión y tenencia de la tierra de conformidad con lo regulado en el Artículo 42 del Decreto 24-99 del Congreso de la República.

Dentro de la norma que se relaciona de la temporalidad que le da la Ley del Fondo de Tierras a la regularización, parte de la ejecución y la parcialidad del programa, lo dota de funciones temporales siendo estas las siguientes:

Ejecutar acciones técnicas, legales y administrativas necesarias para solventar la situación jurídica de las tierras sometidas al régimen de transformación agraria, realizados del periodo de 1962 a la entrada en vigencia de la Ley del Fondo de Tierras. Promoviendo cuando así sea necesario acciones pertinentes para la restitución hacia el Estado, aquellas tierras adjudicadas irregularmente.

Resolver, agilizar y dar trámite a las solicitudes de adjudicación que no fueron resueltas por el Instituto Nacional de Transformación Agraria antes de entrar en vigencia el Decreto 24-99 del Congreso de la República.

Ejecutar y establecer los mecanismos necesarios para regular la situación de los expedientes de la tenencia de la tierra, presentados antes de la entrada en vigencia de la ley del Fondo de Tierras.

Ejecutar las inscripciones registrales y emitir los títulos de propiedad pendientes de ser entregados a los beneficiarios derivados de la aplicación de los Decretos 1551 del Congreso de la República 60-70 y 38-71 del Congreso de la República.

Cobrar los adeudos por adjudicaciones de tierras que se refieren los Decretos mencionados supra.

De esa cuenta y como parte de la operativización del programa de regularización del fondo de tierras y como norma sobre la cual giraran los procedimientos administrativos de regularización de las tierras del Estado, se emite el reglamento de regularización de la tenencia de las tierras entregadas por el Estado Acuerdo Gubernativo 386-2001.

Dentro de dicho cuerpo legal descansa la garantía legal de adjudicación que se lleva a cabo por el Fondo de Tierras.

CAPÍTULO III

3. Efectos de la regularización:

La regularización como ha quedado expuesta, refleja que de los programas que se ejecuta dentro del Fondo de Tierras se estaría hablando como uno de los mecanismos más adecuados dentro de las políticas agrarias impulsadas por el Estado de Guatemala, por lo que dentro de los efectos inmediatos de la regularización de las tierras nacionales se derivan las siguientes:

- Posesión y tenencia
- Derecho Real

3.1 La posesión

Este es el hecho de tener la cosa en poder propio y hacer la cosa como propia, con el propósito de consolidar la situación del bien o del derecho que se trate.

Tal acepción en sentido estricto, es la situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero.¹³

El código de Napoleón define la posesión de la siguiente manera: “La detentación o el disfrute de una cosa o un derecho que tenemos o que ejercitamos por nosotros mismos o por medio de otro que la tiene, o que la ejerce en nuestro nombre”.

La legislación guatemalteca, no la rúbrica como concepto, lo define es que se debe de entender por poseedor y es aquel que ejerce alguna de las facultades inherentes al dominio, de conformidad con el Artículo 612 de.¹⁴

¹³ Licda. Sandoval de Aqueche, María Elisa **Material de estudio derecho civil II**,

¹⁴ Ripert, George. **Tratado de derecho civil**. to. VI. Los derechos reales pág.107

3.2 Tenencia

La tenencia es el grado mínimo que la doctrina le ha dado a la forma de dominio a las cosas, constituyendo un simple hecho, sin derecho a que le reconozca la posesión mucho menos a la propiedad como tal.¹⁵

Si se parte de tales concepciones la posesión y tenencia de la tierra debe de entenderse dentro del marco de la regularización de las tierras del Estado (adjudicación de bienes inmuebles) de la siguiente forma: la intencionalidad de los beneficiarios de hacer la cosa propia, y así consolidar la situación del bien en su beneficio, entendiendo la tenencia como la inferioridad en comparación con la posesión, reconociéndole y dando la certeza jurídica de la tierra a través de la regularización de los bienes inmuebles estatales a favor de los beneficiarios.

Por lo que ambas concepciones son las que en el proceso de regularización se patentizan tal como lo contemplada la Ley del Fondo de Tierras, Decreto 24-99 del Congreso de la República al momento de aplicar el procedimiento ya que de la simple posesión y tenencia se finaliza con la adjudicación, ejerciendo por ende su derecho de propiedad.

3.3 Derecho real

Es un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes (contra hombres), es decir que es oponible a terceros. Esta definición corresponde a la escuela clásica.

Naturaleza Jurídica: Se ha explicado a través de la teoría clásica, teoría personalista y teoría ecléctica.

¹⁵ Cabanellas, Guillermo **Diccionario de derecho usual**, to. IV, pág. 192

Teoría clásica

De acuerdo con esta el titular de un derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa, hay por lo tanto una relación directa entre persona y cosa. Dos características fundamentales de los derechos reales en la escuela clásica son:

- La inmediatividad del poder sobre el bien; y,
- Su eficiencia contra terceros, por lo que el titular del bien puede perseguirlo donde quiera que esté y contra cualquiera que lo posea.

Concebido de esta manera el derecho real lo encontramos en contraposición con los derechos personales o derechos de obligación, ya que en este se produce relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor) tiene que realizar una prestación (dar, hacer o no hacer) y la otra persona (acreedor) puede exigir que se realice esta prestación, de ahí que la doctrina clásica diferencia los derechos personales de los derechos reales de la siguiente manera:

- Por el sujeto: En el derecho real sólo hay un sujeto (el titular) en el derecho personal hay dos personas individualmente determinados, el pretensor y el obligado.
- Por el objeto: El objeto en el derecho real es un bien en el derecho personal es una prestación.
- Por su eficacia: el derecho real se dirige erga omnes, en cambio en el derecho personal sólo puede hacerse efectivo contra la persona del obligado.
- Por la distinta intervención de la ley: la ley deja gran libertad para la regulación de los derechos de crédito mientras que en los derechos reales regula

minuciosamente muchos aspectos de los mismos es decir que en estos la autonomía de la voluntad se ve limitada.

Aunque en tal sentido la regularización tal como fuese concebida, y como actualmente se encuentra estructurada, dentro de la misma no se da diferenciación entre los derechos personales y los derechos reales, debido a que en atención al procedimiento que se emplee se trasmite un derecho real pero también entre los sujetos de la relación contractual adquiere un derecho personal, al momento de adjudicarse bienes con pactos de reserva de dominio, al momento de contraer una obligación pecuniaria y garantizarse esta.

Teoría personalista

Denominada también obligacionista y anticlásica por excelencia debido a su labor crítica y parte de la afirmación de que solo caben relaciones jurídicas entre personas y no entre personas y cosas, quedando destruido el concepto clásico del derecho real y en su lugar se crea un vínculo personal entre el titular del derecho real y los demás hombres consistente en una obligación por parte de estos de abstenerse de perturbar el derecho real, se caracteriza por tanto al derecho real, como una obligación pasiva universal, razón por la cual recibe esta teoría el nombre de personalista y obligacionista.

Esta teoría tal como se contempla, es válida desde la regularización como tal debido a que si bien es cierta la relación contractual jurídica en su momento se formaliza entre personas individuales o abstractas, el derecho real se constituye, se garantiza la no perturbación del derecho y la obligación pecuniaria derribada de la adjudicación.

Teoría Ecléctica

También es llamada integral, por la cual se llega a soluciones armónicas conciliando la teoría clásica y la personalista neutralizando lo exagerado de cada una de ellas, explicando que la teoría clásica desconoce que el derecho se da entre los hombres, que

el derecho es un producto de la cultura y que el derecho existe para regular la convivencia humana; pero la teoría personalista confunde el deber jurídico con la obligación patrimonial es decir que confunde el deber general de abstención de todas las persona con la obligación patrimonial.

La relación de propiedad se produce entre el propietario y las demás personas, pero el objeto de dicho derecho es un bien sobre el cual el propietario tiene un poder directo e inmediato por consecuencia del cual las demás personas están obligadas a respetar su derecho.

Si bien es cierto esta teoría mezcla ambas teorías únicamente se hace mención a la conciliación de las mismas pero en ningún momento dentro de esta teoría se contempla los factores o consecuencias que se derivan de la regularización, como lo es la constitución de un derecho oponible frente a terceros, y la obligación pecuniaria derivada de las adjudicaciones con pacto de reserva de dominio

Características de los derechos reales

Tomando en cuenta la posición ecléctica respecto de los derechos reales podemos señalar como características de los mismos las siguientes:

- La singularidad de la adquisición;
- El escaso poderío de la voluntad humana;
- Derechos de preferencia y persecución;
- La posibilidad de abandono.

Clasificación de los derechos reales

Tradicionalmente se distingue el derecho de propiedad de una parte, y de otra los derechos reales sobre cosa ajena.

El derecho de propiedad es el derecho real por excelencia que otorga un señorío completo sobre el bien; es un derecho autónomo que no está subordinado a ningún otro.

Los derechos sobre cosa ajena, en cambio tienen un contenido limitado otorgan sólo algunas facultades que contiene la propiedad, por lo que están subordinadas a este, en la doctrina moderna reciben estos derechos la denominación de derechos limitados.

Los derechos reales teniendo en cuenta el contenido o facultades más o menos amplias que lo integran se clasifican de la siguiente manera:

- Derechos reales de goce y disposición: (Derecho de propiedad o dominio) que equivale a los derechos reales en sentido estricto;
- Derechos reales de mero goce: (Uso, usufructo, habitación y servidumbre) los cuales confieren facultades de inmediata utilidad sobre el bien ajeno; y,
- Derechos reales de garantía: (Prenda e hipoteca) éstos sólo otorgan la posibilidad de obtener el valor de la cosa a través de la facultad de promover su venta, sin que en cambio otorguen facultades inmediatas sobre el bien.

Enumeración de los derechos reales

El problema de determinar el número de derechos reales en forma taxativa en las legislaciones o de permitir en forma amplia la creación de los mismos ha sido motivo de discusión al respecto existen dos sistemas:

- **Númerus clausus:** Que solamente admite como derechos reales aquellos regulados y consagrados por la ley.
- **Númerus apertus:** Que permite crear a los particulares otros tipos diversos de derechos reales además de los que la ley regula.¹⁶

¹⁶ www.hispavista.com

Debido a la relación que se tiene con la regularización de las tierras del Estado y con la adjudicación como resultado de este proceso, se ejerce por consiguiente el derecho de propiedad por lo que se enmarca dentro de los derechos reales por excelencia, debido que dentro de la legislación del agro guatemalteco no se contempla acudiendo a la aplicación del Derecho Civil, independientemente del resultado que se ha pretendido obtener a través de la regularización, en donde la adjudicación del bien inmueble pasa a ser un Derecho Real a favor de los beneficiarios.

Debido a la trascendencia que la adjudicación de tierras ha tenido dentro del agro guatemalteco los derechos reales deben de entenderse como ya se ha expuesto una cosa u objeto sometidos al derecho de las personas, que se vinculan de la adjudicación de las tierras nacionales.

Dicha facultad se da cuando la cosa se encuentra sometida al dominio de una persona de forma total o parcial y que es oponible frente a cualquier otra.

Por lo que dicho sea de paso al adjudicar los bienes del Estado dentro del proceso de regularización de tierras nacionales, constituye la relación jurídica existente entre la persona y la cosa, entendido que al ser un derecho real se encuentra sometido al negocio jurídico y al lícito comercio.

En esa direccionalidad por la solemnidad con la que ha concluido la regularización al momento de adjudicar y otorgarse el instrumento público y ser un derecho real, tal acto debe de hacerse constar a favor de quien se traslado o quien ejerce ese derecho, por lo que en consecuencia para que sea oponible frente a terceros debe de inscribirse en el Registro General de la Propiedad con la pretensión de hacer constar la inscripción y anotación a favor de los beneficiarios, garantizando a partir de ese momento la consolidación como propietarios del bien inmueble adjudicado.¹⁷

¹⁷ Cabanellas, Guillermo **Diccionario de derecho usual**, to. I pág. 658

3.4 Derechos y obligaciones

Independientemente que con la regularización de las tierras nacionales se haga, el Estado a través de su entidad descentralizada genera derechos a los beneficiarios así como obligaciones.

El Estado en ese sentido le otorga a los beneficiarios de dicho programa la posesión y la tenencia de la tierra y la certeza jurídica de la misma, pese que en el ejercicio de la posesión y tenencia de la tierra (Bienes inmuebles en sus diferentes concepciones), en atención a la forma de cómo es adjudicada la tierra a la personas sin tierra o con muy poca, luego de concluida la fase del procedimiento de la regularización se generan una serie de obligaciones entre las que destacan las legales y las contractuales .

Dentro de las legales la que tiene mayor ingerencia es la que contempla la misma ley del Fondo de Tierras, en donde al momento de adjudicarle a los beneficiarios dentro del proceso de regularización, uno de los requisitos indispensables es el pago del valor que se le asigna en atención a la zona donde se pretenda regularizar, de acuerdo a la tabla de precios que se maneja y aplicada dentro del Fondo de Tierras.

Debido a los altos índices de pobreza por los que ha atravesado el país en la pluralidad de los procesos de regularización, los beneficiarios no cuentan con los recursos económicos necesarios para solventar la obligación que contraen con el Estado al momento de adjudicárseles los bienes inmuebles, por lo que este como tal para garantizar la obligación contraída por los beneficiarios otorga la escritura traslativa de dominio de la cosa con pacto de reserva de dominio.

Con esta forma de regularizar bienes inmuebles es aun más evidente la dependencia que le genera el Código Civil, Decreto Ley 106 a la Ley del Fondo de Tierras y su legislación aplicable, en la ausencia de la norma propia que regule este tipo de situaciones.

Otras de las obligaciones que deben de hacer efectivas los beneficiarios del proceso de regularización, siendo las que se encuentran contenidas en el Acuerdo Gubernativo 386-2001 titulo II capítulo V, las que a continuación se detallan:

- Carta de pago.
- Liberación de tutela del patrimonio familiar.
- Autorización para hipotecar el inmueble con un tercero
- Cesión o enajenación de derechos.

Una de las obligaciones que le genera una mayor dificultad a los beneficiarios y muchas ocasiones y que empantana los procesos de regularización y en especial para la adjudicación de tierras nacionales con pacto de reserva de dominio, regularización de de fincas nuevas es que si no se cuenta con el capital suficiente para hacer efectivo el pago, los beneficiarios deben de hacer efectivo como mínimo el pago del diez por ciento sobre el valor total de la finca, lo cual en atención a las condiciones económicas sociales de pobreza y de extrema pobreza dificulta hacer efectiva tal obligación.

Un agravante que dificulta y acrecenta el desarrollo normal de la adjudicación de los bienes del estado dentro del proceso de regularización, es que al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio es el pago del impuesto al valor agregado del doce por ciento, el cual debe de hacerse efectivo dentro de un plazo de diez días hábiles cantados a partir de ha be otorgado la escritura traslativa de dominio, lo que dificulta de igual manera la tramitación del proceso, ya que como se ha expuesto las condiciones de vida de la sociedad del área rural son precarias.

Obligaciones contractuales

Estas obligaciones se refieren a las que les impone el Estado como tal en el instrumento publico, al momento de otorgarles el dominio de la cosa, entre las que figuran la constitución de un patrimonio agrario colectivo por un plazo no mayor de diez años, plazo en el cual estarán bajo la tutela del Estado, o bien las siguientes: a) la

propiedad en forma pro-indiviso de la fracción de terreno que posesiona como parte alícuota del inmueble, b) A constituir gratuitamente las servidumbres que sean necesarias a los predios vecinos, ya sean propiedad de otros adjudicatarios o entidades del Estado, cuando ello sea conveniente, para el desarrollo de la región, c) Aprovechar los recursos forestales existentes en la fracción, previa obtención de la licencia de aprovechamiento forestal correspondiente y se obligan a reinvertir en ella por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de su producto; d) A mantener una reserva forestal dentro de la comunidad no menor del diez por ciento (10%) del área asignada, esta reserva podrá utilizarse compensándola por medio de la reforestación de un área igual con especies adecuadas; e) La prohibición de deforestar en las márgenes de los lagos, ríos, arroyos, fuentes y manantiales, y cuando tales lugares estuvieren deforestados al recibir la fracción deberán ser reforestada por los adjudicatarios, dentro de los dos (2) años siguientes a la presente adjudicación.

Y aunque pese que dentro del Decreto 24-99 del Congreso de la República durante un periodo de diez años que son contados a partir de haberse celebrado el contrato respectivo los beneficiarios quedan exentos en este plazo de pagar el Impuesto único sobre inmuebles o cualquier otro impuesto que grave la propiedad (Artículo 38 del Decreto 24-99 del Congreso de la República), con tal disposición los beneficiarios luego de cumplido este periodo están en la obligación de contribuir de conformidad con lo que para el efecto regula la ley del impuesto único sobre inmueble, o cualquier otra norma que grave los bienes inmuebles.

Como es evidente dentro de este apartado se pueden establecer los derechos y obligaciones que conlleva la regularización de tierras del Estado a través de la adjudicación.

CAPÍTULO IV

4. Procedimientos empleados en la regularización

Como se ha indicado desde hace más de un siglo, se han ejecutado procesos de adjudicación de las tierras nacionales en beneficio de los diferentes sectores que conforman el Estado de Guatemala dentro de estos procesos se encuentran enmarcados dentro de la legislación los siguientes:

- Adjudicaciones de tierras nacionales:
- Adjudicaciones con pacto de reserva de dominio:
- Creación de fincas nuevas para ser adjudicadas
- Regularizar a través del proceso establecido en el Decreto 27-80 del Congreso de la República

4.1 Adjudicación de tierras nacionales

Este tipo de procedimiento administrativo es de los que se enmarcan dentro de la figura de la regularización propiamente dicha, teniendo fundamento en la definición que aporta la ley del Fondo de Tierras y el Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras (Decreto 24-99 del Congreso de la República Artículos 42 y Acuerdo Gubernativo 199-2000 Artículo 46).

Contenida en el capítulo numeral romanos II y numeral romanos III Artículos 8 y 9 del reglamento de la regularización de la tenencia de las tierras entregadas por el Estado, esta modalidad en el procedimiento de adjudicación e las tierras nacionales se enmarca dentro de los casos de las adjudicaciones no resueltas en definitiva y en el que los beneficiarios no adeudan saldo alguno a favor de el Estado por la adjudicación efectuada oportunamente, y su procedimiento es el siguiente:

- **Solicitud por escrito**

Se presenta en las sedes del Fondo de Tierras de acuerdo al área geográfica donde se encuentre ubicado el bien inmueble.

Previo a la formación del expediente de calidades del o los solicitantes, para tal efecto se llevarán a cabo los estudios técnicos y de campo para determinar si no existe ocupación del inmueble o solicitud anterior de adjudicación, así como los linderos, mojones, área y la situación legal de la finca.

- **Estudios e investigaciones**

Se notificará los resultados de los estudios realizados al o los interesados, y si fuere el caso mandará llenar y presentar el expediente de calidades, que contendrá los documentos siguientes:

- Certificación de matrimonio, unión de hecho, divorcio y/o defunción, o en su caso declaración jurada de convivencia mutua prestada ante notario, el Alcalde Municipal o Gobernador departamental la que sólo surtirá efectos para la aplicación de este reglamento.
- Certificación de partida de nacimiento del solicitante, de los hijos si los hubiere, y del cónyuge o conviviente.
- Carencia de bienes inmuebles tanto del solicitante como del cónyuge o conviviente, si fuera el caso, otorgada mediante declaración jurada prestada ante Notario, el Alcalde Municipal o Gobernador departamental que corresponda.
- Fotocopia de la cédula de vecindad del solicitante y del cónyuge o Conviviente.
- Constancia de residencia permanente extendida por el Alcalde Municipal o

Gobernador departamental que corresponda.

- **Conformación del expediente de calidades**

Se conformará el expediente de calidades y se ejecutaran los estudios siguientes:

- **Actualización de censo:** Es la verificación mediante documentos de identificación personal, la cual persigue establecer si la familia que solicita ser beneficiaria de tierras del Estado, cumple con los requisitos estipulados en la Ley. Dicha actividad se realiza en los lugares donde habitan los interesados.
- **Estudio socioeconómico individual y comunitario general:** Estudio técnico de campo individual o colectivo que se realiza a los interesados en legalizar las tierras del Estado, con el objeto de establecer social y económicamente si priva la necesidad de trabajar la tierra y si existe la capacidad para obtenerla por medio de una adjudicación del Estado a través del Fondo de Tierras.
- **Estudio de capacidad de uso de la tierra (ECUT):** Tiende a establecer la máxima capacidad de uso a que puede ser sometido un suelo, sin detrimento del mismo. Este es un paso indispensable para la adjudicación de la tierra en el caso de comunidades, según Artículo 44 del Decreto 101-96 del Congreso de la República, Ley Forestal.

- **Evaluación del expediente**

El Fondo de Tierras realizará una evaluación del expediente de solicitud para verificar: la elegibilidad del o los solicitantes, de conformidad con los Artículos 20 y 21 de la Ley del Fondo de Tierras; y, las razones para que proceda la adjudicación.

- **Informe**

Evaluable el expediente la unidad técnica que corresponda, rendirá un informe de los estudios realizados en un plazo no mayor de sesenta días a partir de la fecha de la solicitud. Este informe contendrá los resultados de la evaluación a que se refiere la evaluación del expediente con la recomendación que corresponda.

- **Resolución**

El informe en referencia, acompañado del expediente respectivo, se elevará al Gerente General y al Consejo Directivo del Fondo de Tierras para su conocimiento y resolución correspondiente.

- **Notificación**

El Gerente General del Fondo de Tierras seguido de haber resuelto, notificará al o a los interesados en un plazo no mayor de treinta días, a partir de la fecha de la resolución respectiva

- **Escrituración y registro**

Cuando la resolución de adjudicación sea favorable, se otorgará la escritura traslativa a favor del o los interesados, en atención a la forma de lo resuelto en su oportunidad por el Instituto Nacional de Transformación Agraria, otorgándose a favor de los cónyuges o convivientes, jefes de la familia beneficiaria, con excepción de los casos en que la familia beneficiaria esté encabezada por padres o madres solteros, ya sea en forma individual o a todos los miembros que conforman una comunidad de beneficiarios.

- **Inscripción registral**

Acto seguido se presentará el testimonio con su duplicado respectivo al Registro General de la Propiedad para la inscripción correspondiente a favor de los beneficiarios.

- **Entrega de testimonios**

El Fondo de Tierras entregará el testimonio de la escritura de adjudicación con la razón de inscripción del Registro de la Propiedad, donde conste que el mismo ha sido operado a favor del o los beneficiarios que fueran incluidos dentro de la resolución emitida por el Fondo de Tierras.

- **Gestión de recursos para asistencia técnica**

El Fondo de Tierras, a través de la Gerencia General, gestionará recursos extraordinarios y específicos para apoyar con asistencia técnica a los beneficiarios del proceso de regularización.

4.2 Adjudicaciones con pacto de reserva de dominio

Este tipo de procedimiento administrativo al igual que el de adjudicación de tierras nacionales, y de la misma forma es de los que se enmarcan dentro de la regularización de las tierras de la Nación, tendiendo fundamento en la definición que aporta la ley del Fondo de Tierras y el reglamento de la ley del Fondo de Tierras (Decreto 24-99 del Congreso de la República Artículos 42 y el Acuerdo Gubernativo 199-2000 Artículo 46).

Contenida en el capítulo numeral romanos II y numeral romanos III Artículos 8 y 9 del reglamento de la regularización de la tenencia de las tierras entregadas por el Estado, esta modalidad en el procedimiento de adjudicación se enmarca dentro de los casos de las adjudicaciones en donde el procedimiento administrativo no fue resuelto en su oportunidad en definitiva y en donde los beneficiarios, no ha finalizado con cumplir con su obligación pecuniaria con el Estado o se encuentran dentro del inicio del procedimiento administrativo contenido en el Decreto 24-99 del Congreso de la República y el Acuerdo Gubernativo 386-2001 Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado, y su procedimiento es el siguiente:

- **Solicitud por escrito**

Se presenta en las sedes del Fondo de Tierras de acuerdo a la distribución geográfica donde se encuentren los bienes inmuebles de la Nación y la que se dirige al Gerente General del Fondo de Tierras.

Previo a la formación del expediente de calidades del o los solicitantes, para tal efecto, se llevarán a cabo los estudios técnicos y de campo para determinar si no existe ocupación del inmueble o solicitud anterior de adjudicación, así como los linderos, mojones, área y la situación legal de la finca.

- **Estudios e investigaciones**

Se notificará los resultados de los estudios realizados al o los interesados, y si fuere el caso mandará llenar y presentar el expediente de calidades, que contendrá los siguientes documentos:

- Certificación de matrimonio, unión de hecho, divorcio y/o defunción, o en su caso declaración jurada de convivencia mutua prestada ante Notario, el Alcalde Municipal o Gobernador departamental la que sólo surtirá efectos para la aplicación de este reglamento.
- Certificación de partida de nacimiento del solicitante, de los hijos si los hubiere, y del cónyuge o conviviente.
- Carencia de bienes inmuebles tanto del solicitante como del cónyuge o conviviente, si fuera el caso, otorgada mediante declaración jurada prestada ante notario, el Alcalde Municipal o gobernador departamental que corresponda.
- Fotocopia de la cédula de vecindad del solicitante y del cónyuge o Conviviente.

- Constancia de residencia permanente extendida por el Alcalde Municipal o Gobernador departamental que corresponda.

- **Conformación del expediente de calidades**

Se conformará en expediente de calidades y se efectuarán los estudios siguientes:

- **Actualización de censo:** Es la verificación mediante documentos de identificación personal, la cual persigue establecer si la familia que solicita ser beneficiaria de tierras del Estado, cumple con los requisitos estipulados en la Ley. Dicha actividad se realiza en los lugares donde habitan los interesados.
- **Estudio socioeconómico individual y comunitario general:** Estudio técnico de campo individual o colectivo que se realiza a los interesados en legalizar las tierras del Estado, con el objeto de establecer social y económicamente si priva la necesidad de trabajar la tierra y si existe la capacidad para obtenerla por medio de una adjudicación a través del Fondo de Tierras.
- **Estudio de capacidad de uso de la tierra (ECUT):** Tiende a establecer la máxima capacidad de uso a que puede ser sometido un suelo, sin detrimento del mismo. Este es un paso indispensable para la adjudicación de la tierra en el caso de comunidades, según el Artículo 44 del Decreto 101-96 del Congreso de la República, Ley Forestal.

- **Evaluación del expediente**

El Fondo de Tierras realizará una evaluación del expediente de solicitud para verificar lo siguiente la elegibilidad del o los solicitantes, conforme los Artículos 20 y 21 de la Ley del Fondo de Tierras; y las razones por las cuales procede la adjudicación.

- **Informe**

Evaluado el expediente la unidad técnica que corresponda, rendirá un informe de los estudios realizados en un plazo no mayor de sesenta días a partir de la fecha de la solicitud, este informe contendrá los resultados a que se refiere la evaluación del expediente con la recomendación que corresponda.

Donde se indicará que los beneficiarios que han sido declarados como tales, haciéndose constar que no tienen saldo pendiente a favor de la nación o bien que a partir de este momento contraen una obligación pecuniaria los beneficiarios derivado de la relación contractual.

- **Resolución**

El informe en referencia, acompañado del expediente respectivo, se elevará el Gerente General y al Consejo Directivo del Fondo de Tierras para su conocimiento y resolución correspondiente, en donde se hará constar que los beneficiarios han cumplido con el pago inicial del 10% del valor del bien inmueble adjudicado.

- **Notificación**

El Gerente General del Fondo de Tierras seguido de haber resuelto, notificará al o a los interesados en un plazo no mayor de 30 días, a partir de la fecha de la resolución.

- **Escrituración y registro:**

Cuando la resolución de adjudicación sea favorable, se otorgará la escritura traslativa a favor del o los interesados, en atención a la forma de lo resuelto por El Fondo de Tierra, otorgándose a favor de los cónyuges o convivientes, jefes de la familia beneficiaria, con excepción de los casos en que la familia beneficiaria esté encabezada por padres o madres solteros, ya sea en forma individual o a todos los

miembros que conforman una comunidad de beneficiarios, con la diferencia que esta este instrumento público se otorga con pacto de reserva de dominio.

- **Inscripción registral**

Acto seguido se presentará el testimonio con su duplicado respectivo al Registro General de la Propiedad para la inscripción correspondiente.

- **Entrega de testimonios**

El Fondo de Tierras entregará copia del testimonio de la escritura de adjudicación con la razón de inscripción del Registro General de la Propiedad, donde conste que el mismo ha sido operado a favor del o los beneficiarios que fueran incluidos dentro de la resolución emitida por el Fondo de Tierras.

- **Gestión de recursos para asistencia técnica**

El Fondo de Tierras, a través de la Gerencia General, gestionará recursos extraordinarios y específicos para apoyar con asistencia técnica a los beneficiarios del proceso de regularización.

4.3 Creación de fincas nuevas para ser adjudicadas

Este tipo de procedimiento administrativo, es de los que se encuentran contenido en el Decreto 1551 del Congreso de la República del Congreso de la República, en donde el Instituto de Transformación Agraria, dentro de sus atribuciones tenía el contemplado el de ejecutar procesos de medidas legales de bienes inmuebles de la Nación, cuya característica es la de ser bienes baldíos y los cuales pertenecen a la Nación.

El Instituto Nacional de Transformación Agraria, en su momento fue el responsable de ejecutar ese tipo de procedimientos, al finalizar el periodo de esta entidad del Estado se

deja el vacío de quien será el responsable de darle la continuidad necesaria para que se efectúen este tipo de procesos, en función de esta situación dentro del Fondo de Tierras en su estructura organizacional se encuentran las unidades que son las responsables de ejecutar esta actividad siendo estas las siguientes:

Unidad de catastro

Es la encargada de realizar estudios registrales, catastrales y de geoposicionamiento, emitir dictámenes sobre posibles baldíos, y aprobar planos de medidas legales (Fincas nuevas) y desmembración de lotes, parcelas y micro parcelas.

Unidad de fincas nuevas

Es la encargada de supervisar, revisar, verificar y aprobar las medidas legales de terrenos baldíos y los replanteos topográficos de fincas nacionales.

Asesoría jurídica

Unidad responsable de elaborar los anteproyectos de acuerdos gubernativos de las medidas legales aprobadas por la Unidad de Fincas Nuevas.

- El procedimiento da inicio con una petición formulada al Gerente General del Fondo de Tierras.
- Se procede a realizar una investigación general en la que se deberá de determinar si no existe ocupación del inmueble o solicitud anterior de adjudicación, así como los linderos, mojones, área y la situación legal de la finca.
- Seguidamente el expediente es trasladado a la Unidad de Catastro quien ejecutará una investigación registral, catastral y de geoposición, estudio real y físico y si el bien inmueble carece de inscripción registral se emite dictamen de posible

baldío y remite el expediente a la Unidad de Fincas Nuevas para que se proceda a ejecutar la medida legal.

- Se programa la medida legal para su ejecución y se propone a la Dirección Administrativa Financiera las medidas legales a ejecutarse.
- Esta dirección externaliza la contratación de servicios profesionales de un experto medidor (Ingeniero Civil o Agrónomo), quien se hará cargo de realizar la medida legal del baldío en campo.
- Se procede a contratar al profesional, de conformidad con los procedimientos establecidos en la Ley de Contrataciones del Estado y discerniéndole el cargo como tal y nombrándole el supervisor de la medida de la unidad de fincas nuevas.
- Contratado el Profesional mediante contrato administrativo este procederá a efectuar la medida legal, iniciando de la siguiente forma:
 - Investigación registral y catastral.
 - Cronograma de sus actividades.
 - Primer informe.
 - Citación de los colindantes o los representantes legales, en donde se expondrá los resultados de la investigación registral y catastral y donde indicara que efectuará la medida legal con el amojonamiento del baldío respectivo, tal citación los colindantes deberán de comparecer con la documentación pertinente que los acredite como propietarios y siendo este el momento para oponerse, tal exposición deberá de efectuarse el la jurisdicción municipal donde se encuentra el bien inmueble a medir legalmente.

- Se inician la ejecución de la medida legal y los levantamientos topográficos en campo así como el amojonamiento, apertura de brechas y atendido a la capacidad del Ingeniero medidor nombrado, la fundición de puntos geodésicos para la ubicación posteriormente el bien inmueble vía satelital.
- Finalizada la medida legal en campo el Ingeniero medidor, rendirá su informe de la medida legal a la unidad técnica de fincas nuevas.
- Si la medida se encuentra ajustada a la ley y a cumplidos con todos los requisitos técnicos y topográficos se aprueba la medida legal técnicamente.
- Aprobada la medida legal se traslada el expediente a la asesoría jurídica, quien evalúa el expediente y si cumple con los requisitos legales, se procederá a elaborar el anteproyecto de Acuerdo Gubernativo para que se apruebe la medida legal.
- Elaborado el anteproyecto se remite el expediente donde consta la ejecución de la medida legal, al Ministerio de Gobernación para su aprobación.
- Si la medida legal se encuentra ajustada conforme a la ley y a cumplido con los procedimientos topográficos y de campo, se le pide opinión a la Procuraduría General de la Nación.
- Con la opinión de la Procuraduría General de la Nación, se regresa el expediente al Ministerio de Gobernación, dictándose el debiendo signarse por el Ministro de Gobernación.
- Se remite el Expediente al Presidente de la República por intermedio de la Secretaria General de la Presidencia para aprobación del acuerdo y firma del Señor Presidente de la República.

- Firmado el Acuerdo el expediente es devuelto al Ministerio de Gobernación, quien le extiende certificación del mismo al Fondo de Tierras para que se proceda a su publicación Diario Oficial.
- Hecha la publicación en el diario oficial, se procede a librar despacho por el Fondo de Tierras, a efecto de inscribir e bien inmueble a favor de la Nación, y pase a disponibilidad de poder adjudicar el bien inmueble a los beneficiarios.

Este proceso de medida legal, parece fácil pero lleva un grado alto de dificultad, atendiendo al entorno social como en lo económico.

4.4 Regularizar a través del proceso establecido en el Decreto 27-80 del Congreso de la República

Dentro de las atribuciones que por mandato de ley tuvo en su oportunidad el Instituto Nacional de Transformación Agraria, era la de inscribir bienes raíces tal y como se le denomina, que estuvieren inscritos en el Registro General de la Propiedad a nombre de persona individual o jurídica, cuya existencia legal o la de sus herederos sea imposible de demostrar.

Para que proceda dicho procedimiento debe demostrarse legítimamente que se encuentra poseído y explotado en forma comunitaria, y que de esa misma forma se podrá inscribir a favor de las personas que lo posean.

Este procedimiento administrativo que en la actualidad se ejecuta por El Fondo de Tierras, su procedimiento es el siguiente:

- **Solicitud por escrito de los interesados**

Se dirige solicitud por Escrito al Gerente General del Fondo de Tierras al que deberán e acompañar los documentos y pruebas que son sujetos de

adjudicación dentro de los procesos de transformación agraria.

- **Estudios técnicos y de campo**

Estos se ejecutan para determinar si no existe ocupación del inmueble o solicitud anterior de adjudicación, así como los linderos, mojones, área y la situación legal de la finca.

- **Efectuados los estudios e investigaciones**

- Se notificará los resultados de los estudios realizados al o los interesados, y si fuere el caso mandará llenar y presentar el expediente de calidades, que contendrá los documentos siguientes:
- Certificación de matrimonio, unión de hecho, divorcio y/o defunción, o en su caso declaración jurada de convivencia mutua prestada ante Notario, el Alcalde Municipal o Gobernador departamental la que sólo surtirá efectos para la aplicación de del reglamento.
- Certificación de partida de nacimiento de los solicitantes, de los hijos si los hubiere, y del cónyuge o conviviente.
- Carencia de bienes inmuebles tanto del solicitante como del cónyuge o conviviente, si fuera el caso, otorgada mediante declaración jurada prestada ante Notario, el Alcalde Municipal o Gobernador departamental que corresponda.
- Fotocopia de la cédula de vecindad del solicitante y del cónyuge o conviviente.
- Constancia de residencia permanente extendida por el Alcalde Municipal
- Gobernador departamental que corresponda.

- **Publicación**

Se publicará en el diario oficial edicto que contendrá la descripción de las diligencias que se están ejecutando, y que se pretende adjudicar bien inmueble inscrito a nombre de persona individual o jurídica cuya existencia legal se ignora o la de sus herederos,

con el objetivo que quien tenga interés sobre el proceso de adjudicación, pueda impugnarlo dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro General de la Propiedad.

- **Audiencia a la Municipalidad**

Se mandará a escuchar a la municipalidad donde se encuentra situado el bien inmueble a adjudicar.

- **Audiencia a la Procuraduría General de la Nación**

Se le da audiencia a la Procuraduría General de la Nación, a efecto que se pronuncie.

- **Cumplidas las diligencias**

Cumplidas las diligencias dentro de este proceso administrativo y con opinión favorable el Fondo de Tierras, dictara la resolución sin perjuicio de tercero con igual o mejor derecho.

- **Dictada la resolución**

Resuelta la tramitación del expediente que le hadado origen a la solicitud dirigida al Fondo de Tierras se elevará para los efectos de la inscripción registral correspondiente, el expediente al Escribano de Gobierno para la escrituración.

- **Otorgada la escritura**

Se procederá a la inscripción registral de conformidad con el testimonio de la escritura con el número de personas que este indique.

4.5 Legislación

Dentro de la legislación aplicable para los casos de adjudicación e tierras nacionales, y de adjudicación con pacto de reserva de dominio se debe de partir de la Ley del Fondo de tierra Decreto 24-95 del Congreso de la República en los Artículos 42 y 44 y en los Artículos 46 al 49 el Acuerdo Gubernativo 199-2000, y la operativización de la ley y el reglamento de la ley del fondo de Tierras en cuanto a la regularización se refiere las disposiciones que definen el procedimiento a seguir así como los procedimientos a emplear se encuentran contenidos en los Artículos 8, 9,12,13,14,15,16 y 17 del Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado Acuerdo Gubernativo 386-2001.

El proceso de ejecutar medias legales de bienes inmuebles de la Nación, tal procedimiento se encuentra contenido en los Artículos del 158 al 163, del Decreto 1551 del Congreso de la República del Congreso de la República, procedimiento que visto desde el punto de vista legal, pareciera ser un proceso rápido y sencillo, pero la realidad apunta a una serie de factores que influyen para que este procedimiento se torne lento, burocrático y complejo debido a los recursos económicos para ejecutarlos, no señala plazos que deban de cumplirse en cuanto a su aprobación y el entorno social.

El proceso de adjudicación establecido en el Decreto 27-80 del Congreso de la República, este se encuentra contenido, dentro de los Artículos 28 al 31 del Decreto 27-80 del Congreso de la República, Artículos en los cuales se indica el procedimiento administrativo a desarrollar, los requisitos a cumplir, la calidad que se debe de tener para ser adjudicatario, las opiniones que se deben de escuchar y el resultado final como lo es el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio respectiva.

Cabe resaltar que para los gastos de legalización de conformidad con el Artículo 27 del Acuerdo Gubernativo 386-2001 los gastos de legalización en que se incurra dentro del proceso de la regularización serán cubiertos por los beneficiarios y el fondo de tierras en las partes proporcionales que determine el Consejo del Fondo de Tierras.

Es de hacer notar que uno de los rubros que normalmente debería cubrir el Fondo de Tierras es el pago de la externalización de servicios en los procesos de creación de fincas nuevas o lo que se conoce como los procesos de medidas legales.

Tales procesos tienen un alto costo económico y una alta demanda de estos procesos dentro del programa de regularización, de esa cuenta existen instituciones no gubernamentales que subsidian este tipo de procedimientos, con el beneficio para los beneficiarios que el aporte económico que efectúan estas instituciones es trasladado a los beneficiarios al momento emitir la resolución en donde se le fija el valor pecuniario al bien mueble propiedad del Estado.

En ese sentido es válido hacer mención algunas de las instituciones que hacen este tipo de aportaciones obtenidas de las gestiones que realizan con agencias donantes nacionales e internacionales entre ellas se encuentran: La pastoral de la tierra Adquirdiosesana, la cual tiene varias sedes en el interior de la república, la Fundación Talita Kumi; y, La Fundación Iniciativa Civil Para la Democracia, por sus siglas INCIDE.

CAPÍTULO V

5. Repercusiones derivadas de la regularización de tierras del Estado:

La estructura de distribución de la tierra sólo muestra en qué medida cuantitativa los agentes vinculados a ella han accedido a su uso, goce, usufructo y disfrute.

Esta información debería de obtenerse de los censos agropecuarios. A falta de éstos se han aprovechado estudios recientes en Guatemala, en cuanto a la estructura de distribución de la tierra aparejada a la tenencia como la punta del iceberg, de una red de relaciones económicas y sociales referentes al grado de acceso que los diversos grupos involucrados con la tierra tienen a los otros factores de producción y a su capacidad o grado de poder para aprovecharla.

Ha sido tan dominante la motivación de los intereses económicos de los diversos agentes que las relaciones no siempre se establecen acordes al andamiaje jurídico e incluso lo contradicen, y han sido puestos al servicio de los sectores económicos tradicionales del país.

Es consenso general la estructura agraria en América Latina, y en particular en Guatemala, no ha tenido una profunda modificación. Persistiendo la concentración de la tierra, junto a la marginación de la mayoría de la población rural en minúsculos predios, un alto porcentaje de los cuales se encuentra en condiciones de franca degradación por sobreexplotación y exige grandes inversiones en mejoramiento para cubrir las necesidades de los productores.

Se debe de contemplar que la distribución de la tierra por tamaño de explotación; sin embargo, el área que ocupan las grandes explotaciones, de por sí gravitante en la estructura, no revela el hecho de que la concentración puede expresarse en la posesión de varias explotaciones por una sola familia, pues

una característica de Guatemala ha sido la inexistencia de un sistema confiable de registro y catastro de la propiedad, pese a la existencia de ordenamiento jurídicos de diversa índole.¹⁸

Por lo que al igual que en los derechos y las obligaciones derivadas de la regularización de las tierras del Estado, surgen repercusiones por este mismo proceso de la regularización instauradas por un sistema jurídico al servicio de las minorías, dentro de las que se destacan las siguientes:

- Constituciones de patrimonios agrarios colectivos,
- La no disponibilidad inmediata de un derecho real; y,
- La copropiedad como limitante en el desarrollo agrario colectivo.

5.1 Constitución de patrimonios agrarios colectivos:

Debido que el patrimonio se entiende como el conjunto de relaciones económicas activas y pasivas atribuido a una persona física o jurídica, y que se encuentra al servicio de sus fines¹⁹, debe de tenerse la claridad en la diferenciación que existe con los patrimonios familiares agrarios y los patrimonios agrarios colectivos.

Como se expuso por patrimonio son todas aquellas relaciones económicas, activas y pasivas que son propiedad de las personas individuales o jurídicas, cuyo objetivo es el beneficio para si mismo y cuyo fin es obtener un beneficio propio.

En ese contexto como patrimonio familiar agrario se entiende como la constitución de una empresa agrícola para la cual se adjudica un bien o un fundo rústico y otros bienes en producción a una sola persona titular, cuya finalidad es la de brindar la seguridad y protección de la familia del beneficiario, a través del aprovechamiento de la explotación

¹⁸ CEPAL **La estructura agraria y el campesino en el Salvador, Honduras y Guatemala**, pág. 26

¹⁹ Encarta Enciclopedia Microsoft 2003. Microsoft Corporation

de la tierra en forma directa y personal (Artículo 73 del Decreto 1551 del Congreso de la República).

Por lo que las tendencias modernas que aspiraron a intensificar la producción desde el aspecto material, reforzando la vida de la familia como núcleo de la sociedad y con un fin ideal como lo es el de dotarle de un bien más o menos seguro, en atención a las conveniencias y políticas generales, cuyo fin es el de fomentar la agricultura que permitiera la colonización de territorios, facilitando por así decirlo la adquisición de un bien inmueble nacional para la constitución del propio hogar del beneficiario, amparando la adjudicación del bien nacional como el bien suficiente para vivienda y la supervivencia de su núcleo familiar.²⁰

Derivado de la constitución del patrimonio familiar en una similitud con la accesión, todos los bienes muebles que integran la empresa agrícola pasan a formar parte del patrimonio familiar agrario, quedando afectos a este y formando la unidad jurídicamente indivisible (Artículo 76 del Decreto 1551 del Congreso de la República).

Habiéndose definido y tenido la claridad de lo que representa patrimonio y patrimonio familiar agrario, se tiene los matices de lo que se debe de entender como patrimonio agrario colectivo.

El patrimonio agrario colectivo tal y como fuera concebido dentro del Decreto 1551 del congreso de la República, se entiende como la forma de asociación dirigida a la producción agrícola conformada por campesinos o personas beneficiarias por los programas de el Fondo de Tierras, constituidos cuando a así lo aconsejen las condiciones sociales, los grados de unidad, el régimen de vida de los beneficiarios, las condiciones de la región y los factores económicos sociales.

El patrimonio agrario colectivo se ubica dentro de las empresas agrícolas de producción al igual que el patrimonio familiar agrario, siendo los derechos en igualdad de

²⁰ Cabanellas, Guillermo **Diccionario de derecho usual**, to.: III Pág. 251

condiciones en ambos casos.

Los patrimonios agrarios colectivos pueden constituirse en las siguientes circunstancias:

- Cuando su titular sea una empresa campesina, asociativa, cooperativa o asociación de trabajadores de campo.
- Cuando los beneficiarios constituyan una colectividad de campesinos que puedan explotar.²¹

Características del patrimonio agrario colectivo

Los patrimonios agrarios colectivos y las presiones políticas y sociales por la tierra, producto del problema agrario en Guatemala este se ve en la necesidad de proteger este tipo de empresas agrícolas, por lo que lo dota de ciertas características a los patrimonios agrarios colectivos siendo estas las siguientes:

- Inalienable,
- Indivisible; e,
- Inembargable.

Por lo que de conformidad con el Artículo 78 del Decreto 1551 reformado por el Artículo 6 del Decreto 54-92 del Congreso de la República del Congreso de la República, y solo en casos muy especiales puede autorizarse la división, la enajenación o la embargabilidad.

Tal disposición en la constitución de los patrimonios agrarios colectivos no es perpetua, ya que el plazo por el cual se constituyen los patrimonios agrarios colectivos en cualquiera de los parcelamientos existentes contados a partir de la fecha en donde

²¹ CNP-TIERRA, CONGECOP Compendio de propuesta de ley para la solución de la problemática agraria en Guatemala pág. 93

conste la primera adjudicación es de diez años.

Al haber concluido el plazo establecido y habiéndose pagado la totalidad el precio del bien adjudicado, dicho bien inmueble se registrará por el Derecho Civil y Administrativo sin necesidad de declaración alguna.

Sin embargo, en la realidad las parcelas otorgadas por el FYDEP y el INTA se han negociado sin la tutela de las instituciones responsables, exactamente igual como si fuesen propiedad privada. Fenómeno que actualmente ha adquirido particular importancia debido a la dinámica que ha generado el mercado de tierras en el Petén y la Franja Transversal del Norte, generando una serie de conflictos.

5.2 La no disponibilidad inmediata de un derecho real:

Como ha se ha establecido el derecho real es un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes (contra hombres), es decir que es oponible a terceros.

Establecido los patrimonios agrarios ya sean familiares o colectivos y la falta de legislación agraria dirigida a este sector de la población, los beneficiarios del Fondo de Tierras no disponen de la propiedad en forma inmediata, porque pese a existir una inscripción registral a su favor se encuentran sujetos a la tutela del Estado a través de la entidad estatal relacionada, o bien deben de cumplir una obligación contractual contraída en el momento que se les otorgo la escritura de adjudicación.

Al no tener la disponibilidad inmediata sobre el bien inmueble siendo el Estado el responsable de esta limitación, influye para que los beneficiarios de los procesos de regularización del Fondo de Tierras deban de acudir previamente a tal institución para que se actualice su situación legal en cuanto al derecho de propiedad que ejercitan, o bien se les autorice para que puedan enajenar, gravar o dividir los bienes dados en adjudicación.

Tal disposición es la que se encuentra contenida en título II capítulo V del reglamento de regularización de la tenencia de las tierras entregada por el Estado, Acuerdo Gubernativo 386-2001 en la que establece las figuras de la Carta de pago, la liberación de tutela del patrimonio familiar, autorización para hipotecar el inmueble con un tercero; y, cesión o enajenación de derechos.

Estas disposiciones se encuentran dirigidas no solo a proteger los intereses del Estado, cuando los beneficiarios tienen pendientes obligaciones pecuniarias, si no que también esta dirigido a proteger los fundos agrarios, como parte de las características que son sujetos los patrimonios agrarios familiares o los patrimonios agrarios colectivos. Con tal característica de aquellos bienes inmuebles de la Nación adjudicados a los beneficiarios del proceso de regularización del Fondo de Tierras que se encuentran bajo la tutela del Estado o bien existe una obligación pecuniaria a favor de este, y con fundamento en el título II capítulo V del Reglamento de Regularización de la tenencia de las tierras entregada por el Estado, Acuerdo Gubernativo 386-2001, se deben de ejecutar las siguientes:

Carta total de pago

En donde el Gerente General del Fondo de Tierras extenderá la carta total de pago respectiva, cuando los beneficiarios de la adjudicación de tierras por parte del Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA-, de la Comisión de Tierras de Petén -CTP- y por los programas del Fondo Nacional de Tierras -FONTIERRA-, hayan pagado el adeudo correspondiente, debiendo presentarse el testimonio de la escritura respectiva al Registro General de la Propiedad.

Liberación de tutela del patrimonio familiar

En el caso de solicitud de liberación de la tutela de patrimonio familiar, la unidad técnica del Fondo de Tierras que corresponda, constatará si el inmueble está totalmente pagado, según su precio de adjudicación y si ésta data de diez años o más de la fecha

de la primera adjudicación. En todo caso se procederá de conformidad con el Artículo 6 del Decreto 54-92 del Congreso de la República que reforma la ley de Transformación Agraria. Para el efecto el beneficiario deberá presentar su solicitud a la Gerencia General, acompañada de los siguientes documentos:

- Fotocopia del título o certificación extendida por el Registro General de la Propiedad; y,
- Fotocopia de la cédula de vecindad del adjudicatario,

De este proceso acudir al Fondo de Tierras para la ejecución de este procedimiento administrativo, en las condiciones en que se encuentra dicha entidad representa una seria dificultad para los beneficiarios de querer solventar tal situación, debido a que la liberación de la tutela de los patrimonios agrarios colectivos el mismo reglamento remite al Artículo 6 del Decreto 54-92 del Congreso de la República, norma superior jerárquicamente hablando, y en ese sentido en atención a dicha normativa los adjudicatarios pueden formular petición al Registrador General de la Propiedad, acreditando no tener saldo alguno a favor del Estado y haber transcurrido los diez años de plazo que establece el Artículo señalado, para la liberación de la tutela y poder de forma inmediata disponer del bien inmueble adjudicado.

Lo serio de esto es el aprovechamiento que se puede hacer de los beneficiarios debidos a que de un proceso administrativo, como lo es la liberación de la tutela los adjudicatarios han sido sorprendidos y se le han cobrado cantidades exorbitantes.

Autorización para hipotecar el inmueble con un tercero

Cuando un adjudicatario de un inmueble que se encuentra bajo la tutela del Estado o bien bajo reserva de dominio a favor del Fondo de Tierras y desee hipotecarlo para realizar inversiones productivas, debiéndose presentar para el efecto una solicitud de autorización a la Gerencia General, a la cual acompañará los siguientes documentos:

- Fotocopia del título que para el caso son las copias simples de los testimonios debidamente razonados de las escrituras traslativas de dominio.
- Certificación reciente del Registro General de la Propiedad del bien a hipotecar.
- Fotocopia de la cédula de vecindad del adjudicatario.
- Declaración jurada de posesión efectiva y permanente del inmueble por parte del adjudicatario, prestada ante Notario, el Alcalde Municipal o Gobernador departamental que corresponda.

Previo a emitir la resolución correspondiente, el Fondo de Tierras comprobará que él o los Solicitantes no se encuentren morosos en el pago de sus adeudos contraídos a favor de la Nación.

Cesión o enajenación de derechos.

Cuando un adjudicatario individual de un inmueble que se encuentre bajo la tutela del Estado o bien bajo reserva de dominio a favor del Fondo de Tierras, desee enajenar o ceder los derechos sobre dicho inmueble, debe presentar una solicitud de autorización a la Gerencia General del Fondo de Tierras, la cual acompañará los siguientes documentos:

- Fotocopia del título que para el caso son las copias simples de los testimonios debidamente razonados de las escrituras traslativas de dominio.
- Certificación del Registro General de la Propiedad del bien a enajenar o ceder.
- Fotocopia de la cédula de vecindad del vendedor y comprador.
- Certificación del acta de matrimonio. Del acta de unión de hecho del comprador o declaración jurada de convivencia mutua. Cuando corresponda presentada ante Notario, Alcalde Municipal o Gobernador Departamental.
- Certificación de las partidas de nacimiento de los hijos si los hubiere, cónyuge o conviviente del comprador.
- Carencia de bienes inmuebles del comprador.

- Declaración jurada del vendedor prestada ante notario. el Alcalde Municipal o gobernador departamental que corresponda, en que renuncia a los derechos que tiene sobre el bien adjudicado.
- Para efectos de emitir resolución favorable, el Fondo de Tierras calificará al comprador de derechos, de acuerdo con lo establecido en las leyes aplicables. debiéndose cumplir con todos los requisitos establecidos en las mismas.

Cuando se trate de adjudicaciones en Patrimonios Agrarios Colectivos, además de cumplir con los requisitos anteriores, el comprador deberá acreditar la aceptación de los comuneros, para ser incluido como copropietario.

Cumplidos los requisitos y procedimientos anteriores, el Fondo de Tierras debe emitir resolución, accediendo o denegando la solicitud planteada en un plazo no mayor de ocho días.

Claro esta que este tipo de situaciones dentro del libre mercado de las tierras, limita el libre comercio e impide el desarrollo del sector agrícola del país, debido a que este tipo de procedimientos suele ser en diversas ocasiones demasiado oneroso para los beneficiarios del proceso de regularización.

5.3 La copropiedad como limitante en el desarrollo agrario colectivo

Como se ha establecido existe copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece en forma pro indivisa a varias personas y que las cuotas de los partícipes se presumen iguales.

Establecida la copropiedad dentro del Derecho Civil, como el único ordenamiento que regula tal situación, se evidencia aun más la falta de legislación acorde a la situación del agro en el campo.

Esto debido a que dentro de los procesos de regularización que se ejecutaron

por el Instituto Nacional de Transformación agraria, se instituyen los patrimonios agrarios colectivos, dicho en otras palabras se establece una copropiedad que limita el desarrollo de los beneficiarios dentro del agro guatemalteco, debido que para que se puedan ejecutar acciones en concreto de tipo agrario se necesita del consentimiento de los copropietarios del patrimonio agrario.

O bien debido a las diferentes culturas o costumbres, en la diversidad de las ocasiones desconocen la copropiedad, o bien cuando se pretende ponerle fin a esta se detecta que alguno o algunos de los beneficiarios copropietarios han fallecido o han abandonado el fundo agrario tal es el caso de la Comunidad de Tazlamtun donde se estableció que por lo menos medio centenar de los copropietarios habían fallecido y tres han abandonado el bien inmueble desconociendo su paradero. .

Con el fallecimiento de copropietarios o el abandono por parte de alguno de los miembros de la copropiedad, limita el derecho del resto de copropietarios, debido que si se quieren ejecutar acciones en beneficio del bien inmueble y los copropietarios deben de contar con la autorización de la totalidad de estos.

Dentro de la Legislación se encuentran enmarcados una diversidad de procesos y procedimientos, tendientes a resolver tal situación tales como iniciar los procesos sucesorios ya sea testados o intestados con el objeto que se nombre al representante de la mortal y este pueda decidir, o bien iniciar diligencias de ausencia donde se nombre depositarios de los bienes del ausente y de igual forma este pueda intervenir en representación del ausente.

Si nos apegamos en ese sentido a la norma jurídica existen alternativas a estas vicisitudes, con la diferencia que en la mayoría de las ocasiones este tipo de procedimientos son onerosos, tardados y complejos en una población con altos niveles de analfabetismo y de pobreza lo que limita el desarrollo del agro en el campo guatemalteco, ya que no permite implementar la tecnología, comercialización e industrialización de la actividad agrícola y por ende limita el desarrollo agrario colectivo,

en donde se ha adjudicado un patrimonio agrario colectivo o simplemente se ha adjudicado en copropiedad con pacto de reserva de dominio.

CAPÍTULO VI

6. De los bienes

Desde el punto de vista del que parte este proceso de investigación se ha perfilado a la regularización de tierras nacionales, las cuales dentro de la concepción y el marco jurídico nacional se encuadra, dentro del clásico estereotipo que no responde al agro propiamente dicho, ya que sigue utilizando como punto de apoyo el Código Civil, Decreto Ley 106 debido al vacío que regule sus propias normas y principios en forma autónoma.

De modo tradicional las tierras nacionales como sinónimo empleado de los bienes inmuebles que regula el referido cuerpo normativo recibe un trato más severo para su adquisición, enajenación y en general para su tráfico, porque se han considerado como la base del patrimonio y la solvencia del sujeto.

Este diferente trato, respecto de los muebles, proviene en esencia de la época medieval y continuó durante el periodo codificador entre otros factores, al auge de la fisiocracia que contemplaba la naturaleza como la única fuente de rentas.

En la actualidad, junto al Derecho Civil codificado, es usual la presencia de leyes especiales que regulan determinados tipos de inmuebles (Legislación agraria y urbanística) o que regulan contratos referentes a ellos, con una finalidad más social que la mera conservación de los mismos dentro del patrimonio.

Estos conceptos y referencias encuentran sus diferencias según el país de aplicación y la tradición que en ellos impere, siendo esta última insoslayable dentro del Estado de Guatemala ya que ha estado dirigida únicamente a la protección de la propiedad privada, con los matices y repercusiones provenientes de la incursión de la caficultura en Guatemala como modelo de producción del país, imperante en el periodo de la

revolución liberal.²²

Atendiendo a esa modalidad por bienes debe de entenderse como aquellas cosas que son útiles al hombre y que éste puede apropiárselas para incorporarlas a su patrimonio. El principal derecho sobre un bien es la propiedad o dominio de conformidad con el Artículo 129 del Código Civil, Decreto Ley 106 y aquél que se tiene sobre una cosa para disfrutar de ella, el cual se adquiere válidamente mediante unos modos como son la tradición, la accesión, etc. por lo que al momento de adjudicar los bienes inmuebles de la Nación estos pasan a ser cosas materiales susceptibles de prestar utilidad al hombre al momento de ser apropiada por éste.

Hay que hacer distinción entre bienes y cosas ya filosóficamente y de acuerdo a la utilidad, hay diferencia entre bienes y cosas. Cosas por ejemplo la lluvia que presta utilidad general al hombre, pero no se la puede apropiar, más si beneficiarse de este.

Cada vez el hombre le va sacando espacio a la naturaleza para convertirlos en bienes. Entonces, en la medida que el hombre se pueda apropiar de esos elementos, en vez de cosas, se convierten en bienes debido a la accesión que se genera en ese sentido.²³

6.1 Posesión

En su acepción estricta, la posesión es una institución jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero.

La posesión no requiere una permanente inmediatez física. Es una institución jurídica que no requiere necesariamente la aprehensión, el contacto físico, está en el alma de la institución y sobre todo en su origen histórico. La tenencia física le da posesión en su sentido profundo.

²² Encarta Enciclopedia Microsoft 2003. Microsoft Corporation.

²³ www.derechocivil.htm

Para Guillermo Borda: "Poseer es tener una cosa en su poder, usarla, gozarla y aprovecharla".²⁴ El Artículo 612 del Código Civil, Decreto Ley 106 aún cuando no lo rubrica como concepto de posesión lo que realmente define es el poseedor. La definición clásica de la posesión era: Una relación de hecho con la cosa que llevaba consigo su dominación real y efectiva, unida a la intención de tener la cosa como propia.

Elementos de la posesión

Una de las cuestiones clásicas del derecho civil es la controversia en torno a la naturaleza y elementos de la posesión. Tradicionalmente se han reconocido dos elementos en la posesión uno objetivo llamado **corpus** y otro subjetivo llamado **animus**.

Corpus

El corpus comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.

Animus

Es el que constituye el segundo elemento de la posesión y es de carácter psicológico y consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario a título de dominio.

Naturaleza Jurídica de la Posesión

Desde el momento en que existe una relación material consciente y querida del hombre sobre una cosa, o por una cosa, el Derecho empieza a protegerla, por medio de las diversas y diferentes leyes que se establecieron para defender al poseedor. En este

²⁴ www.hipavista.com

momento, estamos pues, frente a una situación de derecho.

Varios tratadistas consideran a la posesión "siempre que existe un interés tutelado jurídicamente, existe un derecho".

De acuerdo con la más reciente doctrina, se nos indica que la posesión, no es un simple hecho o una relación material, sino que también es un derecho.

Se afirma que es un derecho, por las consecuencias jurídicas de la posesión, entre ellas: a) El derecho del poseedor a los frutos; b) El derecho del poseedor para el reintegro de las mejoras y gastos causados; c) La responsabilidad del poseedor por los deterioros sufridos en la cosa.²⁵

La intencionalidad de los beneficiarios de hacer la cosa propia, y así consolidar la situación del bien en su beneficio, y la vinculación existente dentro de la regularización que ejecuta el Fondo de Tierras, de conformidad con la legislación existente dentro de esta gama y de acuerdo a la definición jurídica que se tiene de esta figura, la posesión como tal pasa a ser una de las figuras elementales dentro de este proceso debido a que al establecerse que es la adjudicación y tenencia de las tierras o entregadas o en proceso de entrega se hace la alusión específica a la posesión que tienen los beneficiarios, esperando únicamente que se regularice su situación jurídica de la posesión que ejercen sobre la tierra, entendiéndose esta como el bien del Estado que pretende pasarse al dominio de las personas.

6.2 Copropiedad:

Antecedentes de la Copropiedad

Nuestro Código Civil, Decreto Ley 106 dispone que existe copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece en forma pro indivisa a varias personas y que las cuotas de los

²⁵ www.derechocivil.htm

participes se presumen iguales (Artículos 485 y 486 del Código Civil, Decreto Ley 106).

Por excelencia la copropiedad, institución que al igual que la propiedad, existía desde la época de los romanos y la cual se daba si varias personas tenían un derecho de propiedad sobre un solo objeto, cada una de ellas eran propietarias de una cuota ideal, se decía cuota "ideal" y no "material", en virtud de que ningún copropietario podía alegar entonces que su derecho, quedaba reducido a una parte material del objeto en cuestión. Por lo que es a la cuota ideal, cada propietario tenía un derecho que podía transmitir o gravar como quisiera.

En relación con el objeto, cada copropietario podía utilizarlo, pero siempre en forma que no impidiera que los demás lo utilizaran también y para poder poner fin a la copropiedad bastaba pedir la división del objeto por la voluntad de uno contra todos.

La relación alícuota del copropietario

Actualmente y de acuerdo a nuestra Legislación civil vigente se dice que “hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a dos o más personas”. Al igual que en el derecho romano, el derecho de cada propietario recae sobre el conjunto de la cosa común y no es que tenga dominio sobre partes determinadas de la cosa, o sea, que cada uno de los copropietarios tienen una parte alícuota, de aquí que, lo que está repartido es el derecho de propiedad mas no la cosa, pudiendo decirse que el derecho de la nuda dividido entre sus titulares, recae sobre todas y cada una de las moléculas de los átomos que conforman la cosa.

La naturaleza de la parte alícuota es fundamental para entender los derechos de los copropietarios. Cada uno tiene un dominio absoluto sobre su cuota, es decir, que la porción de cada copropietario puede enajenarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación, etc., se pretende únicamente las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto, además de la limitación llamada de derecho de tanteo.

En el ámbito comunitario es bastante complejo este tema, debido que la representación de los copropietarios la ejercitan los líderes de las comunidades quienes son responsables de la administración de la cosa y del reparto de la extensión geográfica de la finca en la que residirán y la que explotaran a través de la agricultura.

Principios que rigen en materia de copropiedad

A continuación se enuncian sólo algunos de los principios que rigen en materia de copropiedad:

En cuanto al uso

Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique al interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho; y, todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitada a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.

En cuanto a los gastos de conservación

Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común, sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio; y además, ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos.

En cuanto a la Administración

Para ella, Son obligatorios los acuerdos de la mayoría de los copartícipes y para que exista se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses, la que de no existir, será resuelta por el Juez según corresponda.

Por lo que es al gravamen o enajenación

El predio común no puede ser hipotecado sino con el consentimiento de todos los propietarios.

De lo anterior, podemos observar que tenemos cuatro situaciones que se refieren al uso, a la conservación, a la administración y al gravamen o enajenación de la copropiedad, que regula nuestra legislación a través de normas claramente establecidas en nuestro Código Civil, Decreto Ley 106 con el fin de que los copropietarios en la institución llamada copropiedad y dentro de un marco jurídico perfectamente establecido puedan hacer valer sus derechos, así como de igual manera quedar establecidas las obligaciones que dichos copropietarios tienen a su cargo.²⁶

Esta forma jurídica también ha sido denominada como condominio, estableciéndose como aquella forma cuando dos personas son propietarias en iguales o desiguales partes, de una misma cosa o de un mismo bien.

Es característica de la copropiedad dentro del sistema adoptado dentro del Código y aplicado dentro de la regularización de las tierras nacionales a comunidades enteras, que cada copropietario o condueño no tiene la propiedad exclusiva sobre una parte determinada de la cosa ya que su derecho de propiedad por así decirlo se extiende a toda la cosa, no haciendo referencia a una parte específica de la misma, precisando únicamente el derecho de propiedad de los beneficiarios.²⁷

²⁶ www.//I%20N%20D%20I%20C°E.htm

²⁷ Brañas, Alfonso **Manual de derecho civil** pág. 305

Esta formalidad aun es más evidente dentro de la legislación aplicada al tema en la regularización de las tierras nacionales, que no solo se aplica la regularización a la colectividad de los beneficiarios, si no que se mantiene al momento de incluir a las esposas de los beneficiarios como parte de la familia y núcleo de la sociedad.

La división de la cosa común o el por reunir todas las partes en una sola persona, son las modalidades de ponerle fin a la copropiedad, pero en se ha podido establecer dentro del trabajo de campo ejecutado, que la practica apunta en otra dirección ya que pese a ponerle fin a la copropiedad de la cosa común la partición se establece a favor de la pareja de esposos, por lo que la copropiedad se sigue manteniendo y esta no deja de existir.

6.3 Modos de adquirir la propiedad

Con raíces en el derecho romano, los civilistas, especialmente los latinos, denominan modos de adquirir la propiedad como aquellos actos jurídicos, o en simplemente hechos, que tienen por objeto y dan como resultado precisamente la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien.

En ciertas situaciones y con ciertos supuestos, la palabra modo se utilizado en contrapropuesta a la palabra título, a efecto de resaltar, en la teoría del título y del modo, uno de los dos elementos requeridos para la adquisición del dominio de la propiedad.²⁸

Clasificación

Ha tenido gran relevancia en la Legislación Civil la clasificación que divide los modos de adquirir la propiedad, en la siguiente forma:

²⁸ Espin Canovas, Diego, **Manual de derecho civil español**, pág.191

Modos originarios

Cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario. En el primer caso, es ejemplo típico es la denominada prescripción adquisitiva, y que en la regularización de las tierras del Estado, los posesionarios de las mismas no pueden hacerla valer y mucho menos titularla supletoriamente, debido a que las extensiones sobrepasan el área superficial para poder titular (Una caballería equivales a 451250 metros cuadrados), o bien las limitaciones establecidas en la ley.

Modos derivativos

Cuando, preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación contractual del negocio jurídico, por ejemplo cuando se realiza una compraventa, una donación pura y simple o las adjudicaciones de las tierras nacionales, constituyendo patrimonios agrarios colectivos o esta misma modalidad con pacto de reserva de dominio, y por esta razón el bien pasa a ser propiedad de otra persona y para el caso en concreto de la regularización a los beneficiarios.

Esta clasificación ha sido admitida por la mayoría de civilistas dado su sentido concreto y simplicidad, ha sido sin embargo objeto de críticas, tendiéndose otra clasificación que no ha tenido tanta aceptación como la anterior, y que Espín Cánovas lo ha expuesto en los términos siguientes:

En la doctrina más reciente se observan, sin embargo, defectos lógicos en la clasificación bipartita de modos originarios y derivativos, que obliga a reunir en uno de sus miembros, situaciones muy diversas y con diferente efecto; para evitarlo se propone sub distinguir más entre las causas adquisitivas del siguiente modo: adquisiciones que no presuponen la existencia del derecho y su transferencia (como la tradición o el consentimiento donde impere el principio consensual) y una categoría intermedia que

presupone la existencia del derecho del bien en el propio adquirente o en otra persona que subdivide según el derecho que preexista en el mismo adquirente (como en la accesión, la especificación y el tesoro respecto al propietario de la materia o del fundo) o que preexista el derecho en un tercero, pero sin existir transferencia.

En esta división aún más compleja y aparentemente menos didáctica, se pretende encontrar un mayor valor sistemático:

El Código Civil, Decreto Ley 106 no adopta ninguna clasificación de los modos de adquirir la propiedad. Simplemente, se limita a enumerarlos, sin orden previamente establecido. Por ello, a continuación se hace una exposición enumerativa de conformidad con la tercera edición, del “Manual de Derecho Civil, del maestro Alfonso Brañas en el siguiente orden”:

6.4 Ocupación

Hay ocupación cuando alguien toma una cosa para sí, que no pertenece a nadie o pertenece a dueño ignorado o éste la ha abandonado, A continuación se analizarán los requisitos generalmente necesarios para que jurídicamente pueda hablarse de ocupación, los que se estudian en relación al sujeto y en relación al objeto.

En relación al sujeto

Se requiere capacidad para adquirir (Capacidad civil), y propósito o intención de apropiarse la cosa. En relación al objeto, se requiere que la cosa no pertenezca a nadie o que pertenezca a dueño ignorado (situación que dentro de los procesos de regularización se ejecutan dentro del Decreto 27-80 del Congreso de la república), o a dueño que la haya abandonado originalmente, la ocupación se entendió en relación a las cosas que no tenían dueño.

En la actualidad, se ha reducido enormemente ese supuesto porque es muy

difícil encontrar cosas sin dueño, tal es el caso de las áreas baldías que se ubican en el interior del país, debido a que son bienes inmuebles que pese de carecer de inscripción registral son bienes de la Nación, esto debido a las legislaciones, en especial en cuanto a bienes inmuebles, tienden a conceder al Estado la propiedad de las cosas en tal situación, aunque se encuentren posesionadas por una diversidad de personas. El Código Civil, Decreto Ley 106 admite los siguientes casos de ocupación:

Ocupación de bienes muebles.

Dispone que puedan adquirirse por ocupación, las cosas muebles o semovientes (Ganado de cualquier especie) que no pertenecen a ninguno, observándose lo dispuesto en leyes especiales.

Especifica el Código que son bienes muebles que pueden ser objeto de ocupación, las piedras, conchas y otras substancias que se encuentren en las riberas del mar, de los ríos y arroyos de uso público y que no presentan señales de dominio anterior; y que pueden también ser objeto de ocupación las cosas cuya propiedad abandona voluntariamente su dueño en atención a lo dispuesto en el Artículo 591 del Código Civil, Decreto Ley 106.

Respecto a los bienes inmuebles, dispone el Código Civil, Decreto Ley 106 que no pueden adquirirse por ocupación; los que están reducidos a propiedad particular y los que pertenecen a la Nación.

Ocupación de Tesoro. El tesoro encontrado en terreno propio, pertenece al descubridor (o sea al mismo dueño del terreno). Si el tesoro es encontrado en terreno ajeno, fortuitamente o con permiso del dueño del terreno, el tesoro se dividirá por partes iguales entre el propietario del terreno y la persona que haya hecho el descubrimiento.

Existe cierta discrepancia de criterios en cuanto al concepto de tesoro. Para Valverde, son depósitos ocultos o ignorados de dinero, objetos de valor o

alhajas.²⁹

Algunos códigos exigen que se trate de cosas preciosas, otros no. Algunos creen que cierta antigüedad de los objetos es necesaria. Pero se coincide en afirmar que deben tener valor en el comercio de los hombres. Es necesario tener presente que el descubrimiento de un tesoro es considerado como una forma específica de ocupación, en vista que el dueño no existe o es ignorado.

Ocupación de Bienes Mostrencos

Según el Código Civil, Decreto Ley 106 es bien mostrenco todo bien mueble o semoviente (Ganado de cualquier especie), al parecer extraviado y cuyo dueño se ignore.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula esta clase de ocupación obligando a informar a la autoridad municipal más cercana sobre el encuentro de uno de esos bienes, para que haga pública esa circunstancia, fije un término a fin que se presente el dueño, y si no apareciera proceda a la venta en pública subasta de lo encontrado. A la persona que hubiere encontrado el bien, le corresponderá el diez por ciento del valor de la venta, más el pago de los gastos de conformidad con los Artículos 596 a 599 del Código Civil, Decreto Ley 106.

6.5 Prescripción Adquisitiva

La prescripción adquisitiva, también llamada usucapión, (Del latín usucapio), es un modo de adquirir el dominio (Propiedad) y ciertos derechos reales, en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que la ley señale y desarrolle en una norma específica (Decreto 49-79 del Congreso de la República Ley de Titulación Supletoria).

Nótese que el transcurso del tiempo es el factor más importante en esta modalidad, sin

²⁹ Valverde y Valverde, Calixto **Tratado de derecho civil español** to. II pág. 191

perjuicio de que generalmente se requiere un título incompleto o defectuoso, aunque no necesariamente ya que lo que estaría pendiente únicamente es la declaración de la propiedad por autoridad competente, así como su debida inscripción registral.

El Código civil denomina usucapión a este modo de adquirir la propiedad; no obstante, en el desarrollo de la materia la denomina también prescripción, que no es más que el paso del tiempo señalado en la ley, para que una persona sea declarada propietaria de un bien, ejerza sus derechos contra terceros y se inscriba su derecho en el Registro General de la Propiedad.

El origen de la prescripción adquisitiva es muy antiguo, tiene pleno desarrollo en el derecho romano y el derecho canónico que inicialmente no aceptó esta figura, después la admitió plenamente; en el derecho moderno conserva su importancia, especialmente respecto a los bienes muebles, donde el tráfico no requirió mayor solemnidad.

Dispone el Código Civil, Decreto Ley 106 que pueden adquirir la propiedad por usucapión,

todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título; y que son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres (Artículos 642 Y 643 Código Civil, Decreto Ley 106).

Quien posee a nombre de otro no puede adquirir por prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión. O sea, la prescripción sólo favorece a quien posee y la ejerce en nombre propio.

Se dice mudada legalmente la causa de la posesión cuando el que poseía a nombre de otro, comienza a poseer legalmente a nombre propio; pero, en este caso, la prescripción no corre sino desde el día en que se haya mudado la cosa.

Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o condueños, pero sí puede prescribir contra un extraño, y en

este caso, la prescripción aprovecha a todos los partícipes tal y como lo dispone el Artículo 648 del relacionado cuerpo legal.

En principio es determinante establecer quienes tienen capacidad para enajenar, quienes pueden renunciar la prescripción consumada, pero el derecho de prescribir es irrenunciable; y quien pretende alegar sobre la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho. El título, por supuesto, ha de ser necesariamente defectuoso o incompleto, para que sirva como base de la usucapión y así poder hacerla efectiva.

Es efecto fundamental de la prescripción que, una vez perfeccionada, produce el dominio del bien o de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente (Artículo 650 Código Civil, Decreto ley 106).

El Código Civil, Decreto Ley 106 dispone que, salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción por el transcurso de diez años; y el de los bienes muebles y semovientes, por el de dos años (Artículo 651 Código Civil, Decreto Ley 106).

El Artículo 652 ha previsto los casos en que no corre la prescripción, entre las personas a que se refiere; y el Artículo 653 del Código Civil, Decreto Ley 106, los casos en que la prescripción se interrumpe.

- Contra los menores y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal, constituido. Los representantes serán responsables de los daños (pérdida de parte del patrimonio) y perjuicios (utilidades o ganancias dejadas de percibir) que por la prescripción se causen a sus representados.
- Entre padres e hijos, durante la patria potestad,
- Entre los menores e incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela,
- Entre los consortes; y,

- Entre los copropietarios, mientras dure la indivisión.

Formas de interrumpir prescripción:

De conformidad con el Artículo 653 del Código Civil, Decreto Ley 106, se establecen modos o formas de interrumpir la prescripción la cual se establece de la siguiente forma:

- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa, o del goce del derecho durante un año.
- Por notificación de la demanda o por cualquier providencia precautoria cautelar ejecutada, salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada, o el demandado fuere absuelto de la demanda, o el acto judicial se declare nulo.
- Si la persona a cuyo labor corre la prescripción reconoce expresamente, de palabra ante autoridad competente o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe

El efecto de la interrupción es inutilizar para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella, esto con el objeto que se logre definir el proceso inconcluso declarando el derecho de propiedad de quien pretende ejercerlo.

6.6 Accesión

Como otro modo de adquirir la propiedad, en su concepto global, es todo lo que produce un bien y pertenece a éste (por ejemplo, en una plantación frutícola las naranjas pertenecen al dueño de los naranjales), y todo lo que se une e incorpora a un bien, por acción de la naturaleza o del hombre (por ejemplo, cuando un terreno acrecenta la extensión superficial del terreno por el curso de los años, por la acción de la corriente de las aguas de un río).

Desde el derecho romano, la accesión fue considerada como un modo de adquirir la propiedad. Modernamente, ese criterio ha sido objeto de críticas. Amplio sector de la doctrina, y varios Códigos civiles, se han inclinado a considerar la accesión como una extensión del derecho de propiedad, no como un modo de adquirir ese derecho, ya que el ejercicio de la propiedad que se ejerce es sobre la cosa y los resultados, que se obtienen a través de la accesión son inherentes a este otro ejemplo de esta circunstancia se tiene al momento que un semoviente propiedad de la persona trae el mundo su cría, por ese efecto esta cría pasa a ser propiedad de la persona propietaria.

Ha existido una tendencia ecléctica dirigida a establecer los casos de accesión discreta (propiedad de los frutos que las cosas producen) y accesión continua (el propietario hace suyas las incorporaciones a su propiedad de un bien, parte del mismo o varios bienes) y concluyen los impulsores de la teoría ecléctica, que la accesión discreta no es un modo de adquirir la propiedad, sino un simple efecto del derecho de propiedad originado por la naturaleza; y que, en cambio, la accesión continua si constituye un modo de adquirir la propiedad.

El Código Civil, Decreto Ley 106 en ese sentido admite la distinción entre accesión discreta y accesión continua, pero sin distinguir si la accesión es un modo de adquirir la propiedad o un efecto de extensión de la misma.

Trata en primer lugar, el Código Civil, Decreto Ley 106 de la accesión discreta, al establecer que los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de la cosa que los produce atendiendo a lo dispuesto en el Art. 655, del relacionado cuerpo legal. Y especifica que son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crías de los animales y demás productos que se obtengan con o sin la intervención del hombre; entendiéndose que no se conceptúan frutos naturales sino los que están manifiestos, producidos o nacidos; y respecto a los animales, bastan que estén en el vientre de la madre, perteneciendo la cría exclusivamente al dueño de la hembra, salvo estipulación contraria, que la cría ya halla sido objeto enajenación previa por el propietario.

Al tratar de la accesión continua, distingue el Código Civil, Decreto Ley 106 la siguiente modalidad:

Accesión por incorporación a bienes inmuebles

Como principio general, lo que se une o se incorpora a una cosa pertenece al propietario de ésta. Así, toda construcción, siembra, plantación u obra verificada sobre o debajo del suelo, se presume hecha por el propietario a sus expensas y que le pertenece.

Accesión de mala fe

El propietario del suelo que ha edificado construcciones, plantaciones u obras con materiales ajenos, debe pagar al dueño el valor de éstos, y quedará también obligado, en caso de mala fe, al pago de los daños y perjuicios; pero el propietario de los materiales no tiene derecho de llevárselos, a menos que pueda hacerlo sin destruir la obra construida o sin que perezcan las plantaciones.

El que de mala fe edifica, planta o siembra en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho a reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa para sí.

Si existe mala fe de ambas partes, si se entera de tal circunstancia y se arreglarán los derechos de uno y otro, conforme lo resuelto para el caso de haberse procedido de buena fe.

Se entiende que hay mala fe de parte del edificador, plantador o sembrador, cuando nace la plantación, edificación o siembra en terreno que es ajeno, no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito como prerequisite fundamental para que no se de dicha situación, y se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que él a su vista ciencia y paciencia se hicieren el edificio, la siembra la

plantación y no se opusiere a ellos.

Estas situaciones han sido repetitivas en el área rural en áreas baldías posesionadas por beneficiarios, que han cultivado áreas comunitarias propiedad de otras comunidades y/o de personas particulares.

Accesión de buena fe

Dispone el Código que el dueño del terreno en que se edificare, sembrara o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización correspondiente o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró solamente su renta.

Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno es responsable subsidiariamente del valor de aquellos objetos, siempre que: quien de mala fe empleó los materiales, plantas o semillas no tenga bienes con que responder de su valor, y que lo edificado, plantado o sembrado aproveche al dueño del terreno.

Accesión ocasionada por las aguas

Dos casos distingue el Código en el Artículo 669: a) que son de dominio público, los terrenos que se unen a la zona marítimo-terrestre por las accesiones y aterramientos que ocasione el mar; y, b) Cuando por consecuencia de estas accesiones y por efecto de retirarse el mar, la línea interior que limita la expresada zona avance hacia aquél, los terrenos sobrantes de lo que era antigua zona marítimo-terrestre, pasarán a ser propiedad de la Nación.

Formación de islas. Son propiedad de la Nación las islas ya formadas o que se formen en la zona marítimo-terrestre y en los ríos y desembocaduras; pero si estas islas se

formaren en terrenos de propiedad particular, continuarán perteneciendo a los dueños de la finca o fincas desmembradas.

Las islas que, por sucesiva acumulación de arrastres superiores, se van formando en los ríos, pertenecen a los dueños de las márgenes la orillas más cercanas a cada una, o a las de ambas márgenes si la isla se hallase en medio río, dividiéndose entonces longitudinalmente por la mitad. Si una sola isla así formada, distare de una margen más que de otra, será únicamente y por completo dueño suyo el de la margen más cercana.

Accesión por el cauce de los ríos

Si se trata de ríos no navegables, los cauces abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los predios de ambas riberas en toda la longitud respectiva. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras.

Si se trata de ríos navegables o flotables, y variando naturalmente la dirección, se abre un nuevo cauce en heredad privada, este cauce entrará en el dominio público.

El dueño de la heredad lo recobrará siempre que las aguas vuelvan a dejarlo en seco, ya naturalmente o bien por trabajos legalmente autorizados al efecto.

Avulsión y aluvión

Ocurre la avulsión cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronteras o a las inferiores. En estos casos, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción del terreno incorporado, pero si dentro del término de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá a favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada.

Ocurre el aluvión, por acrecentamiento que reciban paulatinamente por accesión o sedimentación de las aguas, los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos que provocan el acrecentamiento, el cual pertenece a los dueños de tales terrenos.

En los procesos de la regularización de la tierra del Estado como respuesta a la conflictividad agraria, se hace necesario tener la claridad de las distintas formas de adquirir la propiedad, la propiedad entendida para esta modalidad en todos aquellos bienes muebles, debido que la usucapión para bienes inmuebles no procede por la existencia de legislación determinada para este tipo de casos o situaciones en que se regularizan las tierras nacionales.

Debido a esta modalidad no se aplica en todo sentido por un lado, por el otro se debe de resaltar las limitaciones que contemplan las normas ordinarias, que regulan la forma como hacer declarativa la usucapión a través de la titulación supletoria. Por lo que atendido a esta modalidad cabe resaltar que incluso los bienes baldíos, que se encuentran en muchas de las ocasiones en los lugares más recónditos del país y con un difícil acceso son bienes de la Nación, aunque estos carezcan de inscripción registral, esto de conformidad con el Artículo 64 del Decreto 41-2005 del Congreso de República.

O bien porque al momento de pretender obtener la declaración judicial de la usucapión esta se encuentra dentro de la limitaciones que contempla la ley, tales como extensiones que se pretenden titular superan la extensión superficial de una caballería, o son bienes inmuebles que se encuentran situados dentro de la franja transversal del norte

En ese sentido la aplicación de la regularización contenida en el Decreto 24-99 del Congreso de la República es el mecanismo contenido dentro del marco de la legalidad en un Estado de derecho como el nuestro, en el cual se regulariza la posición y tenencia de la tierra, ingresando al mundo de la legalidad y ejerciendo su

derecho real de propiedad, con los derechos, garantías y obligaciones que se derivan de la ley.

6.7 La propiedad

Entre la cantidad de conceptos que existen de la propiedad, se mencionarán dos importantes: uno clásico o antiguo en el derecho Romano y se caracteriza porque tiene un sentido limitado: relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal; y un concepto moderno que contiene un sentido amplio y extenso relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal. El Código Civil, Decreto Ley 106 de Guatemala en el inciso 6º del Artículo 451 adopta el concepto moderno considerando también como objetos de propiedad la propiedad literaria, científica y artística dentro de los derechos de autor e inventor como bienes muebles.

La definición de propiedad que da la legislación guatemalteca es la siguiente: “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 la leyes.”³⁰

Derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes. La propiedad es el derecho real por excelencia e implica un poder directo e inmediato sobre las cosas. Es oponible frente a todos, siendo los restantes derechos reales derechos sobre cosa ajena, constituidos sobre la base de una de las facultades que, perteneciendo en principio al dominio, se separa de él en un momento dado.

La propiedad se ha entendido incluso como paradigma del derecho subjetivo, poder jurídico por excelencia, en concreto y en general integrado por un conjunto unitario de facultades cuyo ejercicio y defensa quedan al arbitrio del titular.

Los autores clásicos caracterizaban el dominio subrayando los siguientes atributos: ius

³⁰ www.wanadoo.es

utendi, o derecho de servirse de la cosa; ius fruendi o derecho de percibir sus rentas y frutos, si es fructífera la cosa sobre la que versa el dominio; ius abutendi, o derecho de disponer de la cosa conservarla, donarla, destruirla o incluso abandonarla, llegado el caso; y por último ius vindicandi, o facultad de reclamar la propiedad de la cosa, junto con la tenencia de la misma, siempre que hubiera sido arrebatada de un modo injusto a su legítimo propietario.

La importancia de la propiedad se reconoce en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada (también la de los medios de producción) lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad al interés general. Por otra parte, los propios textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativo o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad.

No se olvide, con todo, que en cuanto a un derecho fundamental, vincula a todos los poderes públicos, siendo necesario respetar en todo caso su contenido esencial, lo cual no está reñido con la posibilidad de que sean susceptibles de expropiación forzosa bienes o derechos concretos, aun cuando nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y causa justificada de utilidad pública, previa la indemnización que corresponda.

El objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y, en determinados supuestos, ciertos bienes inmateriales. El propietario de un terreno, en una afirmación de antaño, lo es "hasta las estrellas y hasta los infiernos"; en la actualidad se entiende que la extensión objetiva del dominio está limitada por el punto al que alcance la posibilidad de utilización y el interés razonable y merecedor de tutela del propietario.

Considerando todos los elementos señalados, y conforme la doctrina vigente, los rasgos que caracterizan la propiedad la presentan como unitaria y unívoca, lo que no impide contemplarla como contrapuesta a la posibilidad de adjudicarle

usos y contenidos plurales y distintos.

Asimismo, es importante subrayar el carácter perpetuo de la propiedad, en contraste con derechos reales transitorios, como el uso, la habitación o el usufructo. Esta concepción resalta que la propiedad del bien depende de la existencia del mismo: la propiedad dura tanto como dura la cosa.

Otros elementos caracterizadores de la propiedad son la facultad de exclusión, la indeterminación de medio para gozar de la cosa (Posibilidades de acción protegidas en el orden jurídico) y la autonomía frente al Estado.

Avanzado el siglo XX, y sin cuestionar de forma taxativa ninguno de estos factores, la dinámica del liberalismo económico y las alteraciones del mercado capitalista han planteado algunos matices dentro de esta concepción de la propiedad, por imperativos sociales insoslayables, crisis y conflictos bélicos generalizados, entre otras causas.

6.8 Limitaciones de la propiedad

Sin olvidar la delimitación del contenido resultante de la función social que ha de desempeñar, cabe decir que la propiedad tiene, como todos los derechos, límites genéricos o institucionales los que prohíben el abuso del derecho y su ejercicio de mala fe, así como limitaciones derivadas de la ley, que pueden recaer sobre las facultades de uso o goce del propietario o sobre las de disposición.

Tales limitaciones no generan por sí mismas derechos reales de servidumbre en favor de los propietarios de los fondos beneficiados por las limitaciones en cuestión, si bien ello puede llegar a ocurrir.

Fuentes mayores o menores de limitaciones son los vínculos de vecindad, el llamado derecho de uso inocuo y la omisión de la diligencia necesaria para impedir daños a

terceros en la construcción, vigilancia o cuidado de las cosas sujetas al derecho de propiedad, omisión que puede generar responsabilidades por razón del dominio.

La propiedad, en cuanto a derecho, dispone de una serie de acciones cuya finalidad es la protección de la misma y la represión de los ultrajes o perturbaciones de que pueda haber sido objeto.

Aparece, en primer lugar, la acción reivindicatoria que compete a un propietario no poseedor contra quien posee de forma indebida una cosa determinada; es una acción de condena y de carácter restitutorio.

En segundo término se encuentra la acción declarativa tendente a que el demandado reconozca el dominio del autor; y, la negatoria, tendente a lograr que se declare la inexistencia de gravámenes sobre la cosa cuyo dominio corresponde al actor.

Existen además las acciones preparatorias y cautelares, como son la acción de exhibición de cosa mueble, el interdicto de obra nueva o el de obra peligrosa.

Por otra parte, hay que tener en cuenta la institución del Registro General de la Propiedad, que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, dado que el titular registral dispone de acciones específicas tendentes a la protección de su derecho y se beneficia de una serie de presunciones fortalecedoras de su posición.

Propiedad y propiedades

El hecho de que, en función de la materia sobre la que recae la propiedad existan normativas diversas, ha llevado a plantear en ocasiones la desintegración del concepto unitario de propiedad y a afirmar que, más que propiedad, existen propiedades.

Aunque no se compartan las afirmaciones precedentes, por estimar que subsiste

un núcleo común y uniforme de propiedad como categoría, ampliable a todos los objetos sobre los que puede versar tal derecho, es innegable la existencia de bloques normativos específicos sobre la propiedad urbanística, **la propiedad agraria**, la propiedad de casas por pisos o propiedad horizontal, la propiedad de las aguas y de las minas, y la propiedad intelectual e industrial.³¹

6.9 Estructuración del trabajo de campo

El trabajo de campo se desarrollo en el ámbito geográfico propuesto en plan de investigación, para lo cual fue necesario el desplazamiento al municipio de Santa María Cahabòn departamento de Alta Verapaz.

Dicho ámbito geográfico se encuentra a una distancia de trescientos kilómetros de la ciudad, siendo su acceso doscientos cincuenta y cinco kilómetros por cinta asfáltica y cuarenta y cinco por camino de terrecería, siendo esta parte final con una topografía accidentada, un solo carril tal distancia es solo para llegar a la cabecera municipal del municipio, no digamos para llegar a las comunidades beneficiadas en las que el acceso una parte es por camino de terrecería y otra a pie por un tiempo aproximado entre dos y tres horas, al paso de los beneficiarios.

Se efectuaron entrevistas a los lideres de comunidades que fueron beneficiados con la adjudicación de bienes inmuebles por parte del Estado, desarrollada tal actividad con los dichas personas debido a que llevan la dirección de su comunidad y estos son el reflejo de los consensos previos que se han alcanzado y las que están compuestas especialmente por campesinos indígenas de la etnia Quetch`i, por lo que fue indispensable hacer uso de un traductor de la las asociaciones Unidad Indígena Campesina del Norte –UNICAN- y la Pastoral de la Tierra de Santa Maria Cahabòn, tales comunidades se encuentran compuestas con mínimo de treinta familias.

Reflejando a continuación el resultado y el nivel de impacto que ha tenido dentro de la

³¹ Encarta Enciclopedia Microsoft 2003. Microsoft Corporation.

población, los diferentes procesos administrativos de regularizar aquellas tierras que no son las más óptimas para generar condiciones de desarrollo integral para los beneficiarios pero que al final es lo único que se le ha podido ofrecer como parte de una política agraria impulsada por lo que se describe de la siguiente manera:

- ¿Tiene conocimiento de alguna institución estatal que regularice la posesión y tenencia de fincas propiedad de la Nación?

Respuesta	Cantidad	Cantidad
Si	10	
No		
Total	10	
Cual	Fondo de tierras	

- ¿Dentro de los siguientes procedimientos administrativos, contenidos dentro de la regularización, indique cual o cuales son de su conocimiento?

Procedimiento administrativo	Cantidad	Cantidad	Cantidad	Cantidad
Adjudicaciones de tierras nacionales:	3			
Adjudicaciones con pacto de reserva de dominio		0		
Creación de fincas nuevas para ser adjudicadas			6	
Regularizar a través del proceso establecido en el Decreto 27-80 del Congreso de la República				1
Total	3	0	6	1

- ¿Sabe usted cual es el tramite administrativo que debe de seguir para ser beneficiario, dentro del proceso de regularización?

Respuesta	Cantidad	Cantidad
Si	5	
No		5
Total	5	5

- ¿Sabe usted que plazo le puede llevar tramitar administrativamente regularizar un bien propiedad de la Nación?

Respuesta	Cantidad	Cantidad
Si	4	
No		6
Total	4	6
Que plazo	No se tuvo respuesta del plazo que llevada regular un bien inmueble de la Nación solo se hace referencia que el plazo es muy largo	

- ¿Si ha sido beneficiado por el proceso de regularización, cree usted que ha disminuido la conflictividad agraria en su municipio?

Respuesta	Cantidad	Cantidad
Si	4	
No		6
Total	4	6
¿Por qué?	No se han concluido las diligencias administrativas dentro del proceso de regularización y que culminen con la adjudicación.	

Llama mucho la atención que el trabajo de campo se repita en los mismos sentidos las interrogantes contestadas por los lideres comunitarios, por lo que se tuvo acceso a los archivos de la Fundación Iniciativa Civil Para la Democracia por sus siglas oficiales

INCIDE, La unidad Indígena Campesina del Norte UNICAN, y la Pastoral de la Tierra de Santa María Cahabòn, con el objetivo de establecer si los datos aportados verbalmente por los miembros de la comunidad eran ciertos ya que el idioma de los comunitarios dificultaba que se expresaran de una mejor forma, por lo que las interrogantes resueltas por los comunitarios fueron anotadas textualmente.

Lo que permitió profundizar y lograr obtener mayor información derivado de las interrogantes dirigidas a los líderes comunitarios quienes pertenecen a las siguientes comunidades:

- Chacté
- El Naranjo
- Santa María Q'ana Itzam
- Santo Domingo
- La Montañita
- Cacpekal Chisip
- Chimenchen
- Sehuc
- Asunciòn
- Chiruja Chichutzum

Dentro del trabajo de campo de igual forma se acudió a la sede central del Fondo de Tierras, acudiendo a tal institución debido a que pese existen delegaciones en el interior del país, las decisiones y resoluciones de carácter administrativas son tomadas en la sede central de FONTIERRA, tal y como lo establece el Decreto 24-99 del Congreso de la República.

Por lo que en el siguiente cuadro se describen los avances numéricos que se han obtenido a través de la regularización en cuanto a copias de testimonios de escrituras entregadas en sustitución de los títulos provisionales que se otorgaban, por lo que el presente cuadro refleja el número de familias beneficiadas y hectáreas regularizadas

durante el período que abarca del año 2000 a Noviembre de 2005:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	TOTAL
Familias beneficiadas colectivas e individuales	3,430	6,326	4,533	10,853	8,706	7,006	40,854
Grupos beneficiados colectivas	10	62	47	68	64	65	316
Hectáreas regularizadas	77,022	121,128	88,960	127,227	132,638.34	62,978.93	609,954.27

³²

En términos de resultados, en el año 2000 la Institución entregó 3,430 copias de testimonios de escrituras, en el 2001 se elevó a 6,326; en el 2002 entregó 4,533; en el 2003 se elevó a 10,853; en el 2004 entregó 8,706 escrituras; y, al 31 de octubre de 2005 se han entregado 7,006 beneficiándose en estos cinco años y diez meses a 40,854 familias con 609,954.27 hectáreas regularizadas.

6.10 Resumen y análisis del trabajo de campo

A la interrogante dirigida a cada uno de los líderes comunitarios que si era de su conocimiento que institución del Estado era la responsable de regularizar la posesión y tenencia de fincas propiedad de la Nación, en términos porcentuales el 100% reconoce al Fondo de Tierras como el ente responsable de regularizar las tierras nacionales, lo que indica que se reconocen la institucionalidad del Estado.

Esto por un lado, por el otro estas comunidades son parte activa de La Unidad Indígena Campesina del Norte UNICAN, y la Pastoral de la Tierra de Santa María Cahabòn asociaciones que han suscrito con el Fondo de Tierras un convenio de cooperación técnica, el veinte de abril de dos mil uno, por un plazo de dos años y ampliado ya en dos ocasiones, estas entidades ubicadas en la jurisdicción municipal de Santa María

³² Fuente de información Fondo de Tierras **unidad de planificación y unidad de servicios notariales**

Cahabòn son acompañadas técnica y financieramente por la Asociación Internacional Ibis Dinamarca y la Fundación INCIDE entre otras.

Dentro de los procedimientos administrativos que son desarrollados dentro del programa de regularización del Fondo de Tierras, son conocidos en la generalidad del desarrollo del proceso por los comunitarios, esto debido que de igual forma por el convenio suscrito con el Fondo de Tierras los representantes de las comunidades han tenido participación activa en el desarrollo en las reuniones trimestrales de seguimiento, monitoreo y evaluación que desarrollan conjuntamente las entidades que suscribieron el convenio de cooperación técnica con el Fondo de Tierras.

Se da la particularidad que dentro de el tramite administrativo que deben de seguir los beneficiarios, dentro del proceso de regularización 50 % indica que conoce del proceso y 50 % no, al momento de interiorizar con quienes conocen del desarrollo del procedimiento de regularización se refieren a las actividades operativas que se desarrollan en campo tales como censo, estudio socioeconómico y la documentación que deben de acompañar para la conformación del expediente y de la información que se les proporciona en el desarrollo de las reuniones de monitoreo y evaluación.

En cuanto a la temporalidad que conlleva tramitar administrativamente regularizar un bien propiedad de la Nación, la respuesta que impero es que el plazo es muy largo por lo que se escudriño en cada uno de los expedientes y se escogieron las siguientes comunidades:

Comunidad Chacté:

Esta Comunidad fue beneficiada mediante Acuerdo 47-81 del Instituto Nacional de Transformación Agraria el cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta y uno, tal acuerdo tiene la particularidad de ser titulo provisional y de otorgárseles la escritura traslativa de domino hasta el efectivo pago del valor de la tierra.

Dentro del convenio suscrito entre La Unidad Indígena Campesina del Norte – UNICAN-, la Pastoral de la Tierra de Santa María Cahabón y el Fondo de Tierras suscrito el veinte de abril de dos mil uno por un plazo de dos años es incluida esta comunidad, ya que de acuerdo a los datos investigados no se había otorgado el instrumento respectivo.

Teniendo una particularidad que el bien inmueble que se pretendía adjudicar pesaba sobre el mismo una anotación prenda que ya había prescrito, y no fue sino hasta el 20 de noviembre del año dos mil dos que se les otorgo el instrumento público traslativo de dominio, pese que no existía saldo alguno a favor de la Nación.

Si se hace un recuento de la temporalidad que le ha llevado a esta comunidad tratar de regularizar su situación en cuanto a la posesión y tenencia de la tierra se debe de partir del 4 de diciembre de 1981 por lo que el proceso de regularizar la posesión y tenencia de la tierra ha llevado un plazo de 20 años 11 meses 19 días, esto sin incluir que fue hasta en el mes de marzo que en el Fondo de tierras en acto público les hiciera entrega de la copia del testimonio de la escritura traslativa de dominio debidamente razonada por el Registro General de la Propiedad, con la particularidad que esta comunidad ha sido beneficiada dentro del proceso de regularización de tierras nacionales.

Comunidad Chijaas:

Esta comunidad se encuentra dentro de dos procedimientos administrativos, primero se creó como finca nueva, lo que llevó un plazo aproximado de 17 años poder llevarlo a cabo, posteriormente fue regularizada en un tiempo aproximado de 15 meses dentro del marco de adjudicar bienes inmuebles de la Nación mediante el proceso de regularización, y haberse otorgado el instrumento público de adjudicación con pacto de reserva de dominio.

El bien inmueble que le fuera adjudicado a esta comunidad se le asignó un valor

de **Q. 252,257.22**, al haber pagado el 10 % del valor de la tierra como requisito para que se les otorgara el instrumento público quedo un saldo a favor de la Nación de **Q. 227,031.50**.

Si se hace una relación en cuento al tiempo que ha llevado regularizar esta finca ha sido de un plazo aproximado de 18 años y tres meses, plazo que sigue corriendo debido que aunque pese ya haberse consentido la resolución administrativa de adjudicación, haber causado estado se sigue manteniendo una vinculación con el Estado, debido a la obligación contractual pecuniaria contraída.

Comunidad el Naranjo:

Esta comunidad se encuentra asentada dentro de un bien mal llamado baldío ya que de conformidad Artículo 23 del Decreto 41-2005 del Congreso de la República Es aquel predio que no es propiedad privada ni está poseído o tenido por persona alguna al momento de realizar el levantamiento catastral, pero la realidad es otra ya que este bien inmueble que es de la Nación se encuentra posesionado.

Esta comunidad ha iniciado su tramite administrativo en el año 1990, se encuentra incluida dentro del convenio que se ha señalado, el nueve de marzo de dos mil cuatro mediante contrato administrativo 13-2004 suscrito entre el Fondo de Tierras y el Ingeniero Rubén Darío García Rosales, se da inicio al proceso de media legal para la creación de la finca nueva.

En providencia número 1892 de fecha 07 de septiembre de 2005, la asesoría jurídica de regularización del Fondo de Tierras remitió el expediente de medida legal con anteproyecto de Acuerdo gubernativo, al Ministerio de Gobernación, para su aprobación correspondiente, y no es si no hasta esta fecha que es aprobada la medida técnicamente.

Actualmente se encuentra el proceso en el Ministerio de Gobernación, quien deberá de

aprobar el proceso de medida legal de creación de la finca nueva, elaborar el Acuerdo Gubernativo, trasladarlo al Organismo Ejecutivo por Intermedio de la Secretaria General de la Presidencia para que sea firmado por el Presidente de la República, remitido nuevamente al Ministerio de Gobernación se devuelva el Acuerdo Gubernativo al Fondo de Tierras se publique el acuerdo en el diario oficial, se libre despacho al Registro General de la Propiedad y se inscriba a favor de la Nación para su posterior adjudicación.

Si se trata de establecer la temporalidad en relación al plazo que conlleva este proceso no ha finalizado, pero si se computa que este procedimiento administrativo inicio en 1990, se puede establecer que a la fecha lleva 15 años y dos meses, esto sin computar el tiempo que conllevará que se aprueben las actuaciones en cuanto al proceso de media legal, inscripción y adjudicación como parte final del proceso de regularización.

Una particularidad que tomo el trabajo de campo en relación a los resultados obtenidos al haber sido beneficiados por el proceso de regularización, un 40% asevero que ha disminuido la conflictividad agraria en su municipio y el 60% restante no.

La conclusión a la que hacia referencia el 40% es el haber obtenido sus escrituras traslativas de dominio con las particularidades propias de cada procedimiento administrativo y el 60 % restante es el no haberlas obtenido aun.

Es de hacer resaltar la peculiaridad del resultado inmediato que desean obtener los beneficiarios y es que se les dote de la seguridad de la posesión y tenencia de la tierra con una visión conformista de obtener la propiedad privada comunitaria como tal, y no tener claro un horizonte, donde el regular como se encuentra concebido este proceso administrativo dentro del Decreto 24-99 del Congreso de la República, es el de dotar de certeza jurídica en relación a la posesión y tenencia de la tierra, es únicamente el principio del desarrollo del agro guatemalteco el que debe de ir seguido a mejorar sus condiciones de explotación de la tierra, obtener mejor recursos, elevar el nivel de vida y generar condiciones de desarrollo integral y no se subsistencia.

Si se es acucioso el Fondo de Tierras entre su política dentro del programa de regularizar los bienes inmuebles de la Nación, hace solo referencia a datos cuantitativos más no cualitativos, debido a que dentro del FONTIERRA pese a existir normas reglamentarias que establece la gestión de recursos para asistencia técnica, no existen datos que indiquen que se asiste a los beneficiarios del proceso de regularización técnicamente, dirigido a generar condiciones de desarrollo integral y superación.

CONCLUSIONES:

1. Pese que el proceso de regularización, en la actualidad; tiene como características ser de naturaleza pública, interés social, observancia General y único; en el trabajo de campo se ha podido establecer, que los procesos de adjudicación de las tierras nacionales; conllevan un tiempo demasiado extenso en su tramitación administrativa un ejemplo claro de esta situación es la comunidad Chijaas que se regularizo su situación en plazo aproximado de diecisiete años tres meses.
2. El proceso de regularización tal y como se encuentra definido dentro del Decreto 24-99 del Congreso de la República, únicamente se encuentra dirigido al análisis, revisión y actualización de los expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de la tierras entregadas o que se encuentran en proceso de entrega por parte del Estado por intermedio del Fondo de Tierras.
3. Si se es meticuloso, la definición técnica legal que contempla dicho cuerpo legal, se perfila a darle la seguridad jurídica en todo sentido a la posesión y tenencia de la tierra únicamente, y no a una asistencia técnica que permita elevar el nivel de vida y el desarrollo integral.
4. La regularización concebida como tal, se queda corta debido a que solo esta dirigida a darle la seguridad y certeza jurídica de la tierra, dejando de lado otros factores que fortalezcan el tejido social fracturado durante el conflicto armado interno y las medidas necesarias para superar la pobreza, facilitar a los campesinos la tierra que le permita elevar el potencial agrícola, comercial e industrial y genere las condiciones que erradique la pobreza y miseria de este sector.
5. La inseguridad jurídica sobre la certeza de la propiedad, manifiesta la persistencia de conflictos sobre la tenencia de la tierra que afectan a la población rural, en particular a la población campesina e indígena, que se encuentra pendiente que se regularice su situación en el Fondo de Tierras, además de afectar gravemente la

productividad agrícola del país, dificulta los esfuerzos que se han venido desarrollando en los últimos años, para permitir un mayor acceso de la población campesina a la tierra a través del mercado agrícola.

RECOMENDACIONES:

1. Que exista una coordinación interinstitucional con todas aquellas entidades del sector público, que tengan relación o nexo con el desarrollo de los procesos de regularización, esencialmente con el Ministerio de Gobernación, Procuraduría General de la Nación, Secretaria General de la Presidencia, Escribanía de Gobierno, Registro General de la Propiedad e Instituto Nacional de Bosques a efecto que se agilicen los procesos existentes.
2. Que el Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación por intermedio del Organismo Ejecutivo formule y presente una iniciativa de ley al Congreso de la República, en el sentido de reformar el Decreto 24-99 del Congreso de la República en donde se asigne una partida presupuestaria, dirigida a los beneficiarios del proceso de regularización a efecto de dotarlos de asistencia técnica en igualdad de condiciones y se oriente, fortalezca y mejore las formas de organización, los modos de producción agrícola y la explotación de la tierra y esto eleve el potencial en el agro rural y con ello se coadyuve a disminuir la deserción de los beneficiarios de los bienes inmuebles nacionales adjudicados.
3. Que se celebren convenios de cooperación técnica entre el Estado y Países amigos de cooperación, Organizaciones no Gubernamentales y sector privado que tengan interés directo en generar cambios estructurales, que permita agilizar los procedimientos administrativos y con ello se eleve el potencial agrícola, el desarrollo humano, la tecnificación en la producción e industrialización, erradicándose los modos tradicionales de producción y explotación de la tierra en el agro rural.
4. Que se evalué el tiempo real por el Consejo Directivo del Fondo de Tierras el plazo que conlleva tramitar un expediente administrativo de regularizar los bienes inmuebles de la nación, y se tomen las acciones necesarias para minimizarlo y con esto se coadyuve a disminuir a la conflictividad agraria.

5. Que dentro de las políticas de Nación y de un estado que vele por el bien común, se formulen estrategias que eleve el potencial agrícola, el desarrollo humano, la tecnificación en la producción e industrialización invirtiendo en programas a corto, mediano y largo plazo que permita poner fin a los modos tradicionales de producción y la explotación de la tierra en el agro rural.

BIBLIOGRAFÍA

1. ACUERDO **Sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria.** México Distrito Federal el 6 de mayo de 1996
2. BRAÑAS, Alfonso **Manual de derecho civil**, 4ª. ed.; Ed. estudiantil Fenix 2006
3. CABANELLAS, Guillermo **Diccionario de derecho Usual**, 8ª. ed.; Ed. Eliasta, S.R.L., Viamonte, Buenos Aires Argentina
4. CARRERA, Jaime Arturo **El estudio del mercado de tierras, Santiago de Chile, julio de 2000**
5. CENTRO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS NACIONALES –CIEN– **Lineamientos de política económica y social para Guatemala 2004-2007.**
6. CEPAL, **La estructura agraria y el campesino en el Salvador, Honduras y Guatemala**, Distr. Ltda. LC/MEX/L. 492, 7 de septiembre de 2001, L-
7. CERIGUA **La situación del agro I y II.** Guatemala 1996
8. CNP-TIERRA, CONGECOP **Compendio de propuesta de ley para la solución de la problemática agraria en Guatemala** Magna Terra Editores. 2005
9. CNP-TIERRA, CONGECOP **Propuesta de reforma agraria integral**, Magna Terra Editores 2005.
10. COINDE **El problema agrario de Guatemala.** Diagnostico General instrumento básico para el debate y consenso. Guatemala noviembre de 1997.
11. ENCARTA **Enciclopedia Microsoft** 2003. © 1993-2002 Microsoft
12. ESPIN CANOBAS, Diego Manuel, **Manual de derecho civil español.** Ed. revista de derecho privado
13. FONDO DE TIERRAS, Gerencia general **Diagnostico situacional, propuesta de rediseño institucional y plan de acción junio-diciembre 2005**, Guatemala junio de 2005.
14. FONDO DE TIERRAS **Memoria de labores 2003**
15. FLACSO. **Tenencia de la tierra, conflictos agrarios y acuerdos de paz.** Dialogo 7. Guatemala 1997

16. PUIG PEÑA, Federico, **Tratado de derecho civil**. Ed. revista derecho privado, Madrid 1957
17. RESUMEN DE LA RESPUESTA GUBERNAMENTAL. **La tierra en los acuerdos de paz**. Cuadernos de investigación interactiva, número 1, 1988.
18. RIPERT, George. **Tratado de derecho civil**. to.; VI. Los derechos Reales, Buenos Aires 1964.
19. REVISTA. **Por nuestro derecho a la tierra**, Año I numero 5 junio y agosto de 2005
20. SANDOVAL de AQUECHE, María Elisa, **Material de estudio derecho civil II**, Guatemala 1995
21. VALVERDE Y VALVERDE, Calixto, **Tratado de derecho civil español**. Talleres topográficos, Cuesta Valladolid, España 1932
22. [www:derechocivil.htm](http://www.derechocivil.htm)
23. www.hipavista.com
24. www.wanadoo.es
25. www.%20n%20d%20l%20c%20e.htm

Legislación:

26. Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente 1986
27. Código Civil, Decreto Ley 106. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106 1963
28. Código Fiscal Decreto 261. Justo Rufino Barrios 1881
29. Decreto 1551 del Congreso de la República Ley de Transformación Agraria. 1962
30. Decreto 60-70 del Congreso de la República 1970
31. Decreto 49-79 del Congreso de la República Ley de Titulación Supletoria 1979
32. Decreto 2-89 Ley del Organismo Judicial. Congreso de la Republica 1989
33. Decreto 101-96 del Congreso de la República, Ley Forestal 1996

34. Decreto 24-99 del Congreso de la República Ley del Fondo de Tierras 1999
35. Decreto 41-2005 del Congreso de República, Ley de Catastro, 2005.
36. Acuerdo Gubernativo 199-2000 Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras.
 Presidente Constitucional Alfonso Portillo 2000
37. Acuerdo Gubernativo 386-2001 Reglamento de Regularización de la Tenencia de
 las Tierras Entregadas por el Estado. Presidente Constitucional Alfonso
 Portillo 2001
38. Punto Resolutivo número 32-2002 Reglamento de Beneficiarias y Beneficiarios.
 Consejo Directivo del Fondo de Tierras 2002