

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

**LA HIPOTECA DE LA POSESIÒN UNA SOLUCIÒN PARA
EL COMBATE DE LA POBREZA EN EL AGRO
GUATEMALTECO**

TESIS

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

Por

LYS EDENIA MORALES GÒMEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
y los títulos profesionales de
ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, julio de 2009.

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

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV: Br. Marco Vinicio Villatoro López
VOCAL V: Br. Gabriela María Santizo Mazariegos
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÒ
EL EXAMEN TÈCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Saulo de León Estrada
Vocal: Licda. Alma Judith Castro Tejada
Secretario: Lic. Helder Ulises Gómez

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Leonel López Mayorga
Vocal: Lic. Ronald David Ortiz Orantes
Secretario: Lic. Ronaldo Amilcar Sandoval Amado

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 Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



International Legal Services Corporation.
Bufete Jurídico Asociados.



Guatemala 10 de Marzo de 2009

Licenciado

Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Con base en la resolución de fecha once de agosto del dos mil ocho, en donde se me nombra como Asesor del trabajo de investigación intitulado "**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA HIPOTECA DE LA POSESIÓN EN BIENES INMUEBLES EN EL AGRO GUATEMALTECO**", propuesta por la estudiante **LYS EDENIA MORALES GÓMEZ**, y con fundamento en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito informar lo siguiente:

- a) El trabajo de merito, cumple con los aspectos técnicos y científicos exigidos para las investigaciones de esta naturaleza;
- b) Contiene asimismo, abundante cita de autores y tratadistas del derecho agrario que sustentan los fundamentos jurídicos del tema.
- c) Desarrolla en el punto de contenido cada capítulo, los elementos necesarios para dar comprobada la hipótesis rectora del trabajo.
- d) Para poder llevar a cabo tal comprobación, debió hacer uso del método deductivo, conduciendo todo el contenido de la investigación de lo general a lo particular, y luego, por medio de método de inducción, generar juicios de aplicación general de un caso particular.
- e) Durante la investigación se consideró necesario modificar y cambiar algunos subtemas como también el título que originalmente estaban contemplados en el Plan de Tesis, estimo que debe titularse **La Hipoteca de la Posesión una solución para el combate de la pobreza en el Agro Guatemalteco** en virtud de lo que se desarrolla en el trabajo citado.
- f) Las conclusiones y recomendaciones más importantes del trabajo consisten en
Hay cierta relación entre la simple posesión de la tierra con la pobreza de la población posesionara y esa relación se explica presumiendo que la simple posesión no permite el acceso al crédito para superar la capacidad productiva de subsistencia y aumentar la posibilidad de capitalización de los posesionarios. El título legal representa un capital potencial y es la vía para el acceso al crédito.
- g) En cuanto al aporte científico de la investigación se tiene que, la autora advierte que se puede crear la Hipoteca de la Posesión como el medio inmediato y solidario del combate a la pobreza especialmente en el área rural, Aplicando por analogía las disposiciones relativas a la Hipoteca tradicional tanto sustantiva como adjetivamente en tanto se llega a la titulación especial que prescribe el Decreto 41-2005.
- h) Encontrando que el trabajo cumple con todos los requisitos, resulta procedente emitir el **DICTAMEN FAVORABLE** correspondiente.

Julio Roberto Echeverría Vallejo
Lic Julio Roberto Echeverría Vallejo **ABOGADO Y NOTARIO**
3 Av. "A" 3-15 zona 1
Teléfono: 55047629
Colegiado 5387

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, 8o. Nivel Of. 802, Guatemala
3ra. Avenida "A" 3-15 zona 1, Guatemala
PBX (502) 2251-0520 Fax: 2251-9198

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

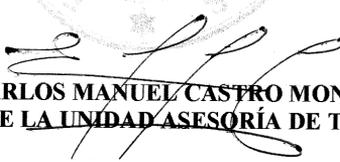
Ciudad Universitaria, Zona 12
GUATEMALA, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, treinta de marzo de dos mil nueve.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) IRMA LETICIA MEJCANOS JOL, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante LYS EDENIA MORALES GÓMEZ, Intitulado: "LA HIPOTECA DE LA POSESIÓN UNA SOLUCIÓN PARA EL COMBATE DE LA POBREZA EN EL AGRO GUATEMALTECO".

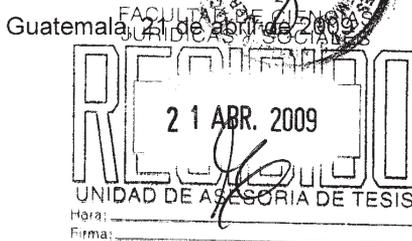
Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc. Unidad de Tesis
CMCM/sllh

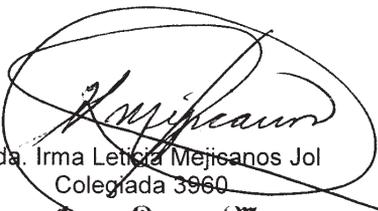
Irma Leticia Mejicanos Jol
Abogada y Notaria
3ra. Calle 1-38, zona 1
Tels. 22381939; 55632095



Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Con base en la resolución de fecha treinta de marzo de dos mil nueve, en donde se me nombra como Revisor del trabajo de investigación intitulado **"LA HIPOTECA DE LA POSESION UNA SOLUCION PARA EL COMBATE DE LA POBREZA EN EL AGRO GUATEMALTECO."** y con fundamento en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito informar lo siguiente:

- a) El trabajo de mérito, cumple con los aspectos técnicos y científicos exigidos para las investigaciones de esta naturaleza;
- b) Contiene asimismo, la bibliografía necesaria para la realización de la investigación.
- c) Desarrolla en el punto de contenido cada capítulo, los elementos necesarios para dar comprobada la hipótesis rectora del trabajo.
- d) Para poder llevar a cabo tal comprobación, debió hacer uso del método deductivo, conduciendo todo el contenido de la investigación de lo general a lo particular, y luego, por medio de método de inducción, generar juicios de aplicación general de un caso particular
- e) El trabajo de tesis tiene el enfoque social necesario para dar un aporte científico en el tema agrario.
- f) Encontrando que el trabajo cumple con todos los requisitos, resulta procedente emitir el **DICTAMEN FAVORABLE** correspondiente, previo a la realización del Examen Público de Tesis, para obtener los Títulos de Abogada y Notaria la sustentante



Licda. Irma Leticia Mejicanos Jol
Colegiada 3960

Irma Leticia Mejicanos Jol
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, C. A.

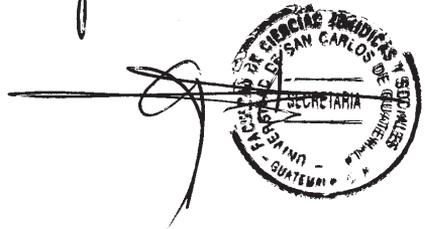


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, quince de mayo del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante LYS EDENIA MORALES GÓMEZ. Titulado LA HIPOTECA DE LA POSESIÓN UNA SOLUCIÓN PARA EL COMBATE DE LA POBREZA EN EL AGRO GUATEMALTECO. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/nmmr



DEDICATORIA



A DIOS

Por ser la luz de mi camino y el refugio de mi vida.

A MIS PADRES:

Roberto Armando Morales y Zoila de Morales. Gracias por la ayuda que me han brindado y que el triunfo hoy alcanzado sea como tributo a sus abnegados esfuerzos, dedicación y amor.

A MI ESPOSO:

Carlos Alberto Navarro Rojas por la ayuda brindada y por animarme siempre a cumplir mis metas trazadas.

A MI HIJA:

Rebeca María. Por motivarme a superarme; que este triunfo, sea digno ejemplo para luchar y seguir adelante.

A MIS HERMANOS:

Roberto Estuardo, Byron Aníbal y Saúl Vinicio. A quienes quiero mucho.

A MIS SOBRINOS:

Gabriela, Paola, Luís Andrés, Daniela y Demian por ser la alegría de nuestra vida.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Por darme la oportunidad de realizar mis estudios y formar en sus aulas a un profesional.

ÍNDICE



Introducción(i)

CAPÍTULO I

1.1. Tenencia de la tierra en Guatemala 1
1.2. Época colonial 1
 1.2.1. Primera parte de la época colonial 2
 1.2.2. Segunda parte de la época colonial6
 1.2.3. Tercera parte de la época colonial8
1.3. Época independiente y republicana 10
 1.3.1. Leyes emitidas en la época independiente y republicana .. 11
 1.3.2. Segunda parte reforma liberal 16
 1.3.3. Tercera parte 19
1.4. Época revolucionaria 1944 a 1954 22
1.5. Época contrarrevolucionaria y contrainsurgente 24
1.6. Época actual 26

CAPÍTULO II

2.1. La posesión 29
2.2. Definiciones de la posesión según la doctrina 29
2.3. Elementos de la posesión 30
2.4. Clases de posesión en la doctrina 30
 2.4.1. Posesión natural y posesión civil 31
 2.4.2. Posesión en nombre propio y posesión en nombre ajeno ... 31
 2.4.3. Posesión mediata e inmediata 31
 2.4.4. Posesión de buena fe y mala fe 32



2.5.	Definición legal de la posesión	
2.6.	Adquisición, conservación, pérdida y recuperación de la posesión	32
2.6.1.	Adquisición	32
2.6.2.	Conservación	33
2.6.3.	Pérdida de la posesión	33
2.6.3.1.	Por traspaso o enajenación	33
2.6.3.2.	Por destrucción o pérdida total de la cosa	34
2.6.3.3.	Recuperación de la posesión	34
2.7.	Análisis de la Posesión según la legislación guatemalteca	34

CAPÍTULO III

3.1.	La propiedad	37
3.2.	Definición doctrinaria de la propiedad	37
3.3.	Características del derecho de propiedad de acuerdo a la doctrina	38
3.3.1.	Es absoluto	38
3.3.2.	Es exclusivo	38
3.3.3.	Es perpétuo	38
3.4.	Modos de adquirir la propiedad	39
3.4.1.	Modo originario	39
3.4.2.	Modo derivativo	39
3.5.	Definición legal de propiedad	39
3.6.	Aspectos jurídicos de la propiedad	39

CAPÍTULO IV

4.1.	La hipoteca	43
------	-------------------	----



Pág.

4.2. Definición doctrinaria	43
4.3. Características de la hipoteca	44
4.3.1. Es un derecho real	44
4.3.2. Es un derecho real de garantía	44
4.3.3. De constitución registral	44
4.3.4. Indivisible	45
4.3.5. Es un derecho accesorio	45
4.3.6. Grava bienes inmuebles	46
4.3.7. No implica la desposesión de los bienes	46
4.3.8. No hay saldo insoluto	46
4.4. Definición legal	47
4.5. Clases de Hipoteca	47
4.6. Extinción de la hipoteca	47
4.7. Requisitos de validez de la hipoteca	47
4.8.Cuál es la función económica de la hipoteca	48

CAPÍTULO V

5.1. Registro de la Propiedad	51
5.2. Definición de sistema registral.	55
5.3. Clasificación de los sistemas registrales	56
5.3.1. Sistema de inscripción	56
5.3.2. Folio real o folio personal	56
5.4. Sistemas registrales atendiendo a sus efectos	56
5.4.1. Sistema Francés o de transcripción	56
5.4.2. Sistema Alemán o de publicidad	56



5.4.3. Sistema del Acta Torrens o del título real	56
5.5 Organización	57
5.5.1. Registros múltiple y descentralizado	57
5.5.2. El registro lo sirve un funcionario público	57
5.5.3. En el sistema Español el registrador de la Propiedad está sujeto a una jerarquización orgánica	58
5.6. Funcionamiento	58
5.6.1. La oficina pública	58
5.6.2. El conjunto de libros.....	58
5.6.3. El folio real.....	59
5.6.4. La publicidad	59
5.7. Principios del derecho registral	60
5.7.1. Principios previos a la inscripción	60
5.7.2. Principios simultáneos a la inscripción	61
5.7.3. Principios posteriores a la inscripción	63
5.8. Publicidad del Registro de la Propiedad	64
5.8.1. Publicidad material	64
5.8.2. Publicidad formal	65
5.9. Definición legal del Registro de la Propiedad.....	65

CAPÍTULO VI

6.1. EL Registro de Información Catastral de Guatemala	67
6.2. Definición de catastro y registro	67
6.3. Derecho registral y registro	70
6.4. Definición de Registro Público.....	70
6.5. El Registro de Información Catastral como Registro Público	73
6.6. Antecedentes del Registro de Información Catastral	78



6.7. Marco legal y seguridad jurídica	79
6.8. Registro de la Propiedad de Inmueble y el Catastro	79
6.9. Análisis del Decreto 41-2005	81

CAPÍTULO VII

7.1. La hipoteca de la posesión	105
7.2. Justificación para otorgar la hipoteca de la posesión en la titulación especial en la Ley del Registro de Información Catastral.....	106
7.3. El registro de la posesión en la titulación especial de la Ley del Registro de Información Catastral....	115
CONCLUSIONES	119
RECOMENDACIONES	121
BIBLIOGRAFÍA	123

INTRODUCCIÓN



La investigación y el análisis de la problemática de la tenencia de la tierra, reviste una importancia esencial, no sólo para la búsqueda de soluciones a la situación agraria, sino también para que se de la tan anhelada seguridad y certeza jurídica de la misma. Sin embargo para acercarnos a una amplia comprensión de la problemática de la tierra es importante remontarse antes de la conquista en donde no existía y si existía no había ninguna diferencia entre posesión y propiedad, fue en el momento de la conquista que ese concepto empezó a imponerse, el derecho de propiedad como el que hoy conocemos corre aparejado con el concepto de título y éste se introduce al nuevo mundo y en el caso particular de nuestra patria por el mero hecho de la conquista y se extiende y afianza en la colonia pero particularmente para la nueva clase social dominante no así para los dominados que lo son material, política, social y culturalmente, condiciones que trascendieron a la vida independiente hasta nuestros días.

En el capítulo I de éste trabajo de tesis se hace un recorrido crítico y analítico de la tenencia de la tierra en las que se abordan las etapas de la historia guatemalteca las leyes agrarias que se emitieron desde la época de la colonia, en la época independiente en la que no se estableció ningún cambio significativo sino al contrario siguió prevaleciendo la estructura agraria impuesta por España, En la época de Reforma Liberal se abolió el contrato de censo enfiteútico que consistía a nuestro criterio en el despojo de las tierras comunales para su privatización considerando que las municipalidades debían resguardar una parte para los comuneros por lo que es en efecto una política de privatización; la época revolucionaria se dió en un momento de cambios a nivel mundial en donde Guatemala no fue la excepción de estos cambios, transformar las relaciones sociales de producción en el campo pasando de un sistema feudal a un capitalismo, internándose un cambio en la estructura agraria, disminuir los latifundios improductivos con el aumento de pequeños propietarios. En la época de la contrarrevolución se reinvirtieron todos los logros que se habían dado a los beneficiarios de la reforma agraria siendo estos expulsados de sus parcelas recién



obtenidas y devueltas éstas a los finqueros, las fincas nacionales fueron practicadas.
En la época actual se han creado instituciones para fortalecer el tema tierra basado en los Acuerdos de Paz.

En el capítulo II se analiza la figura jurídica de la posesión, la cual se encuentra regulada en el libro II, título V del Código Civil Decreto 106, en la que se expone la regulación legal de la posesión y de los efectos jurídicos que despliega, las clases de posesiones según la doctrina, nuestra investigación hace énfasis en lo que es la posesión, por la importancia que ha tenido el tema tierra por mucho tiempo; las personas que tienen sus tierras en posesión carecen de un título que les respalde creándoles inseguridad jurídica y limitándolos el acceso al desarrollo.

En el capítulo III se define que es derecho de propiedad, según la doctrina y nuestro ordenamiento jurídico, cuales son sus características y el aspecto jurídico de tal derecho, se ha realizado un recorrido del derecho de propiedad en las constituciones y su conceptualización en las mismas.

En el capítulo IV se establece que es la hipoteca desde el punto de vista doctrinario y legal, la gran importancia que tiene en el capital financiero siendo esta una fuente importantísima la que juega un papel vital en los diversos estadios de la sociedad, es decir en el desarrollo de las fuerzas productivas que constituyen la base económica de la sociedad.

En el capítulo V se analiza que es el Registro de la Propiedad según la doctrina y lo que establece la legislación guatemalteca, los antecedentes del Registro de la Propiedad y su importancia, por ser un registro donde se inscriben títulos, sus características como también los principios por los cuales se apoya el derecho registral, se realizó un análisis comparativo del derecho registral español y el nuestro, y tiene una gran similitud, pues como no tenerla si de este derecho español mana nuestra legislación.



En el capítulo VI: con la firma de los Acuerdos de Paz y principalmente el Acuerdo Socio-económico y Situación Agraria se abre una página más en la historia de Guatemala en el artículo 38 el Gobierno se compromete a promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria. Asimismo el Gobierno se compromete a iniciar a más tardar en enero de 1997, el proceso de levantamiento de información catastral y saneamiento de la información registro-catastral, empezando por zonas prioritarias, particularmente para la aplicación del numeral 34 sobre acceso a tierras y otros recursos productivos. El compromiso de la firma de los Acuerdos de Paz son la base para la creación del Decreto 41-2005 Ley de Registro de Información Catastral por lo que en éste capítulo haremos un análisis de la ley, en la que se explicará el contenido de la misma.

En el capítulo VII se desarrolla el punto medular del trabajo de tesis, es una realidad que parte del territorio nacional las propiedades no se encuentran registradas sino más bien las personas sólo tienen la posesión de la misma careciendo de título, los poseedores viven en condiciones de pobreza porque no pueden financiarse el camino al desarrollo ofreciendo ese activo como garantía de crédito que es necesario para insertar en la economía; sin embargo el hecho que exista el Registro de Información Catastral y el proceso catastral se determina con cierto grado de efectividad quienes son poseedores de la tierra en que extensión y ubicación espacial y la determinación exacta es suficiente para que éste inmueble sea dado en hipoteca se registrará la posesión de los bienes en el Registro de Información Catastral una vez se encuentren inscritos esa será la verdad legal respecto a su ubicación espacial y a su extensión obviamente también se registrará la pertenencia de manera que: queda perfectamente establecido la existencia del bien y la persona que ejerce la posesión, como condiciones de certeza y seguridad jurídica.

CAPÍTULO I



1.1. Tenencia de la tierra en Guatemala

En Guatemala el problema de la tenencia de la tierra es un hecho histórico de larga duración se remonta desde la época colonial hasta nuestros días y se encuentra en el torrente sanguíneo de los actuales problemas socioeconómicos teniendo diversas aristas: A) La desigualdad en la distribución de la tierra la que es básica para el sostenimiento del sistema económico el que se basa en la explotación de la fuerza de trabajo; B) La forma de legitimación de la tierra ya sea que se encuentre en posesión o en una forma plena que es la propiedad siendo está la más privilegiada por el Estado, teniendo ésta gran relevancia porque la tierra alcanza un valor de mercancía; siendo la tierra uno de los recursos fundamentales para construir el capital. C) La desigualdad cultural y económica entre los sectores sociales están íntimamente vinculados a la problemática de la tenencia de la tierra, por un lado somos un país con un alto índice de analfabetismo, la escuela es privilegio de pocas personas y la pobreza es una enfermedad endémica. Una ruta para el conocimiento de la situación de la tenencia de la tierra aunque no de una manera absoluta, lo constituye la incursión en las fuentes históricas del derecho, para ello nos ofrece una magnífica oportunidad la revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de San Carlos de Guatemala denominada 444 años de legislación agraria en Guatemala que recopila legislación desde 1513 a 1957. A partir de esta se desarrolla el presente capítulo ¹

1.2. Época colonial

Según la Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, la legislación sobre tierras en la época de la colonia 1513 a 1820 puede organizarse en tres grupos temporales.

¹ Julio Cesar Méndez M. , "444 años de legislación Agraria 1513-1957", Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de Guatemala, Publicación Trimestral, Época VI No.9 al 12, Enero a Diciembre de 1960, pág 8 a 125.



1.2.1. Primera parte de la época colonial

La primera parte data del 18 de junio de 1513 al 2 de agosto de 1629.

Hay que resaltar algo muy importante en el año 1513 no se había dado el hecho de la conquista de América, pero esta legislación ya aplicaba para otras tierras bajo el dominio de la Corona Española, toda vez que se instituyó la conquista, el sistema legal se injerta en las nuevas colonias, los conquistados tendrán que enfrentar una normativa nueva fundamentalmente legalista y escrita, que romperá con su tradición provocando un conflicto por el apoderamiento fundamentalmente entre la población originaria nativa y nuevos propietarios, en ese momento y a partir de ahí se da el primer reordenamiento territorial. En esta primera parte de la legislación se dan tres modalidades de acceso a la tierra de las cuales citaremos las leyes más importantes que nos refiere a la misma.

La primera modalidad de acceso a la tierra: es llamado repartimiento, la que consistía en la dotación de tierra en forma gratuita hecha por la Corona Española a quienes participaron en la conquista con el propósito de reconocer el servicio prestado e incentivar el asentamiento y la economía. El Repartimiento de Tierras se encuentra fundamentado en las siguientes leyes.

La ley primera establecía: “que se les repartieran casas, solares, j tierras, caballerías y peonías a los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares, que por el gobernador de la nueva población les fueren señalados dependiendo el grado de merecimiento que las personas tuvieran para adquirirlo”². Después de haber pasado cuatro años de estar en posesión de la tierra se les otorgaba el derecho de venderla.

Ley II: “los que poseen tierras en una provincia, no se le puede otorgar en otra salvo si ya tienen más de cuatro años de posesión. Declaramos nulo los repartimientos que se otorguen en contra de la decisión de esta nuestra ley, pero si estos se hicieron

² Julio Cesar Méndez M. , “444 años de legislación Agraria 1513-1957”, Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de Guatemala, Publicación Trimestral, Época VI No.9 al 12, Enero a Diciembre de 1960, pág 8.



condenamos a los que lo hubieren hecho, los cuales serán penados por su merced y deberán pagar diez mil maravedis para nuestra cámara”.

Ley VII: “En esta ley se ordena que los repartimientos se diera sin excepción de personas, ni agravio a los indios”.

Ley IX: “Las tierras repartidas a los españoles no debe darse en perjuicio de los indios y que en tal caso se devuelvan a los que por derecho corresponde”.

Ley X: “las tierras que se repartan no pueden ser vendidas a la iglesia, ni monasterio ni a otras personas eclesiásticas, pero si esto ocurre estas tierras serán vendidas, las cuales se perderán para que puedan ser repartidas a otros”.

Ley XI: “todas las personas que se les repartió tierras tienen tres meses para que posean efectivamente las mismas” .

Ley XIII: “a los poseedores de tierras, estancias, chacras³ (casa de labor, con finca agrícola) y caballerías que tengan títulos legítimos que sean amparados en su posesión y las demás tierras que se posean sin justo título las cuales no estuvieran concedidas por los señores reyes, sus predecesores y no se encuentren sean destituidas, para que los virreyes, audiencias y gobernadores puedan utilizarlas para plazas, ejidos propios, pastos, y se les reparta a los indios para su bienestar para que estos puedan labrar y hacer sus sementeras y crianzas, confirmándoles la tierra que ahora poseen y dándoles lo necesario. Y la tierra que queda libre será utilizada por nuestra Merced la cual podrá disponer de ella a su voluntad. Por lo cual ordenamos y mandamos a los virreyes, presidentes de audiencias que señalen término competente para que los poseedores exhiban ante ellos y los ministros de audiencias, los títulos de la tierra, estancias, chacras

³ Diccionario de la lengua española, vigésima edición



y caballerías y amparando a los que con buenos títulos poseyeren y sean legitimados las tierras para disponer de ellas”.

La segunda modalidad de acceso a la tierra fue la encomienda que “eran ordenanzas emanadas de los cabildos de españoles para el reparto de tierras y solares. Un encomendero o conquistador disponía de 200 indios encomendados. Su principal responsabilidad era cristianizarlos, civilizarlos a fin de que puedan vivir en armonía; los encomendados tenían por obligación entregarle al encomendero productos debidamente delimitados derivados de su trabajo en la tierra. La lógica de la encomienda era que el encomendero captara todos aquellos artículos que la población indígena pudiera no sólo producir, sino también entregar. Es decir, debían producirlos y, también agenciarse de los que no producían. Esta doble exigencia estimuló mucho desde muy temprano las especializaciones productivas territoriales. Se establecieron pronto, distinciones productivas para efectos de regular la tributación, se sentó así el punto de partida de los procesos de diferenciación de zonas productivas, sobre todo en cuanto a la propiedad de la tierra y la presión sobre la fuerza de trabajo indígena”⁴.

Así las encomiendas constituyeron el primer proyecto ordenador territorial, de sus recursos y población. Por lo que citaremos la ley más importante a nuestro criterio donde se fundamentó la Encomienda.

Ley primera: A los nuevos pobladores se les den tierras y solares y encomienden indios.

La tercera modalidad de acceso a la tierra fue la Composición de Tierras: la que consistía en que todas las tierras poseídas sin título legal debían volver al patrimonio de la corona, para que cualquier interesado en las mismas las compraran. Para evitar que las tierras las adquiriera otra persona, los interesados podían legalizar su posesión mediante la nueva figura jurídica que era la composición, esta nueva figura jurídica consistía en que el propietario denunciaba ante la corona la cantidad de tierra

⁴ Arturo Palma Murga, Gustavo Taracena y José Aylwin Oyarzum, Procesos agrarios del siglo xvi hasta los acuerdos de paz, Tomo 1, páginas de la 15 a la



que poseía y el rey indicaba el precio de la misma, el posesionario pagaba el valor de esta y como consecuencia era legalmente reconocido por el rey y podía disponer de la tierra.

Las leyes en las que podemos fundamentar la composición fueron promulgadas del 18 de Junio al 2 de Agosto de 1629 entre ellas están:

Ley XV: en esta ley se admite la figura de la composición de tierras y el respeto a la posesión de los que tengan tierras compuestas por sus antecesores dejando a los dueños en su pacífica posesión. Los que tienen cédula de confirmación se les conserve y sean amparados en la posesión dentro de los límites en ella contenida y si se hubieren excedido de límite que sean admitidos en cuanto al exceso a moderada composición y se les otorguen los títulos correspondientes.

Ley XVI: para evitar daños o inconvenientes cuando se otorguen o vendan las caballerías, peonías y otras mensuras de tierra a los españoles en perjuicio de los indios, ordenamos y mandamos que cuando se dieran o vendieran sea con citación de los fiscales de nuestra Real Audiencia del distrito y testigos los cuales deben de ser reconocida honorabilidad, se hará constar que no pertenecen a ninguna persona, lo cual se pregonará con el objeto que las personas se enteren y así hacer el remate de las mismas, esto para proteger el bien de los indios.

Ley XVIII: ordenamos, que la venta, beneficio y composición de tierras se haga con tal atención, para que a los indios se les den con sobra todas las tierras que le pertenezcan ya sea particularmente o como comunidades.

Ley XIX: no se dará la composición de tierras si no se ha poseído en diez años. Las comunidades de indios sean admitidas a composición, con prelación a las demás personas particulares, haciéndoles toda conveniencia.

Ley XXI: si algún particular hubiera ocupado tierras de los lugares públicos y concejiles, se les han de restituir. Y mandamos que los virreyes y presidentes no



despachen comisiones de composición y venta de tierra sin evidente necesidad, avisando primero de las causas, que les mueven hacerlas y en que lugares, y en que personas les otorgarán, el tiempo que poseen y la calidad de plantías. Y ordenamos que cuando hubieren de dar estas comisiones nombren personas, cuya edad, experiencia convengan para una mejor ejecución.

1.2.2. Segunda parte de la época colonial

En la segunda parte de la época colonial se promulgan las reales cédulas e instrucciones.

Antes de conocer cuales eran las reales cédulas que se emitieron definiremos que se entiende por Reales Cédulas: “fueron disposiciones emitidas por la Corona Española o por el Real y Supremo Consejo de Indias en las que se daban a conocer a las autoridades conquistadas las disposiciones legales que regirán en las colonias, las cuales tenían carácter de ley”.⁵

Las reales cédulas eran emitidas por el Consejo de Indias, organismo de más alta autoridad legislativa y administrativa después del rey. El que estaba dividido en tres departamentos: dos dedicados a materias de gobierno y uno a justicia. Los consejeros eran hombres distinguidos.

El Consejo de Indias tenía funciones meramente consultivas, los acuerdos adoptados sobre cualquier asunto, tras las respectivas deliberaciones, eran elevados al rey en un documento denominado consulta, en el margen del cual el soberano escribía su decisión final, una vez conocida la voluntad real, se redactaba la disposición definitiva para su promulgación y ejecución.

Las Instrucciones: “son informaciones que daba la Capitanía General para la realización de una tarea determinada”.⁶ De las cuales fueron emitidas para las colonias de América varias de ellas y a continuación se presentaran indistintamente

⁵ Escobar Medrano y González Camargo, *Antología historia de la cultura de Guatemala*, pág. 87.

⁶ *Ibid.*



cédulas e instrucciones que consideramos las más relevantes para el tema únicamente bajo el criterio cronológico.

Reales Cédulas e Instrucciones que datan del 1 de noviembre de 1591 al 16 de diciembre de 1797.

Real Cédula: toda tierra que estaba poseída sin justos y verdaderos títulos fuera restituida a la corona española, reservándose lo que pareciera necesario para las plazas, ejidos propios, pastos y baldíos y concejos que están poblados, así lo que le toca al estado, se les repartiase a los indios para que estos le sirva para labrar.

Instrucción: Domingo González recibió la instrucción para ser comisionado en Chiquimula para que la tierra se diera en composición e hiciera la medidas de la misma, la cual eran la siguientes: las personas que tengan títulos de tierras que se encuentran ubicadas en el pueblo de Chiquimula lo exhiban ante juez competente dentro de los seis días, sin embargo, si no presentan tales títulos tienen derecho a la composición pero si no llegan a ningún arreglo la tierra será restituida a la corona.

La Real Audiencia establece que los títulos otorgados por ésta y por los presidentes de los gobernadores anteriores al presidente el licenciado Juan Martínez son válidos, no habiendo necesidad que se realice ninguna composición pero se hará la diligencia de medición cuando se tuviere más cantidad de tierra la cual no consta en el título, entonces procederá la composición pero en caso contrario se hará la restitución de las tierras que hagan falta mediante Cédulas Reales.

Real Cédula: en esta se nombró un comisionado especial para la composición de tierras y recaudación de sus productos, facultándolo para nombrar, subdelegados y con inhibitoria a los virreyes, presidentes, gobernadores para que no se mezclen en la administración de este ramo. Esta disposición fue la que dio origen al juzgado privativo de tierras.



El Juzgado Privativo de Tierras: era el lugar donde se ventilaban los asuntos de controversia que había sobre la tierra, en la que los pueblos utilizaban los mecanismos legales para poder obtener solución a los problemas que se daban en torno a ella. Las cargas tributarias impuestas por la colonia era uno de esos problemas, como también la insuficiencia de la tierra por el crecimiento de la población indígena. Los litigios de tierras durante la época colonial eran numerosos y generalmente desventajoso para los indígenas.

Instrucciones: el oidor juez privativo don Diego Holgado de Guzmán dictó un instructivo en el cual se estipulaba como debía medirse la tierra, para evitar que las mediciones se hicieran a ojo, y con esto cumpliendo paso a paso con el instructivo que se les daba, para evitar los daños que se pudieran ocasionar entre ellos, los pleitos y las repetidas medidas, ocasionando esto problemas a la corona.

1.2.3. Tercera parte de la época colonial

En la tercera parte de la época colonial se emiten los Decretos de la Corte Cádiz. Estos decretos eran emitidos por la Corte de Cádiz, los que crearon un nuevo sistema político basado en el principio de la soberanía nacional, con la monarquía como forma de gobierno, pero con división de poderes. Tanto el rey como las cortes poseían la facultad para crear leyes de forma conjunta. La instalación de las Cortes de Indias y la promulgación de la Constitución de Cádiz en 1812, influenciadas por las ideas liberales europeas surgidas con la revolución francesa (1789-1799), configuran la base político-ideológica liberal de la capa media alta urbana y la capa media alta rural.⁷

En 1810 el Ayuntamiento de Guatemala da instrucciones a sus representantes en las Cortes de Cádiz, en las cuales se habla del problema de la tierra en el sentido de que no estaba siendo suficientemente cultivada, por lo que se decidió plantear que se incluyera en la nueva Constitución (la de Cádiz de 1812) la idea era repartir tierras baldías en grandes y pequeñas parcelas con el propósito de favorecer a los grandes,

⁷ Severo, Martínez Peleáz. **Capas y clases sociales en la época final de la colonia.** Antología historia de la cultura en Guatemala, Pág. 213 Y 214.



medianos y pequeños agricultores. Esta solicitud encontró respuestas en la Corte de Cádiz, cortes generales y extraordinarias, considerando que la reducción de los terrenos comunes a dominio particular es una de las providencias que más imperiosamente reclaman el bien de los pueblos y fomento de la agricultura e industria; y queriendo al mismo tiempo proporcionar con esta clase de tierras al ser promulgado el Decreto del 4 de Enero de 1813 que promovía lo siguiente:

Artículo I: “todos los terrenos baldíos (se denomina baldío al terreno urbano o rural sin edificar o cultivar que forma parte de los bienes del Estado porque se encuentra dentro de los límites territoriales y carece de dueño) ⁸ o realengos (terrenos pertenecientes al estado)” ⁹, al dominio particular o sea la distribución a particulares de las tierras estatales. y de propios y arbitrios, con arbolado y sin él, así en la península e islas adyacentes, como en las provincias de ultramar , excepto los ejidos necesarios a los pueblos, se reducirán a propiedad particular, cuidándose de que en los de propios y arbitrios se suplan sus rendimientos anuales por los medios más oportunos, que a propuesta de las respectivas diputaciones provinciales aprobarán las cortes.

Artículo II: “de cualquier modo que se distribuyan estos terrenos, será en plena propiedad y en clase de acotados (señalar los límites de un terreno para reservarlo a un uso concreto), ¹⁰ para que sus dueños puedan cercarlos, sin perjuicio de las cañadas, travesías, abrevaderos, y servidumbres, disfrutarlos libres y exclusivamente y destinarlos al uso o cultivo que más les acomode”.

Artículo III: “en la enajenación de dichos terrenos serán preferidos los vecinos de los pueblos en cuyo termino existan, y a los comuneros en el disfrute de los mismos baldíos”.

⁸ Daniel Cosío Villegas, **Historia moderna de México**, Publicado por Editorial Hermes, 3ª ed, pag. 65 .

⁹ *Ibid.*

¹⁰ **Diccionario de la Lengua Española**, vigésima edición



Artículo IX: “de las tierras restantes de baldíos o realengos, o de las labrantías de propios y arbitrios se dará gratuitamente una suerte de las más proporcionadas para el cultivo a cada capitán, teniente, o subteniente, que por su avanzada edad, o por haberse inutilizado en el servicio militar, para que se retire con la debida licencia, sin nota y con el documento legítimo que acredite su buen desempeño y lo mismo cada sargento cabo, soldado, que por las propias causas, por haber cumplido su tiempo, obtengan la licencia final sin mala nota, ya sea nacionales o extranjeros unos y otros siempre que en los distritos en que fijen su residencia, haya de esta clase de terrenos”.

Artículo XV: “de las mismas tierras restantes de baldíos y realengos se asignarán las más apropiadas para el cultivo, y a todo vecino de los pueblos respectivos que lo pida, y que no tenga otra tierra propia, se le dará gratuitamente por sorteo, y por una vez una suerte proporcionada a la extensión de los terrenos con tal que el total de las que así se repartan en cualquier caso, no exceda de la cuarta parte de dichos baldíos y realengos y si estos no fuesen suficientes, se dará la suerte en las tierras labrantías de propios y arbitrios, imponiéndose sobre ella en tal caso un canon redimible equivalente al rendimiento de la misma en el quinquenio hasta fin de 1807, para que no decaigan los fondos municipales”.

1.3. Época independiente y republicana (1821-1866).

Una vez declarada la independencia de las provincias de Centroamérica continúa prevaleciendo la estructura agraria y económica impuesta por España. La legislación agraria emitida en la época de la independencia comprende dieciocho decretos identificados como ley 1ª a la ley 18ª; de las cuales enunciaremos las que a criterio propio se consideran importantes porque determinaron el acceso y la propiedad de manera general y no específica, está estructurada en tres grupos temporarios según puede apreciarse. Si bien es cierto no hubo ninguna variante respecto a las leyes, se incorporó una nueva figura que era “la denuncia” que consistía en que tanto los españoles como la población indígena tenían el derecho de comunicarle a los jefes



políticos que la tierra no pertenecía a ninguna persona con el objeto que estas fueran adjudicadas a ellos preferentemente se les otorgaba a los vecinos de los pueblos

1.3.1 Leyes emitidas en la época independiente y republicana.

Ley 1ª emitida por la Asamblea Constituyente el 27 de enero de 1825.

Artículo 1: “ todas las tierras que no han sido antes concedidas a persona alguna o que habiéndolo sido, han vuelto al dominio del Estado, se reducirán a propiedad particular”.

Artículo 2: “ no se reducirán a propiedad particular los ejidos y pastos comunes de las ciudades villas y pueblos sobre las que continuarán observándose las que rigen en particular”.

Artículo 17: “el estado se reserva el derecho a la tercera parte de aquellos terrenos más inmediatos a las costas de uno y otro océano”.

Ley 2º Decreto de la Asamblea Legislativa, emitida el 26 de agosto de 1829.

En este decreto se previene reducir a propiedad particular las tierras baldías. Entre las disposiciones emitidas encontramos el censo enfiteútico. El Censo Enfiteútico: es la norma bajo la cual las tierras ejidales fueron dadas a los pueblos indios¹¹ (los cuales eran denominados de esta forma por ser los descendientes de los habitantes nativos de América, por creer los descubridores españoles, que habían llegado a la india) para usos comunales. Estas tierras fueron dadas en arrendamientos conservando el dominio la municipalidad.

Ley 4º. Decreto del Gobierno del 20 de septiembre de 1833 contiene el germen de lo que será el Registro de la Propiedad.

11 Bonfil Batalla, G. “El Concepto de Indio en América Latina: una Categoría de la Situación Colonial”. Boletín Bibliográfico de Antropología Americana, páginas 17 a 32.



En su artículo 1º. “determina que los jefes departamentales abrirán un registro con este titulo Libro de Matriculas del departamento de tierras que tendrá tantas separaciones como distritos existieran en el departamento, en el mismo se tenía que asentar con la mayor claridad, el número de caballerías de tierra que hubiere en sus respectivos territorios reducidas a propiedad de particulares o de los pueblos, villas ciudades de su jurisdicción”.

El antecedente de la Razón puesta por el Registro de la Propiedad lo tenemos en su artículo 6º de la Ley 4º en el que reza: “ que dentro de cuarenta horas a más tardar de haberse presentado a matricular tierras, los dueños ó poseedores de ellas ó apoderados de los pueblos, los jefes departamentales debían otorgar un documento en que constará el número de razón tomada en el libro, el de la foja en que se registró y el de las caballerías matriculadas con la fecha en que se haya hecho y firmado por el mismo jefe para resguardo del matriculante”. Es importante resaltar que a los Jefes departamentales les fijaba un plazo para que emitieran el titulo razonado evitando con esto la arbitrariedad.

Artículo 7º de la Ley 4º establece “el tracto sucesivo en la que el registro deberá llevarse tanto en los gobiernos departamentales como en la contaduría mayor en un libro formal dejándole competente margen para escribir en él las notas que se ofrecieren, conforme las tierras de que habla vayan mudando de manos por herencia, venta o donación que se haga del todo ó parte de ellas”. Definiremos que es el tracto sucesivo¹² es un principio del derecho registral, en el que se refiere al encadenamiento que existe entre las sucesivas titularidades del derecho sobre una cosa dada. Remontémonos al descubrimiento de América y su conquista por España, en la que todas las tierras fueron consideradas propiedad de la corona, y el rey o la corona las daba por merced, la primera adquisición de estas era por merced real, las posteriores transmisiones se producían por vía de sucesiones, o por enajenaciones. Las tierras sin dueño pasaron a ser propiedad del Estado, las cuales

¹² Luis, Moisset de Espanés, El principio del tracto sucesivo, publicado en anuario de derecho civil, univ. Católica de Córdoba, pag 3-4.



fueron entregadas a los particulares ya sea por vía de la donación o venta, en numerosas oportunidades otorgó la propiedad a una persona que se constituyó en primer titular. Nace allí el historial jurídico del inmueble, y el tracto deberá reflejar de manera completa los cambios de titularidad que se vayan produciendo, ya sea que esos cambios tengan su origen en transmisiones hereditarias, o en actos de enajenación entre vivos. Puede suceder también que el primer título de propiedad no haya tenido su origen en una merced real, o en una concesión de tierras por el Estado, sino en la ocupación por tiempo prolongado, es decir por el camino de una prescripción adquisitiva, ¹³ (La adquisición del derecho por el transcurso del tiempo).

En la ley 5ª. orden de la Asamblea Legislativa de 9 de mayo de 1835.

Se aprobó el proyecto de Gobierno para cortar las diferencias, que por tierras, existen entre varios pueblos las cuales se debía a despojos de tierras que sufrían unos de otros para lo cual no era suficiente los medios judiciales que las leyes proveían para resolverlos, justificándose en esta afirmación por ser una décima de la población la comprometida teniendo ya veinticinco años, por lo que el Gobierno quiere darles un término y siendo a su juicio, justos y oportunos los medios propuestos han tenido a bien resolver; por lo que aprueba dar a cada pueblo por ejido una legua cuadrada, ó treinta y ocho caballerías y dos tercias de otra.

El Decreto de la Asamblea Legislativa del 14 de agosto de 1835.

Se regulaba que los ejidos de los pueblos no podrían exceder de una legua cuadrada (38 caballerías y dos tercios de caballerías) esta es la medida original al constituirse los pueblos indios; si excedían de esa cantidad, los pueblos estaban obligados a pagar la contribución territorial, aunque acreditaran no contar con fondos. La

¹³ Beatriz Arean, Derechos Reales, T.1, 6ª edición, Hammurabi, Buenos Aires, 2003, p. 415 y 416.



intención esencial era restringir el tamaño de los ejidos para seguir desarrollando la lógica de privatización de la tierra en esa época.

El Decreto de la Asamblea Legislativa del 5 de diciembre de 1835.

El cual facilitaba a los antiguos poseedores de terrenos no titulados a obtener sus respectivos títulos de manera gratuita en un plazo de 30 días y si lo hacían fuera de ese plazo, pagarían la mitad del valor de dichos terrenos. Por otra parte establece que todo el que denunciare un terreno como baldío por haber vuelto al dominio del Estado a causa de que su poseedor no ha solicitado el título, ni la moderada composición, tendrá el 10% sobre el valor en venta por el derecho del tanto en el remate.

Decreto de la Asamblea Legislativa del 28 de abril de 1836.

Mediante el cual se autorizó a las municipalidades de los pueblos a vender sus propios ejidos y las tierras de cofradías, así como la adquisición por parte de los poseedores, usufructuarios mediante el censo enfiteútico a adquirirlas en propiedad. Era una disposición destinada a desarticular las tierras ejidales¹⁴

Ley 13 promulgada el 2 de noviembre de 1837.

En esta ley se recoge la figura de la prescripción adquisitiva. Esta prescripción se les otorga a los pueblos y particulares por la falta de títulos de propiedad y por la pérdida y extravío de muchos archivos. A los pueblos le fueron otorgados ejidos que comprendían una legua cuadrada. Este ejido se encontraba en el centro del pueblo la que no podía extenderse a otros rumbos, sin embargo además del ejido pueden los pueblos tener los terrenos que acrediten haber comprado a la hacienda pública según las reglas comunes con que compran los particulares; y el modo de acreditarlos será con los títulos que tenga o con la posesión de treinta años atrás contados desde esta fecha sin pleito ni contradicción; o por autos de amparo proveídos por juez

¹⁴ Gustavo, Palma, Arturo Taracena y Eduardo Baumeister, 'Cambios en la tenencia de la tierra tenencias históricas', Pág. 68.



competente y no reclamados por parte legítima o por sentencias de tribunal de justicia en juicio contradictorio. Los vecinos particulares se reputaron dueños propietarios de los terrenos que acreditaron haber comprado ellos o sus causantes a la hacienda pública y el modo de acreditarlos era con los títulos mismos librados por autoridad competente, y las escrituras de venta de unos poseedores a otros o testimonios de las participaciones si los hubieran adquirido por herencia o también por la posesión plena y pacífica de treinta años atrás contados desde esta fecha, sin pleito ni contradicción. En esta ley se recoge la figura de la usucapión la cual se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño y, la duración de esa posesión por cierto tiempo".¹⁵

En el artículo 6º de la ley 13: manifiesta que siempre que haya contradicción sobre propiedad de terrenos litigiosos se acreditará por cualquiera de las partes con documentos u otros recados, acompañándose a ellos precisamente certificación de haberse satisfecho la contribución territorial y haberse matriculado los terrenos según el decreto de la materia, sin cuyo requisito los jueces ni demás autoridades admitirán aquellos documentos ni darán a la solicitud, bajo la responsabilidad de pagar ellos mismos lo que con tal respecto adeuden los interesados.

Concluimos que la norma anteriormente descrita es el antecedente del artículo 1129 del Código Civil Decreto Ley número 106 el cual reza de la siguiente manera: "En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonado por el Registrador".

Ley 18 acuerdo del gobierno de 24 de abril de 1866.

En esta Ley se determina la formación de un archivo de tierras y se nombra un revisor de medidas siendo este el encargado de que las medidas se realicen en forma eficiente.

¹⁵ Ob. Cit

1.3.2. Segunda parte reforma liberal



“La forma en que se organiza y se perfila el Estado independiente guatemalteco tiene relación directa con las haciendas coloniales, y a partir de la reforma liberal, la finca cafetalera dibuja y define los rasgos fundamentales de la anatomía de la sociedad guatemalteca, la cual se expresó en una forma específica de Estado”.¹⁶

Si bien el Estado tiene su propia especificidad, el sentido y el límite histórico de sus acciones se encuentran en las formas de poder que emanan de la sociedad misma. Hasta nuestros días, la finca constituye la estructura de poder fundamental.

Con la toma del poder de los liberales en 1871, dio inicio una época de reformas que redefinieron el perfil de Guatemala según pautas de un proyecto cafetalero de nación. La piedra de toque fue la reforma agraria liberal. Esta quebró la columna vertebral del régimen tradicional de tenencia de la tierra, y estimuló un proceso de acumulación privada del suelo a costa de la propiedad comunal indígena y del clero.¹⁷

Una de las medidas más trascendentales del Gobierno Liberal, está contemplada en el Decreto 170 de fecha 8 de enero de 1877 en la que en su parte considerativa reza de la siguiente manera: “queda abolido el contrato de censo enfiteútico mediante la redención obligatoria que se establece en este decreto y no debiendo hacerse nuevas concesiones en igual sentido, es conveniente disponer al mismo tiempo la forma y términos que en adelante deban adoptarse para transferir la propiedad de los terrenos no acensuados pertenecientes a los ejidos municipales y de los que sin pago de pensión alguna ni previa concesión a censo, está poseído sin título que justifique su propiedad”.

Podemos concluir que durante el inicio de la Reforma Liberal, al igual que durante el primer gobierno liberal, hubo un cambio de la tenencia de la tierra, las cuales se dieron por dos razones: una de carácter económico, debido a la necesidad de poner al servicio de la producción cafetalera las extensas propiedades territoriales de la iglesia y las dadas a las comunidades indígenas, cabe recalcar que existe diferencia entre las tierras dadas comunalmente y la otra de carácter político, bajo el juramento

¹⁶ Sergio Tischler Visquera., *Guatemala 1944: crisis y revolución. Ocaso y quiebre de una forma estatal*. pag 130-155.

¹⁷ *Ibid.*



de que dichos bienes sostenían económicamente la facción opositora a los conservadores. Otro aspecto importante de tomar en cuenta es que en la reforma liberal se profundizó el principio de que la ciudadanía iba ligado a la propiedad privada de la tierra, porque para ser ciudadano era necesario contar con propiedad privada individual.

Acuerdo emitido el 22 de febrero de 1889.

En su parte considerativa reza: "que por Decreto número 170 emitido el 8 de enero de 1877 el gobierno promueve y fomenta los intereses generales y hacer que se cumplan las leyes", como sucede en el presente caso no se ha llevado a efecto lo dispuesto en que es conveniente que los indios tengan el terreno necesario para sus siembras **pero desechándose la forma de propiedad comunal que lejos de alentar, estorba el ensanche de los trabajos particulares** cabe recalcar que existe diferencia entre las tierras dadas comunalmente (constituyen por lo tanto un conjunto de derechos y obligaciones que de forma compartida ejerce un colectivo social sobre la tierra, los recursos que contiene y la forma de administrarlos). La propiedad comunal se define como el área en la cual todos los habitantes de una localidad tienen el derecho de efectuar actividades, tales como el pastoreo o la recolección de madera. (Es un patrón de uso con respaldo legal, por el cual todos lo miembros de una comunidad, tienen el derecho de usar la tierra simultáneamente).¹⁸ Y la copropiedad (existe copropiedad cuando varias personas son titulares del derecho de propiedad sobre el mismo objeto, en cuyo caso cada una de ellas será propietario de una cuota ideal).¹⁹ Es importante tomar en cuenta que la propiedad comunal estaba mayoritariamente en posesión de comunidades indígenas y que por lo tanto se les estaba despojando de un derecho históricamente adquirido, promovándose la propiedad individual de acuerdo con los postulados liberales que orientaron y rigieron la revolución de esa época. Si bien es cierto es un derecho históricamente adquirido pero la adjudicación en forma comunitaria no les dejaba ningún beneficio para la

18 FAO. *Tesoro Plurilingüe de Tierras*. 2003. p.46-47.

19 Federico Puig Peña, *Compendio de derecho civil Español*, editorial Pirámide s.a, Madrid 1976, Tomo II. Pag. 347



siembra y por ende para el desarrollo de los pueblos. Es importante analizar el Decreto 24-99 Ley del Fondo de Tierras, el acceso a la tierra para la población indígena es otorgada en propiedad colectiva ocasionando problemas para los comuneros no solo la convivencia sino que también el detrimento de su economía por el gasto que se ocasiona para dividir la cosa en común para luego convertirlo en propiedad individual, esto atribuye que la brecha para su desarrollo sea más alta.

El Decreto Gubernativo 483 del 9 de febrero de 1894 primera Ley Agraria

Esta ley en su parte considerativa establece como fines lo siguiente: facilitar la adquisición de terrenos baldíos y ejidos; reformar las leyes vigentes sobre dicha materia, establecer un catastro general que exprese la extensión de cada departamento y limitar la extensión de las tierras a otorgar a cada persona. En el desarrollo de su texto, se crea un cuerpo de ingenieros, topógrafos, oficiales, se fija la extensión de adquirir en quince caballerías y se establece normas para la adquisición de baldíos y ejidos, en el caso de estos últimos, establece como máxima extensión a adjudicarla de 20 manzanas. Con relación a los aspectos de agrimensura, previo a la emisión de esta ley agraria ya se habían emitido algunos decretos que vale la pena enunciar como ejemplo el Decreto No. 213 de fecha 30 de julio de 1878 que regula la manera de practicar las medidas, deslindes, amojonamientos y demás operaciones que se relacionen con la adquisición de la propiedad territorial; el Decreto del 19 de noviembre de 1878 que reglamenta la sección de tierras, oficina que se crea anexa al Ministerio de Gobernación y Justicia; el Acuerdo de fecha 30 de octubre de 1889, donde se obliga a los topógrafos a informar tan pronto como hayan concluido sus trabajos; el Acuerdo de fecha 26 de junio de 1893 que crea una oficina de revisión de las operaciones de medida, remeida, y deslindes de terrenos y de pertenencias mineras. Posteriormente la emisión de la Ley Agraria del 14 de febrero de 1894 se emite el Decreto Gubernativo No. 4855, Ley Reglamentaria de Medidas y Adjudicaciones, la cual a su vez es validada y reformada mediante el Decreto Legislativo 242 del 26 de abril de 1894, estos dos decretos desarrollan y reglamentan las disposiciones de la citada ley.



La abundante legislación emitida con respecto a la materia de agrimensura, concluir en que el trabajo de los agrimensores fue fundamental en el proceso de privatización de baldíos, ejidos y tierras comunales. Entre 1896 y 1925 se dictaron varios decretos teniendo como objetivo el acceso a la tierra dada por el Estado en la que éste le adjudicaba la misma a los vecinos de las poblaciones donde había terrenos baldíos y ejidales.

1.3.3. Tercera parte:

En los años que comprenden de 1925 a 1944 se emitieron importantes decretos relativos a la tenencia de la tierra entre los cuales encontramos:

Decreto Legislativo 1364 del 24 de marzo de 1925 establece el primer régimen forestal del país y crea las primeras reservas forestales.

En el año de 1925 se crea la figura de la Titulación Supletoria, como procedimiento para obtener títulos y registrar tierras poseídas durante el período de 10 años, sin importar que estuvieran ubicadas en territorio comunal o ejidal, es decir en la práctica empiezan a operar dos mecanismos de despojo de tierras y privatización; la denuncia de baldíos y la titulación supletoria. En ese sentido el Decreto número 905 del 29 de Octubre de 1925 Ley de Titulación Supletoria la cual fue sustituida por el Decreto número 1455 del 10 de mayo 1926 de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala. Ley de Titulación Supletoria aprueba el Decreto Gubernativo No. 905 en la forma siguiente: El propietario de bienes inmuebles que careciera de título hábil para la inscripción en el Registro de la Propiedad deberá inscribirlos, justificando, previamente que los ha poseído por diez años o más de manera pública, pacífica de buena fe y a nombre propio. El juez de primera instancia del departamento donde están ubicados los inmuebles es el competente para conocer de las diligencias de título supletorio. Las medidas de los terrenos para la realización del trámite de titulación pueden ser tomadas por empíricos cuando la extensión de la finca no excediere de diez hectáreas, la cual no debe perjudicar derecho de terceros, cuando



los terrenos son limítrofes con naciones vecinas se deben probar la calidad de ser guatemalteco de origen.

Decreto del Presidente de la República número 967 de fecha 19 de enero de 1928.

Se emite la primera Ley de Colonización para todo el país, pero principalmente en el departamento de Petèn, una de las causas de la promulgación de este decreto fue la falta de población en los departamentos en los que habían terrenos ejidales y baldíos en grandes extensiones los cuales no estaban cultivados esto se dio mayormente en el departamento de Petèn por lo que se incentivaba a la población para que se establecieran nuevas colonias. Este decreto fue validado y ampliado por los Decretos Legislativos números 1554 del 30 de mayo de 1928 y el 1620 del 31 de mayo de 1929, en donde se estableció una sección administrativa que se denominó de Colonización Agraria, Repatriación e Inmigración la cual estaba bajo la dependencia del Ministerio de Agricultura, la que tenía como objeto el retorno al territorio nacional de los guatemaltecos que por circunstancias especiales se hubiesen ausentado.

Decreto 2006 de la Asamblea Legislativa de la República del 26 de mayo 1934.

En esta ley “se concede autorización del ejecutivo previa solicitud de las respectivas comunidades del uso por tiempo indefinido de parcelas de terrenos comunales a las familias integradas por dicha comunidades, estos terrenos no podrán ser enajenados en ningún tiempo ni por ningún motivo y no es transferible por el concesionario a ninguna otra persona, exceptuándose sus descendientes, restableciendo el derecho de posesión y usufructo comunal, más no como propiedad”. (entendiéndose que se encuentra registrada en el Registro de la Propiedad la cual tiene un número de finca, folio y libro).²⁰

²⁰ José María, Chico Ortiz., La propiedad y el Registro de la Propiedad: conexiones y perspectivas. revista crítica de derecho inmobiliario, año nº 61, Nº 566, 1985, pags. 9-28



Ley Agraria del 29 de abril de 1936, contenida en el Decreto 2159 de la Asamblea Legislativa, la cual procede del Acuerdo Gubernativo número 1784 de fecha mayo de 1936.

Es una de las leyes más completas que se ha emitido sobre materia Agraria la cual consta de 4 títulos: En el Título I comprende el Dominio Terrestre de la Nación; en el Título II Dominio Municipal; en el Título III Procedimientos de denuncias de terrenos baldíos, excesos, de las medidas, base para las mismas, oficina de revisión, registro de denuncias y Título IV Disposiciones Finales.

A mi criterio es la más completa que sea emitido porque se establece un dominio terrestre de la nación y un dominio municipal haciendo separación de estos y los cuales quedan perfectamente limitados, se establece un procedimiento para que se denuncien los terrenos baldíos y estos poder ser adjudicados a otras personas, también la denuncia de los terrenos de exceso para que posteriormente se haga una remedia a la misma con el objeto de regularizar mejor el territorio nacional. Estas leyes incorporan a su texto principios y regulaciones del Código Civil, es decir la legislación agraria profundiza su dependencia del sistema del Derecho Civil.

Es importante tomar en cuenta la estrecha relación que tiene el derecho laboral con el derecho agrario, desde la colonia hasta el movimiento que derroca el régimen conservador, todas las relaciones laborales giran alrededor del trabajo forzado, semiesclavo y semigratuito. Durante la colonia se denominó repartimiento y encomienda, mientras que hasta 1871 se dieron los mandamientos, colonato, peonaje, habilitaciones, vialidad y la vagancia como formas de explotación y trabajo forzado que operaban como factores socioeconómicos y culturales de dominación y producción en el país. Con el surgimiento de la caficultura y el desarrollo de la reforma liberal, en ese orden, el trabajo forzado se institucionaliza, se consolida como política moderna de Estado y se le crea un marco jurídico idóneo para su implementación y mejor aprovechamiento.



Se promulga un conjunto de leyes laborales dentro de las que se destaca, a nuestro juicio las siguientes: El Reglamento de Jornaleros, La ley de Trabajadores, La Ley de Viabilidad, y La Ley Contra la Vagancia.

Estas leyes se convirtieron en pilares en los cuales se garantizaba la mano de obra barata lo que generó la riqueza y la opulencia de la burguesía cafetalera y la oligarquía criolla. Cambranes nos dice al respecto: “con el surgimiento de la caficultura, la urgencia de mano de obra de los finqueros condujo a que se instrumentalizara la legislación agraria, oficializándose los sistemas de colonato, peonaje y reclutamiento forzado de trabajadores supuestamente porque lo requería el progreso del país”.²¹

1.4. Época revolucionaria 1944 al 1954.

La época revolucionaria se dió en un momento de cambios a nivel mundial y una crisis interna imperante por las inmensas demostraciones de protesta popular; el país logró deshacerse en 1944 de la tiranía imperante, derrocando al dictador Ponce Vaidéz, se crea una junta de gobierno para que convoque a elecciones democráticas eligiendo a Juan José Arévalo. La medida reformista más importante del gobierno progresista de la época 1944-54, fue la Reforma Agraria iniciada en 1952. La constitución de 1945 prohibió los latifundios (propiedad agraria de gran extensión que pertenece a una sola persona y que se caracteriza por la mala explotación de sus recursos)²² teniendo la intención de llevar a cabo una redistribución de tierras la cual no se alcanzo en esta agenda política sino hasta la elección de Jacobo Arbenz, quien tomó posesión de la presidencia en marzo de 1951. La Ley de Reforma Agraria, Decreto 900 aprobada el 16 de Junio de 1952 por una abrumadora mayoría del Congreso de Guatemala, tenía la intención, según postulaba, de “erradicar la propiedad feudal en las áreas rurales” y “desarrollar métodos capitalistas de producción agrícola y preparar el camino para la industrialización de Guatemala”.

²¹ Cambranes J, *Café y campesinos, los aborígenes de la economía de plantación moderna en Guatemala*, 2 ed, Madrid España, tomo 2 pags 1-38.

²² Diccionario Manual de la Lengua Española Larousse Editorial, S.L. 2007



La aplicación de esta ley debía hacerse bajo los siguientes principios:

Eran inafectables las tierras de empresas agrícolas dedicadas a cultivos técnicos y económicos; la tierra destinada a pastos en las empresas ganaderas, en relación con lo cual debía comprobarse el uso racional y permanente de aquélla con ese fin; las instalaciones o establecimientos industriales del Estado o de los municipios; las tierras de las comunidades agrarias comúnmente conocidas como comunidades indígenas o campesinas; y las reservas forestales definidas por ley.

No eran afectables las fincas menores de 90 hectáreas cultivadas o no, y las fincas cuya extensión estuviera comprendida entre 90 y 270 hectáreas si estaban cultivadas en sus dos terceras partes.

Eran afectables las tierras de propiedad privada, mayores de 270 hectáreas setenta y cinco áreas y cuarenta centiáreas (seis caballerías) que no estuvieran cultivadas por sus propietarios o por cuenta de éstos, que hubieran sido arrendadas en cualquier forma o explotadas por sistemas de prestaciones personales o para sustituir o completar salarios deficientes durante cualquiera de los últimos tres años, se considerarán latifundios y deberán ser expropiadas a favor de la nación o a favor de los campesinos y trabajadores a que se refiere el presente artículo. Una vez expropiados se otorgarán en propiedad privada a trabajadores agrícolas, mozos, colonos, o campesinos sin tierra o con muy poca, si así lo decide la mayoría democrática de ellos, o bien una vez nacionalizadas, si así lo desean mayoritaria y democráticamente.

Es importante retomar no solo la legislación agraria que fue derogada sino también la legislación entre ellas tenemos a la Ley contra la Vagancia fue abolida en 1945, y la Ley de Arrendamiento Forzoso, decretada en 1949, estableció un límite que debía pagarse por tierras arrendadas: el pago no debía ser superior al 10% del valor de mercado del producto cosechado, que en 1951 fue reducido al 5%.



1.5. Época contrarrevolucionaria y contrainsurgente

En esta época se dio la “liberación” en la que se revirtieron los logros de la Reforma Agraria de Arbenz, trayendo como consecuencia que todos los beneficiarios de la Reforma Agraria fueron expulsados de sus parcelas por la fuerza si era necesario, procediendo entonces a devolver las tierras a los finqueros. El principal beneficiado de esta campaña fue la United Fruit Company, que recibió de vuelta todas las tierras que le habían sido expropiadas, además muchas de las antiguas fincas nacionales fueron privatizadas. Dado el deterioro del nivel de vida de la mayoría del campesinado no es nada sorprendente que surgieran organizaciones guerrilleras con el objetivo de movilizarlo para llevar a cabo una reestructuración radical de la sociedad guatemalteca.

Las bases principales en que se cimentaba el proceso revolucionario eran: la democratización del país se fundamentaba en el marco constitucional, la libertad organizativa, respeto a los derechos humanos que encontraban fundamento en el Código de Trabajo Decreto número 1441, la construcción de una estructura económica y social capitalista desarrollada, que encontraba su sustento en la Ley de Reforma Agraria.

Estas bases fueron derrumbadas por la política contrarrevolucionaria, las cuales se rigieron por dos elementos básicos: retornar a las condiciones internas que privaban antes de la revolución y reorientar la política económica nacional, garantizando la inversión estadounidense.

En relación al tema agrario se deroga el Decreto 900 y se emite el primer Estatuto Agrario, el que constituyó el instrumento legal para que los terratenientes que fueron expropiados por la reforma agraria, solicitarán una revisión de lo actuado y consecuentemente se les devolvieran las tierras que antes habían sido distribuidas. Se prohibió cualquier tipo de expropiación y se suspendieron en forma definitiva la que estaban en proceso. Además, por medio del Decreto 57, se restituyó al Estado



las tierras nacionales que se habían distribuido y declaraba disueltas las cooperativas que se habían organizado en dichas tierras.

El primer Estatuto Agrario contiene tres grandes elementos estratégicos:

1. La protección de la propiedad privada, eliminando el principio de la función social.
2. La acción del estado en dos sentidos:

La acción protectora garantizando la propiedad privada, reprimiendo toda acción peligrosa y dirimiendo inmediatamente todo conflicto, cuestión o reclamo.

La acción paternalista, proporcionando a todo guatemalteco la tierra que necesite para sustento propio y familiar, consagrando cuantos medios y recursos les sea posible a fin de construir vías de comunicación y hacer toda aquella obra material que haga factible el aprovechamiento de la tierra y una intensa colonización del territorio nacional.

3. La colonización es la estrategia de la política agraria de aquí en adelante. La colonización como ya vimos anteriormente, no afecta la estructura agraria y solamente distribuye tierras que son propiedad del Estado.²³

El 25 de febrero de 1956 entra en vigor el segundo Estatuto Agrario Decreto 559, por medio del cual se inicia la política de colonización agraria con dos finalidades: amortiguar la crisis generada en el campo y corresponder a la política de contransurgencia que el Estado estaba organizando, en este decreto se hace referencia a los terrenos municipales y ejidales diferenciándolos con los terrenos de uso público.

El Decreto 1551 Ley de Transformación Agraria es emitido con la finalidad de remediar la crisis y detener los movimientos reivindicativos que se suscitaron en la

²³ Mario Vinicio, Castañeda Paz, Derecho agrario, reforma agraria, textos jurídicos No. 4 Guatemala Ed, facultad de ciencias económicas, universidad de San Carlos de Guatemala. 1981. Pág. 134



época de los años 60 no solo se emitió la ley sino también fue creado el Instituto Nacional de Transformación Agraria en (1962) la política fue conocida como de transformación agraria pero no fue más que una colonización de las tierras nacionales ubicadas en Petén y en la denominada Franja Transversal del Norte (Izabal, Alta Verapaz, Ixcàn).

En 1971 se emitió otra Ley Agraria Decreto (38-71) referente al uso, la tenencia y adjudicación de tierras en el departamento de Petén. Ninguna de estas legislaciones agrarias, han significado reformas profundas a la problemática agraria del país más bien agravaron la situación de inestabilidad del país porque se dieron muchos movimientos contrainsurgentes dándose el conflicto armado interno. Es importante resaltar que el Instituto Nacional de Transformación Agraria no cumplió sus objetivos para lo que fue creado, apoderándose la burocracia y la corrupción, teniendo entonces que ser suprimido oficialmente y asumir sus actividades el Fondo de Tierras el cual fue creado mediante el Decreto 24-99.

1.6. Época actual:

La problemática agraria del país ha sido una de las causas en la que se ha tejido los movimientos contrainsurgentes teniendo como consecuencia el conflicto armado interno el cual ha marcado de sufrimiento a las familias guatemaltecas, la pérdida de vida humana y de territorio de personas que poseían la tierras, era insostenible la ola de violencia en que se vivía en este país por lo que se inició un proceso de distensión a nivel regional, se establecieron conversaciones entre guerrilla y gobierno de Guatemala, sobre como alcanzar la paz, posteriormente pasaron a ser negociaciones concretas y se firmaron finalmente los Acuerdos de Paz, los cuales puntualizan las causas que originaron el conflicto armado interno, entre ellas la injusta estructura de tenencia de tierras, y se sentaron bases para erradicar esas causas, las cuales constituyen la plataforma de transformación del Estado y la sociedad guatemalteca, especialmente en el tema agrario, emitiendo leyes e instituciones que se crearon en el marco de los Acuerdos de Paz.



El Decreto 24-99 en donde se crea el Fondo de Tierras (Fontierras), objetivos tenemos el acceso a la tierra que es la oportunidad de llegar a tener tierra para producir en grupo, o en forma individual, la que se dá en dos modalidades, compra de tierra y arrendamiento de Tierra. Y el Programa de Regularización que es uno de los pilares del Fondo de Tierras, en 1962 el Instituto Nacional de Transformación Agraria le entregó tierras a familias campesinas las cuales fueron dadas en posesión, sin tener ningún título que las respalde, por lo que el Fondo de Tierras asumió esa función entregando escrituras públicas a las personas que poseen la tierra.

En el Decreto 41-2005 es creado el Registro de Información Catastral (Ric), el cual nos brinda certeza jurídica sobre los derechos de propiedad y certeza física (garantía que los bienes tienen lugar en el espacio y se encuentran ubicados en donde se describe en el Registro de la Propiedad)²⁴ sobre el bien a la vez, no solo por alimentar al Registro de la Propiedad, sino que brinde servicios o productos para realizar un ordenamiento territorial, que impulse y facilite la inversión, el fundamento sobre el cual se regularice la tierra.

Falta una ley de regularización, necesaria para que se de un verdadero ordenamiento jurídico y darle certeza jurídica (garantía que la propiedad de los bienes que han sido adquiridos legítimamente será defendida ante el abuso de terceros).²⁵ a los propietarios de las tierras, la regularización se ha venido realizando de una forma ambigua sin ninguna ley que ampare tal procedimiento por lo que se han venido utilizando métodos y leyes que han sido acopladas sin que llene sustancialmente los requerimientos.

24 José Luis Berné Valero, Carmen Femenia Ribera, Jerónimo Aznar Bellver, **catastro y valorización catastral** Publicado por Ed. Univ. Politéc. Pág. 574.

25 Alterini, Jorge Horacio, **La tutela de la propiedad, en derecho de daños**, primera parte, Buenos Aires, 1989, Editorial La Rocca, págs. 415 y sigs.



Es importante resaltar que se han dictado muchas normativas en torno al tema tierra las cuales datan desde la colonia y se han ido transformado parcialmente legales e institucionales, si bien es cierto se tiene una legislación agraria y un nuevo ordenamiento institucional agrario, no existe un Derecho Agrario Codificado, ni tampoco una institucionalidad integrada o rectorizada por una política de Estado; no se han dado suficientes ajustes estructurales, y verdaderas transformaciones políticas, económicas y sociales que permitan el surgimiento y desarrollo trascendental para que se dé una verdadera política de Estado que este comprometida a reorientar el tema tierra y ponerlo en la prioridad que este debería tener, por ser una de las mayores causas de la lucha armada gestada en el territorio guatemalteco, es necesario que se haga un análisis al avance que se ha tenido, si esto ha ayudado a resolver los problemas que datan de tiempos inmemorables los cuales se vuelven a enfrentar por no tener soluciones para resolver la problemática del país, que se emitan las normas que sean necesarias para que se pueda regularizar la tierra para que estemos acordes a la política de globalización que se desarrolla a nivel mundial y que nosotros no podemos ser la excepción y en consecuencia se de una posesión que se convierta en una forma de propiedad privilegiada.



CAPÍTULO II

2.1. La posesión

Etimología:

Etimológicamente la palabra posesión procede de: la locución latina possessio que deriva del verbo possidere que a su vez se compone de sedere (sentarse) y del prefijo pos, posse que equivale a poder²⁶

2.2. Definiciones de la posesión según la doctrina:

“Es la tenencia de una cosa o un derecho, con la intención de estar ejerciendo una titularidad jurídica sobre una u otra, independientemente del título que la justifique que puede incluso no existir”.²⁷ Esta definición nos indica que lo importante en la posesión es la tenencia de la cosa la cual no depende de un título para ejercer la titularidad sobre la misma.

“Es la manifestación externa del derecho, el signo u acto que lo revelan ante los ojos de tercero”.²⁸ En esta definición la posesión es conocida y reconocida ante terceros que son dos cosas distintas lo explicaremos de la siguiente forma: se dice que es conocido ante los ojos de terceros porque es notable que la persona es poseionario de ese bien inmueble y reconocida porque identifica al poseionario y se presume que el es el propietario del mismo.

Es el poder de hecho sobre las cosas corporales que corresponde externamente con el ejercicio de los derechos de goce o disfrute sobre las mismas, independientemente

26 Rafael de Pina. (1970) Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A. México.

27 Hernández Gil, **La Posesión** T II, Espasa Calpe Madrid, 1987 Pág. 15.

28 Milciddes Cortez, **La posesión**, 2 edición, Bogota, Tenis 1982 Pág. 12



de si el que verifica tiene o no la titularidad jurídica correspondiente a derechos²⁹. Podemos decir que es la exteriorización de un derecho sin necesidad título.

Como podemos analizar en esta definición la posesión coinciden en que es un poder de hecho no así de derecho, sin embargo le da la facultad a la persona para que esta actúe como que fuera el titular del derecho.

2.3. Elementos de la posesión:

Las corrientes que han estudiado la posesión han reconocido que tiene dos elementos clásicos el corpus y el animus, los cuales concurren en la formación de la llamada posesión. El elemento corpus es el poder físico o material que tiene una persona sobre una cosa, el animus es el elemento psicológico o intelectual de la posesión, consistente en la intención de obrar como señor y dueño, es una conducta del poseedor que puede manifestarse en el título que la origina, y supone que obra como un verdadero propietario. Es la firmeza que tiene de considerarse dueño del bien.

La teoría del tratadista Ihering se sustenta en que el animus es el propósito de servirse de determinada cosa para sus necesidades y el corpus que es la exteriorización de éste propósito, son dos aspectos de una misma relación; ya que no se puede dar uno sin la otra.

2.4 Clases de posesión en la doctrina:

Las clases de posesión “es la descripción de las distintas situaciones en que la persona puede hallarse respecto del bien o derecho. Las clasificaciones que han expuesto diversos autores estudiosos han profundizado en el estudio de la posesión”, las que son muy similares teniendo algunas variantes muy sutiles en la que encontramos la siguientes clasificaciones en forma muy general: ³⁰

29 Federico Puig Peña, (1976) Compendio de Derecho Civil Español, Editorial Pirámide S.A Madrid Tomo II. Pag. 347.
30 Diego, Espin Canovas (1975) Manual de derecho Civil Español. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid Vol. II



2.4.1. Posesión natural y posesión civil

Posesión natural: su origen se da en el Derecho Romano, en el que se conocía la tenencia material de una cosa, sin intención de ejercer poder sobre ella por propia cuenta.

Posesión Civil: es el disfrute de un derecho que realiza una persona, unificado a la intención de obtener el derecho como suyo.

En la posesión natural tiene que haber una intencionalidad, una tenencia consciente, pero nunca con los alcances de la posesión civil. Esto tiene importancia en el caso de la usucapión, ya que para que ésta pueda darse es necesaria que la posesión que se ejerce sea en concepto de dueño la que muchos equiparan con la posesión civil.

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

La posesión es considerada en el ordenamiento jurídico como un hecho, sólo puede tenerse en nombre propio, de manera que se es poseedor o no lo es; caso muy distinto es el ejercicio de la posesión la cual la puede llevar a cabo el propio titular u otra persona en nombre del titular lo cual se encuentra regulado en el art. 614 del Código Civil.

En nombre propio es ejercitada directamente por el poseedor sin que haya intervención de otra persona.

En nombre ajeno es designada a una persona para que ésta la ejercite. En la que no puede existir auténtica posesión para que ésta persona que ejerce la posesión en nombre de otro pueda pedir la usucapión.

2.4.3 Posesión mediata e inmediata

Su origen lo encontramos en el sistema alemán vigente.



En el que se explica como medio de multiplicar las relaciones posesorias respecto de las diversas posibilidades de la utilización del mismo bien.

La posesión mediata: es la mediación de la posesión de otro. Esta posesión admite transmisiones de facultades posesorias.

La posesión inmediata: es aquella en la que se tiene un contacto físico con el bien la cual solo puede tenerlo una persona.

2.4.4 Posesión de buena fe y mala fe.

Posesión de buena fé es el último y más elevado grado de la posesión en la que el poseedor de buena fe ignora que su posesión lesiona el derecho de otro.

Posesión de mala fé es el que tiene en su poder cosa ajena con el objeto de apropiársela, carente de título traslativo de dominio, o bien si el título que sustenta tiene vicios que lo haga ineficaz .

2.5. Definición legal de la posesión:

La legislación guatemalteca, en el artículo 612 del Código Civil, establece que es poseedor; “el que ejerce sobre un bien todas o algunas facultades inherentes al dominio”. Al respecto podemos concluir que nuestra legislación no cuenta con una definición de la posesión.

2.6. Adquisición, conservación, pérdida y recuperación de la posesión:

2.6.1. Adquisición

En el artículo 616 del Código Civil establece “que solo pueden ser objetos de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación”.



Es importante referirnos a los aspectos relacionados con la capacidad para adquirir la posesión: lo que amerita ser comentado debido a su naturaleza, por ser la capacidad la aptitud general para ser sujeto de derechos y obligaciones en la esfera del derecho y ésta es lo primero que serviría a toda persona que quiera hacer valer sus derechos de posesión.

Cabe mencionar que hay dos casos por los cuales no tienen aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones que son los menores e incapacitados nuestra ley es completa en este sentido al establecer que este tipo de personas pueden y deben necesariamente accionar por medio de sus representantes legales, siendo estos dos casos, los primeros en llamarlos a representarlos son sus padres ejerciendo la patria potestad lo que se encuentra establecido en el artículo 254 del Código Civil lo indica a preceptuar que la patria potestad comprende el derecho de representar legalmente al menor o al incapacitado en todos los actos de la vida civil. Después de esta explicación podemos decir que los menores e incapaces pueden adquirir la posesión por medio de sus representantes legales.

2.6.2 Conservación:

La posesión como todo derecho adquirido, debe de poder conservarse, para este efecto los legisladores han creado normas en nuestro derecho vigente que tienden a proteger al poseedor en sus derechos frente a terceros. En el Artículo 617 del Código Civil establece que la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario.

2.6.3. Pérdida de la posesión:

Tanto la posesión sobre un determinado bien, como la posesión de los derechos que son susceptibles de apropiación pueden perderse en el supuesto que se den los siguientes casos.

2.6.3.1. Por traspaso o enajenación



El traspaso o la enajenación hecha a otro, a título oneroso o lucrativo, cuando el dominio de la posesión es trasladado a otra persona, cesa la misma. Es evidente que la pérdida de la posesión por el antiguo poseedor implica la adquisición por parte de uno nuevo, aquel al que se la ha transmitido. La ley es clara al permitir que las partes tengan libre voluntad para ceder sus derechos. El Código Civil Decreto número 106 en el artículo 618 establece que: “la posesión continua de derecho en la persona del sucesor. El poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor o antecesores, con tal que ambas posesiones tengan los requisitos legales.

2.6.3.2. Por destrucción o pérdida total de la cosa

La destrucción o la pérdida de la cosa puede ser total o puede quedar fuera del comercio, en este caso hay dos supuestos de pérdida la cual es una pérdida involuntaria de la posesión, ya que al darse la destrucción física del bien objeto de la posesión y no tener un soporte físico la posesión se da por perdida, el otro supuesto es una pérdida involuntaria en donde el bien queda fuera del comercio de los hombres. Por lo que es equiparado al caso de pérdida y se produce por la prohibición de comerciar con determinados bienes.

2.6.3.3. Recuperación de la posesión:

Se estudia la posesión desde dos puntos de vista, la extrajudicial o voluntaria. La voluntaria es aquella devolución o el hallazgo de la cosa perdida la que depende de la mera intención de quien la tenga o encuentre y la judicial se da por un acto de autoridad en la que se ordena a la entrega de la cosa y su consecuencia por parte del que gestionó por haberse dado una sentencia favorable.

2.7. Análisis de la posesión según la legislación guatemalteca:

En el Decreto Ley 106 Código Civil, Título VII artículos del 612 al 641.

En el artículo 612 nos brinda el concepto de que es poseedor y establece cuales son los requisitos para serlo, debemos de tener en cuenta que en el Código Civil no hay



definición de la posesión, solo de poseedor. Encontramos que hay una posesión temporal la cual se divide en dos clases: el poseedor inmediato es el que tiene la posesión temporal y el poseedor mediato es aquel que le confiere el derecho al poseedor inmediato.

Artículo 613, existiendo una posesión puede darse una contraposición a la posesión original puede existir una posesión temporal la cual es ejercida por lo que se denomina tenedor (El tenedor tiene un poder sobre la cosa completamente diferente al que tiene el titular del derecho de propiedad)³¹ de la cosa el que está a cargo de la misma ya sea por representación del poseedor original o porque este último le delega el cuidado de la cosa.

En el artículo 616 nos describe cuales son los bienes que son objeto de la posesión entre los que encontramos los bienes corporales y derechos que sean susceptibles de apropiación.

En el artículo 617: la posesión se le otorga el reconocimiento de un derecho por darle la presunción de propietario pero acepta la prueba en contrario.

Por el otorgamiento de la presunción, la posesión se puede transferir de su titular a otra persona en calidad de nuevo poseedor adquiriendo el derecho de poseerla y de agregar a su posesión la posesión de su antecesor. Esto hace que surjan los estadios de posesión actual, anterior, intermedia.

Existe una prescripción adquisitiva llamada también usucapión, esta se basa en la inacción del titular del derecho pero debe de llenar ciertos requisitos establecidos en la ley los cuales son: la buena fe, justo título, la continuidad en la posesión y la manera pacífica y pública en ejercerla mediando como requisito indispensable el plazo de tiempo exigido por la ley el cual es de 10 años.

31 José Manuel Guillén Díaz, Derecho civil patrimonial: propiedad, posesión, modos de adquirir. Publicado por Editorial Jurídica Biblos, 1985, pag. 180.



Buena fe: el poseedor debe creer que el anterior poseedor de la cosa, era dueño de ella y podía trasladarle su dominio esta presunción debe ser de buena fé y hasta que se pruebe lo contrario. Por lo que la ley le otorga protección al poseedor y le da el derecho de disfrutar la cosa, sus frutos y el resarcimiento de las mejoras ejecutadas en la cosa objeto de su posesión.

En contraposición de la adquisición de buena fe y el derecho de tutelaridad que le otorga la ley al poseedor también preceptúa los casos en que se da la posesión de mala fé teniendo el derecho de pedir que sea sancionado y que otorgue una indemnización.

Para que se dé la posesión en los bienes inmuebles, es esencial que haya transcurrido el tiempo establecido en la ley que es de 10 años siendo éste un requisito indispensable, para que la posesión produzca el dominio la que debe estar fundada en justo título, debe haberse adquirido de buena fe, de manera continua, pública y pacífica, cuando se llenan estos requisitos se le da el derecho al poseedor de un bien inmueble a solicitar la titulación supletoria para que ésta sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

El justo título es una de las definiciones que más trabajo da a la doctrina al definirla porque en primer lugar, recordemos que "título"³² significa "causa de adquisición", por lo que "justo título" será causa suficiente de adquisición, como ser una compraventa, una donación, una permuta, o cualquier otra que produzca tales efectos; en cambio no servirán de justo título para la prescripción una locación, un comodato, o un depósito, pues no tienen por fin la adquisición de un derecho real, sino de un derecho personal, y sólo confieren la tenencia de la cosa.

32 Guillermo A. Borda, **Derechos Reales**, ed. Perrot, Buenos Aires, 1975. p. 317.

CAPÍTULO III



3.1. La propiedad

Etimología de la propiedad:

Etimológicamente la palabra propiedad procede de: la voz latina propietas, de proprium, lo que pertenece a una persona o es propio de ellas. ³³

3.2. Definición doctrinaria de la propiedad:

El autor Peniche define la Propiedad como “ El derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes” .³⁴

La propiedad (dominio): es el derecho real de más amplio contenido, ya que comprende todas las facultades que el titular puede ejercer sobre las cosas y es un derecho autónomo por cuanto no depende de ningún otro. Es el dominio más general que se puede ejercer sobre las cosas. ³⁵

Es el vínculo jurídico por el cual una persona tiene facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la ley, o por la concurrencia de los derechos de otros.³⁶

El derecho romano define a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que este pueda proporcionar ³⁷

33 De Pina Rafael. (1970) Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A. México.

34 Peniche López, Edgardo Introducción al Derecho Civil. Pag.157.

35 Ramos César José. Materiales para el estudio de la carrera de Derecho Romano I, Caracas 1998, pág. 36.

36 Valverde y Valverde, Calixto Tratado de Derecho Civil Español, parte especial Derechos Reales . tomo ii, 4 ed Valloild , España 1936, pag 230 a la 233

37 Margadant, Guillermo Floris, **El derecho privado Romano**, Editorial Porrúa México 1986. pag 60.



Desde el apogeo de Roma hasta nuestros días la tierra ha tenido como herencia de esa cultura jurídica el concepto de propiedad que en su esencia no ha sufrido cambios y no tiene porque cambiar dialécticamente en tanto su estructura se mantenga como propiedad privada.

Las definiciones expuestas por los anteriores autores tienen en común que reconocen que la propiedad es un derecho real privilegiado porque es de amplio contenido es decir que pueden gozar y disponer de la cosa, pero tienen límites y prohibiciones que establece la ley.

3.3. Características del derecho de propiedad de acuerdo a la doctrina.

3.3.1. Es absoluto:

se dice que es absoluto por el poder que el dueño ejerce sobre la cosa, tiene los límites impuestos por la ley y el derecho ajeno.

3.3.2. Es exclusivo:

porque se tiene un derecho pleno sobre la cosa la cual puede usar, gozar y disponer de ella teniendo el poderío de oponerse a la intromisión de un tercero en el ejercicio de su derecho.

Desde el derecho romano la exclusividad del dominio ha consistido en que sobre una misma cosa sólo puede existir un propietario, lo que no contradice una especie de propiedad, denominada indivisa, en la cual existen varios titulares, pero ninguno puede identificar física o materialmente su derecho sobre el objeto.

3.3.3. Es perpétuo:

Esto lo debemos entender en dos sentidos:

Que la propiedad dura tanto cuanto dure la cosa o sea que no existe derecho de propiedad establecido en forma temporal.



No se extingue por el no uso, es la decisión del propietario de no utilizar un bien siempre que de su no utilización, un tercero no saque provecho y pueda adquirirlo por prescripción.

3.4. Modos de adquirir la propiedad

El modo de adquirir la propiedad se habla en el derecho romano, y se ocupa de ello Ulpiano y enumera los siguientes supuestos:

3.4.1. Modo originario: este corresponde a la forma primitiva de la organización social y más que todo se refiere a los bienes exponentes de la naturaleza animales y frutas.

3.4.2 Modo derivativo: cuando preexistiendo la propiedad esto es el derecho de propiedad sobre un bien, este es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica.

3.5. Definición legal de propiedad:

El artículo 464 del Código Civil define el derecho de propiedad como: “el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y las observancias de las obligaciones que establecen las leyes”.

3.6. Aspectos jurídicos de la propiedad:

El Código Civil guatemalteco regula la propiedad en su libro segundo del artículo 464 al 484 estableciendo que: “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con las observancias de las obligaciones que establecen las leyes, el propietario tiene el derecho de defender su propiedad por los medios legales, no puede ser perturbado en ella, sin antes no haber sido citado, oído y vencido en juicio (principio de defensa o legalidad). El propietario de una cosa tiene



el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador". Además el propietario de un bien tiene el derecho a sus frutos y a cuanto se incorpore por accesión de conformidad con la ley.

Las constituciones que han regido en nuestro país, han reconocido el derecho de propiedad privada.

La constitución Política de la República de Guatemala de 1879 establecía en su artículo 28 que: "la propiedad es inviolable y no será objeto de confiscación, solo por causas de utilidad y necesidad pública legalmente comprobadas, procederá a decretar expropiación, pero el dueño recibirá su justo valor en moneda efectiva, antes que sea ocupada". En caso de guerra la indemnización puede ser previa. En ningún caso será intervenida o secuestrada la propiedad por causas de delitos políticos. Los latifundios cuyo rendimiento no sea adecuado a su extensión y condiciones serán objeto de un sistema particular de imposición fiscal. Hay que destacar que en esta constitución no hay una función social revolucionaria entonces nos preguntamos como pretendían atacar los latifundios cuando estos no cumplían con su cometido productivo por tener grandes extensiones pero muy poca capacidad de producción o más bien la no utilización de las tierras para la producción.

La Constitución Política de la República de Guatemala de 1945, al igual a la anterior, reconoció la propiedad privada, de acuerdo al artículo 90 que establece: "el Estado reconoce el sistema de la propiedad privada y la garantiza como función social, sin más limitaciones que las determinadas en la ley, por motivos de necesidad pública o de interés social". En esta constitución podemos decir que tiene un marco liberal cabe destacar que garantiza la propiedad privada en función social, pero nos deja una laguna por no definir que es la función social, hay que resaltar que en esta constitución hay una prohibición expresa para la constitución de latifundios.



Las dos constituciones citadas, le dan un sentido social a la propiedad, toda vez que ambas afectan los latifundios y a la vez permiten la expropiación forzosa cuando esta sea con fines de utilidad y necesidad pública.

La Constitución Política de la República de Guatemala de 1956 preceptúa en su artículo 124: “ el Estado debe asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus fines. El propietario tendrá las obligaciones que la ley establezca. La ley determinará las limitaciones de la propiedad que sean adecuadas para el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la nación. Para ese efecto se atenderá a sus diferentes condiciones, bien sea facilidades de explotación”. Al analizar esta norma constitucional, se hace evidente que la misma garantiza la propiedad privada, pero condicionada a que sea aprovechada para fines agrícolas.

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

La Constitución Política de la República de Guatemala vigente el 14 de Enero de 1986, en su artículo 39 establece: “se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.

La historia constitucional general siempre protege a la propiedad privada existiendo algunas diferencias: la Constitución Política de la República de 1945 garantiza la propiedad social, la inclusión del concepto de función social ha sido motivo de

grandes polémicas puntos de vista, teniendo auge con cada constitución que se
emitido.





CAPÍTULO IV

4.1. La hipoteca

En términos generales es un mecanismo cuya invención ha permitido de modo seguro impulsar el desarrollo de diversidad de proyectos, que en conjunto han generado mejores condiciones de vida en la sociedad, piénsese por ejemplo el apoyo financiero del fomento de las actividades agropecuarias, industriales, de vivienda, es un medio de garantía por el cual es posible la generación del crédito y el respaldo del capital financiero en que se benefician mutuamente el deudor y el acreedor.

4.2. Definición doctrinaria:

Para Josserand establece que la hipoteca es “la garantía real e indivisible que consiste en la afectación del deudor al pago de una obligación, sin que el constituyente pueda ser en ese momento desposeído, permitiendo al acreedor hipotecario embargar y hacer vender ese bien, al vencimiento, quien quiera que lo tenga, para hacerse pago con su precio con preferencia a los demás acreedores”.³⁸ El propietario retiene el bien pudiendo ejercer todas las facultades relativas al dominio y aún enajenarlo, sin que perjudique el derecho del acreedor .

Se puede definir como “aquel derecho real de garantía y de realización del valor que recae sobre bienes inmuebles, garantizando el cumplimiento de la obligación para cuya seguridad se constituyó”.³⁹

“Es un derecho real el más importante de garantía que recae sobre bienes inmuebles y que esta sujeta o directamente o inmediatamente sobre lo que recae, cualquiera

³⁸ Josserand: **Derecho Civil** Tomo II. V. II pág.523

³⁹ Perez Fardon Martínez, Javier y Carmen Fernández Muñoz **Transmisiones patrimoniales**, editorial ciss 2 edición, Pág. 225



que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad está constituida”.⁴⁰

4.3. Características de la hipoteca

4.3.1. Es un derecho real:

“Porque configura el estatuto jurídico del inmueble sobre el que recae al poder directo del titular”.⁴¹ El derecho real ha sido concebido tradicionalmente integrado por dos elementos: el sujeto o titular del derecho y la cosa u objeto sobre la que recae el derecho. Entre el sujeto y la cosa se establece una relación directa o inmediata, un poder que permite al titular obtener de ella una utilidad sin necesidad y con exclusión de la intervención de otra persona.

4.3.2. Es un derecho real de garantía:

Produce la sujeción del inmueble dado en hipoteca y la posibilidad de realización de su valor con indiferencia del titular dominical y de cualquier derecho real limitado.

4.3.3. De constitución registral:

La inscripción registral es configurada como requisito constitutivo. No caben por tanto, las hipotecas ocultas o desconocidas. La hipoteca debe constar en escritura pública, no por ser requisito esencial para su validez sino porque debe inscribirse en un registro público así lo establece el artículo 1576 del Código Civil, El artículo 1125 establece que en el registro se inscribirán los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derecho de usufructo, uso, habitación patrimonio familiar hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles y los contratos de promesa sobre inmuebles o

⁴⁰ José Manuel, Martín Bernal, **Nociones de derecho civil patrimonial**, editorial centro de estudios Ramón Areces, s.a., pág. 267.

⁴¹ Jorge H, Alterini. **El derecho real, elemento de una teoría general** reimpreso Abeledo –Perrot, 1998, Pág. 33.



derechos reales sobre los mismos; el Registro Público garantiza el conocimiento de la situación del bien, evita en este caso que un tercero sea defraudado en su buena fe, si adquiere el bien. La finalidad de estas previsiones es la de dotar de publicidad a la hipoteca, esto es por el principio de publicidad el que es medular para la seguridad jurídica, de manera que cualquier persona puede conocer en un momento determinado las hipotecas que existen sobre un inmueble.

El artículo 829 segundo párrafo establece que “la hipoteca sufrirá efectos contra terceros desde su inscripción en el Registro, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse, aunque el acreedor no inscriba la hipoteca en el Registro de la Propiedad no pierde la fuerza de título ejecutivo”. Es muy importante establecer que la inscripción hecha en el registro se hace para que un tercero no sea sorprendido en su integridad, pero esto no quiere decir que el título pierda su fuerza ejecutiva, ésta persiste aunque no se encuentre inscrito, el cual puede hacer valer por medio de un juicio ejecutivo.

4.3.4. Indivisible:

La indivisibilidad de la hipoteca quiere decir, que subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad del bien o los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada. Así lo establece el artículo 825 del Código Civil al enunciar lo siguiente: “la hipoteca es indivisible y como tal, subsiste íntegra sobre la totalidad de la finca hipotecada aunque se reduzca la obligación”. Esto significa que el pago de parte de la obligación garantizada no implica disminución proporcional de la hipoteca, así como que la pérdida de alguno de los bienes hipotecados no afecta, como tal, a la hipoteca. Si por ejemplo se paga el 50% de la deuda no por eso la hipoteca se reduce al 50% del bien.

4.3.5. Es un derecho accesorio:

Esto significa que la hipoteca es inseparable del crédito al que garantiza y asegura. El carácter accesorio no significa que la hipoteca sea menos importante que el crédito



que la garantiza sino que nace, precisamente, para asegurar el cumplimiento de la obligación. Lo entenderemos mejor analizando este ejemplo: a una persona le dan un crédito esta persona garantiza el pago de dicho crédito hipotecando su casa, el crédito nació antes por eso se dice que es un derecho principal y la hipoteca el accesorio porque nace a consecuencia del crédito pero es importante recalcar que la hipoteca es inseparable del crédito porque si no hay crédito la hipoteca no existe.

4.3.6. Grava bienes inmuebles:

Estos bienes inmuebles deben ser determinados, esta finalidad responde el principio de especialidad o determinación, en cuya virtud los bienes inmuebles dados en garantía deben estar perfectamente determinados o identificables, por lo que no pueden darse las hipotecas generales o sea que afectan a un conjunto indeterminado de bienes. En el artículo 822 del Código Civil establece muy claramente “que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación”.

4.3.7. No implica la desposesión de los bienes:

Cuando no hay desplazamiento posesorio, el propietario de los bienes dados en garantía sigue en su disfrute y puede explotarlos económicamente. Esto quiere decir que el bien está en manos del propietario y el cual tiene el derecho al disfrute y la explotación de éste.

4.3.8. No hay saldo insoluto:

No se puede dar un crédito mayor que el que garantiza el bien inmueble. Es decir que, es la diferencia que existe entre el valor real de un bien inmueble y el crédito que fue otorgado de más, para entender mejor esta figura pongamos un ejemplo un bien que está valuado efectivamente en Q 1,000,000.00 pero es dado en garantía en 2,000,000.00 si hay incumplimiento por parte del deudor el acreedor no puede exigir el reconocimiento de la deuda por la diferencia.



4.4. Definición legal

Es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación, Artículo 822 del Código Civil. La definición legal de nuestra legislación es breve pero nos hace comprender cabalmente que es un derecho real.

4.5. Clases de hipoteca:

Hipoteca legal: la hipoteca legal es aquella que llena todos los requisitos establecidos en la ley para su constitución.

Hipoteca convencional: es la constituida por acuerdo de las partes, dichas partes son: el acreedor que es la persona que otorga el crédito, y el propietario del bien que es la persona que lo da en garantía. La misma se caracteriza por que la constituye el propietario del inmueble por escrito teniendo el consentimiento de ambos, inscribiéndose posteriormente en el Registro de la Propiedad .

4.6. Extinción de la hipoteca

Cuando se cumple con la obligación, esto es el pago de la deuda por la cual se constituyó la hipoteca.

Por nulidad, cuando la hipoteca no llena los requisitos contenidos en la ley.

Renuncia escrita del acreedor, esto se da cuando el acreedor da por extinguida la deuda.

4.7. Requisitos de validez de la hipoteca.

Sólo podrán constituir hipoteca sobre bienes inmuebles aquellas personas que



tengan la libre disposición sobre los mismos, según lo establece el artículo 835 del Código Civil que “solo puede hipotecar el que puede enajenar y únicamente pueden ser hipotecados los bienes inmuebles que pueden ser enajenados”.

Aceptación de la hipoteca artículo 840 del Código Civil: “la constitución y aceptación de la hipoteca debe ser expresa”.

Debe constar en escritura pública artículo 1576 del Código Civil: “los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública”.

Queremos hacer una anotación al respecto que la hipoteca es válida aunque esta no se inscriba en el Registro de la Propiedad.

El artículo 1125 del Código Civil establece que en el registro se inscribirán: los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derecho de usufructo, uso, habitación patrimonio familiar hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

4.8.Cuál es la función económica e importancia de la hipoteca

Hablar de la importancia de la hipoteca equivale hablar de la importancia del capital financiero, el capital financiero juega un papel vital en los diversos estadios de la sociedad, es decir en el desarrollo de las fuerzas productivas que constituyen la base económica de la sociedad, basta decir que con este capital se van a sufragar nuevas actividades, la investigación puede ser una de ellas, si se invierte en la rama de la medicina para encontrar cura a una enfermedad, la cual genera la creación de nuevos productos, herramientas para llegar a satisfacer la necesidad de combatir la enfermedad, para que esta investigación se lleve a cabo se debe invertir capital el cual muchas veces es con préstamos los que son utilizados para dichos fines, así podríamos enumerar varios ejemplos los cuales siempre van unidos a un capital financiero, esto aunado a la necesidad de la recuperación de ese capital financiero y



el aprovechamiento del mismo, haciendo necesario legislar para regular los préstamos dados a particulares, capital que debe ser protegido para que no caiga en las manos del financista de ser posible, pero si esto no fuera de esa manera es necesario la creación de un mecanismo de resguardo y aseguramiento el cual se dá a través de la hipoteca.

La hipoteca que es figura jurídica que no hay memoria cual fue el preciso momento que surgió podemos decir que al surgir la propiedad privada exista como tal (porque también su conceptualización esta sujeta al desarrollo del conocimiento de la academia) o surjan paralelamente los registros públicos, donde se inscriban los bienes o derechos reales en general el hecho que no existan esas instituciones no supone que no haya existido el contrato de mutuo, la usura pues es evidente que todas las religiones han condenado ese tipo de usos, los que han esclavizado a la sociedad, como institución reconocida por el derecho aparece la hipoteca en un momento donde se superan las contradicciones contra la religión y se admite en la sociedad el préstamo de dinero y por supuesto la garantía a partir del reconocimiento formal de la hipoteca, en la que los tratadistas estudian respecto de ella, la caracterizan la definan y todo lo que es el cuerpo teórico de una institución.

Podemos decir que lo que se encuentra al fondo de la hipoteca es un movimiento financiero siendo esto el capital que impulsa el desarrollo de la sociedad, en la que obviamente se hace presente la hipoteca.



CAPÍTULO V



5.1. Registro de la Propiedad

Antecedentes del Registro de la Propiedad.

En nuestro medio el aparecimiento del Registro de la Propiedad en la historia, encarna el testimonio más concreto de una era o etapa de la sociedad, que pretende impulsarse de alguna manera a otro nivel de desarrollo, aún cuando este desarrollo no se piense en términos inclusivos de nación o de país, más bien signifique el beneficio exclusivo de la clase dominante feudal, dueña de la tierra y de la fuerza de trabajo atada a las explotaciones agrícolas, clase que, al proyectar un nuevo cultivo (el café) es urgida de un capital financiero con el cual no cuenta en la medida requerida, pero tal capital es posible que fluya como en efecto sucedió, merced a la hipoteca, para la cual la tierra es la mejor garantía, eso explica por qué en nuestro medio como en otras latitudes de cultura jurídica avanzada el Registro de Hipotecas antecedió al Registro de la Propiedad.

Hablando del Registro de la Propiedad en Guatemala estimo que es conveniente rescatar para el conocimiento el decreto del Gobierno de fecha 20 de septiembre de 1833. En relación a este decreto hay que tener presente que tanto en la época colonial como en la vida independiente el impuesto territorial es decir el impuesto sobre la tierra siempre ha alimentado las arcas del erario, el decreto aparte del tema de la recaudación le vemos su importancia en que a nuestro juicio nos ofrece algunos antecedentes de lo que será el Registro de la Propiedad, transcribiré los artículos más importantes que se refieren a éste.

Artículo 1 del citado decreto dice literalmente: " los jefes departamentales abrirán un registro con este título: libro de matriculas de tierras del departamento que tendrá tantas separaciones como cuantos distritos haya en el departamento; y en el asentarán con la mayor claridad, el número de caballerías de tierra que haya en sus



respectivos territorios reducidos a propiedad de particulares, o de los pueblos y ciudades de su jurisdicción.

La Matriculación no es más que la identificación física del inmueble, creando un espacio en el Registro para darle un número de finca folio y libro.

Art 2º del decreto del Gobierno de fecha 20 de septiembre de 1833. A este efecto tomarán providencias para que en los meses que faltan del corriente año, se presenten los dueños de tierras o en su falta los poseedores, a manifestar el número de caballerías que poseen, con el título ó documento que acredite su derecho, para deducir de él los linderos; expresando con distinción los nombres de los terrenos colindantes y el del dueño si lo tuvieren, o si son baldíos; los ramos de agricultura ó industria que estén planteados en ellas los ríos, montes y productos naturales que se encuentren en su comprensión dirá además su nombre y el del pueblo de su domicilio; y de todo esto se extenderá una razón en el libro de registro que firmarán el jefe, su secretario y el matriculante, conforme al modelo adjunto.

Como se ve en la primera inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad es fundamental expresar los linderos de cada una de las fincas con la pretensión de individualizarlos en el espacio, este mismo criterio se advierte en este artículo.

Art 6º decreto del Gobierno de fecha 20 de septiembre de 1833. Los jefes departamentales dentro de cuarenta horas a más tardar de habérseles presentado a matricular sus tierras, los dueños o poseedores de ellas o los apoderados de los pueblos, deberán darles un documento en que conste el número de la razón tomada en el libro, el de la foja en que se registre y el de las caballerías matriculadas con la fecha en que se haya hecho y firmado por el mismo jefe para resguardo del matriculante.

En la actualidad es la razón puesta por el registro, para la seguridad de la persona, la cual la encontramos regulada en el 1127 del Código Civil Decreto Ley 106.

Art 7º decreto del Gobierno de fecha 20 de septiembre de 1833. El registro deberá llevarse tanto en los gobiernos departamentales como en la contaduría mayor, en un



libro formal dejándole competente margen para escribir en él las notas que se ofrecieren, conforme las tierras de que habla vayan mudando de manos por venta o donación que se haga del todo o de parte de ellas.

Este es el principio que conocemos como tracto sucesivo o tracto continuo, es un principio de sucesión y ordenación, en la que mantiene el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales, sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos, es una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada.⁴²

Art. 12º decreto del Gobierno de fecha 20 de septiembre de 1833. De los títulos que se libren de hoy en adelante, reduciendo a propiedad particular tierras baldías, pasará el escribano que la autoricé á la contaduría mayor y al jefe del departamento donde estén situadas una razón circunstanciada del número de caballerías que comprenda y de sus linderos, con expresión del nombre del propietario del pueblo donde tenga su domicilio y de la fecha del título; dejando en él constancia de haber dado estas noticias. La omisión de este deber hace responsable al escribano por cantidad igual a la que se deje de pagar; más no desobliga al dueño del terreno de satisfacer cuando se averigüe toda la cantidad que haya dejado de pagar desde que tomó posesión de las tierras baldías.

Art. 13º decreto del Gobierno de fecha 20 de septiembre de 1833. Lo que se otorgue en lo sucesivo por el derecho de suceder a otros en tierras por cualquier título el jefe del departamento donde estén aquellas matrículas, deberá poner en su noticia que han pasado á su dominio, con el fin de que se anote la partida correspondiente y se le dé una certificación de esto para su resguardo.

Art. 14º decreto del Gobierno de fecha 20 de septiembre de 1833. Igual obligación tendrá el que venda o done el todo ó parte de sus tierras matriculadas; y hasta

42 Ramón M, Roca Sastre, Instituciones de derecho hipotecario, T II pág 308



después de estar anotada la partida con citación del sucesor, quedará libre el dueño del pago de la contribución que corresponde a las tierras enajenadas.

Art. 15º decreto del Gobierno de fecha 20 de septiembre de 1833. Los jefes departamentales conforme vayan matriculando las tierras, sacarán por duplicado certificaciones de las partidas del libro y transcribiéndolas íntegras en forma de testimonio, las remitirán, una al intendente y otra a la junta de culto y beneficencia.

Lo mismo harán con las notas que citan los artículos anteriores para que la intendencia disponga se transcriban al lugar que les corresponde en el respectivo libro de matrículas y que originales obren en la Dirección General de Rentas Internas. Las que reciban de los escribanos las archivarán después de haberlas escrito íntegramente en la respectiva separación del libro de matrículas.

Art. 16º decreto del Gobierno de fecha 20 de septiembre de 1833. Residiendo la Intendencia en el Gobierno, éste hará pasar las certificaciones a la contaduría mayor, con prevención de que se lleve un libro titulado de “Matrículas del Estado de Guatemala”, con tantas separaciones como departamentos hay en el Estado, en donde deben escribirse textualmente estas certificaciones, según la separación departamental a que corresponde.

Art. 17º decreto del Gobierno de fecha 20 de septiembre de 1833. La Contaduría Mayor en el mismo día que reciba las certificaciones remitidas por el Gobierno y las que deben pasarle los escribanos, las trasladará al libro citado en el artículo anterior y con la tomada razón, que firmará el contador, las pasará a la Dirección General de Rentas, donde se archivarán encuadernarán y con la misma distinción de departamentos.

Con este breve cotejo entre el decreto de referencia y el Libro IV del Código Civil pretendemos analizar la exposición de la doctrina en relación con el Registro de la Propiedad. En el intento de definirlo autores como Morell y Terry encuentran serias dificultades si se proponen asumir la tarea tomando en consideración las leyes que



tienen que ver con actividades registrales por ejemplo (Ley de Hipotecas, prenda agraria etc) y por eso recomienda y se dispone abordar la cuestión por medio de otro término que es el de la registración que él estima que es la ideal para definir el Registro de la Propiedad comprobada la amplitud del ámbito sobre el que recae, Sin embargo reconoce que en un Congreso de Derecho Registral de Buenos Aires, Argentina, los autores al parecer lograron un buen acuerdo sobre el término de registración para definir por ese medio lo que es el Registro de la Propiedad.

Aparte de los debates doctrinarios en orden a la definición se siguen imponiendo las reflexiones de diversos autores que nos proporcionan sus propias construcciones definitorias así por ejemplo Roca Sastre a partir del Derecho Registral nos vislumbra lo que es el registro cuando dice “aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales, al conjunto de principios jurídicos registrales y de organismos administrativos jurisdiccionales, que tienen por finalidad garantizar a los inscribientes y a los terceros; así como mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran”.⁴³

Entendemos la esencia del Derecho Registral merced de la comprensión de los siguientes conceptos y sus explicaciones:

5.2. Definición de sistema registral :

Es el conjunto de normas, que en un país determinado regulan las normas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen de organización de esta institución.

43 Ramón María Roca Sastre, y Luis Roca Sastre Muncunill,; “Derecho hipotecario”, 7ma. Edición Bosch, Barcelona 1979, Tomo II, pág. 447



5.3. Clasificación de los sistemas registrales:

5.3.1. Sistema de inscripción:

En cuanto a este sistema existen opiniones distintas: unos que dan a la inscripción prevalencia del Derecho Civil, es decir no existe acto civil sin que el mismo conste inscrito, dicho de otra forma por ejemplo: se puede transmitir la propiedad de un inmueble mediante donación, compraventa o permuta, pero tal transmisión no existe en tanto no esté inscrita, frente a los que afirman que el acto existe y que la inscripción lo complementa.

5.3.2. Folio real o folio personal:

Folio real: es el que tiene como punto de partida el objeto sobre el cual recae el derecho de propiedad en este caso es la finca, que aparece inscrita en un folio (aunque en la realidad son dos folios en el que en uno se alude al dominio, con sus anotaciones y modificaciones y en el otro el derecho de hipoteca siempre con sus anotaciones y modificaciones) de un determinado libro en un único folio. En el folio personal: el punto de partida es la persona titular del Derecho.

5.4. Sistemas registrales atendiendo a sus efectos, el autor Don Jerónimo González Alguer orienta los sistemas registrales atendiendo a los efectos.

5.4.1. Sistema Francés o de transcripción, se caracteriza por copiar el título civil al folio registral únicamente.

5.4.2. Sistema Alemán o de publicidad, la inscripción es constitutiva y únicamente cuando aparece se perfecciona el negocio.

5.4.3. Sistema del Acta Torrens o del título real, sólo el título que sale del registro inscrito es título de propiedad.



El Derecho Registral Guatemalteco adopta el Sistema de Folio Real, la inscripción no es constitutiva y estima que los principios registrales son la esencia de la seguridad jurídica. Haciendo un ejercicio de comparación de los Registros de la Propiedad guatemalteco y español encontramos las identidades siguientes en cuanto a su organización, funcionamiento y principios: el sistema registral español presenta como principios de organización externa los tres siguientes:

5.5. Organización:

5.5.1. Registros múltiples y descentralizados:

Se entenderá por registros múltiples cuando en un sola organización registral se concentren los registros de varios departamentos, España tiene registros múltiples que data desde la Ley Hipotecaria de 1861. Y registros descentralizados cuando en cada cabeza de partido judicial existe registro (el partido judicial es equivalente en nuestro medio al departamento). En Guatemala se da la modalidad de registros múltiples, en la sede del Registro de la Zona Central se atienden además 14 registros departamentales y el Segundo Registro administra 7 registros de los departamentos de Sur occidente. Así mismos la modalidad descentralizada esta prevista en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala .

5.5.2. El registro lo sirve un funcionario público:

Al frente de cada registro existe un Registrador de la Propiedad, que bajo su exclusiva responsabilidad ejerce las funciones propias de su cargo, con la única excepción de lo dispuesto en el artículo 275 de la Ley Hipotecaria cuando se refiere a los registros en división personal, y así el artículo 274 Ley Hipotecaria nos dice que cada Registro de la Propiedad estará a cargo de un registrador. En la legislación guatemalteca también establece que cada registro estará a cargo de un registrador, pero en Guatemala se establece el cargo de Registrador Sustituto para actividades especiales de acuerdo con los artículos 1233 y 1234 del Código Civil.



5.5.3. En el sistema español el Registrador de la Propiedad está sujeto a una jerarquización orgánica:

el conjunto de registradores que sirven en los Registros de la Propiedad están agrupados en un organismo llamado Colegio Nacional de Registradores dependiente del Ministerio de Justicia y dentro del mismo. En nuestro medio no existe una jerarquización similar, pero administrativamente el Registro de la Propiedad es una dependencia del Ministerio de Gobernación; sin embargo por razones políticas, la actuación del registrador es autónoma, existe una Comisión de Reforma Registral que no tiene carácter jerárquico sobre los registradores, la función principal es la modernización de los registros.

5.6. Funcionamiento:

Supone la contemplación de esta institución a través de los medios técnicos de que se sirve para el logro de sus fines, así podremos señalar:

5.6.1. La oficina pública:

cada registro supone la existencia de una oficina pública a cargo de uno o varios registradores, y en la que se desarrollan bajo la exclusiva responsabilidad del registrador las operaciones necesarias para la publicidad de los derechos inscritos. El artículo 1216 del Código Civil guatemalteco dispone: "el Registro de la Propiedad de la Zona Central con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad".

5.6.2 El conjunto de libros:

de conformidad con el artículo 1.3 Ley Hipotecaria los asientos se practicarán en los libros existentes en el Registro de la Propiedad en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, y producirán todos sus efectos mientras no se decreta su inexactitud en los términos que establece la ley. Es necesario saber de antemano



que cada título según entra en el registro, se asienta primero en el Libro Diario y aquí al Folio de Inscripciones.

En efecto el Registro de la Propiedad de Guatemala es llevado por libros. En nuestro Ordenamiento Jurídico en el artículo 1220 del Código Civil reza que libros debe llevar el Registro de la Propiedad y este a su vez fue reformado por el artículo 15 del Decreto 124-85, en esta modificación se omitió el Libro Diario que viene desde el Código Civil de 1877. También en Guatemala la tendencia es ha informatizar los registros, pero el catastro en nuestro medio es realmente un registro público independiente completamente del Registro de la Propiedad pero entre ambos existe una coordinación de primer orden.

5.6.3. El folio real:

el Registro de la Propiedad se lleva a través del Folio Real artículo 243 de la Ley Hipotecaria: el Registro de la Propiedad, se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos; se llevará abriendo un folio particular a cada finca en el libro correspondiente.

En nuestra legislación guatemalteca no hay ninguna alusión del Folio Real y parece que tal denominación deviene de la doctrina en relación a la estructura del libro para operar el derecho real de propiedad.

5.6.4. La publicidad:

artículo 221 de la Ley Hipotecaria. Los registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. Así el registro es público para el que, a juicio del registrador, y notificado el interés legítimo, juzgue conveniente. El artículo 1124 del Código Civil Guatemalteco respecto al principio de la publicidad nos indica: el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los



actos y contratos muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones. Por lo que puede ser consultado cualquier persona que tenga interés.

5.7. Principios del derecho registral :

Son aquellas reglas, instituciones o efectos jurídicos que identifican a un determinado sistema registral. Estos sirven para poner de manifiesto, los rasgos fundamentales del sistema registral los cuales se pueden estudiar de la manera siguiente:

5.7.1. Previos a la inscripción.

5.7.2. Simultáneos a la inscripción.

5.7.3. Posteriores a la inscripción.

5.7.1. Principios previos a la inscripción:

El principio de rogación: no es otra cosa que la manifestación de voluntad por parte de la persona física o jurídica mediante el que se inicia el procedimiento registral o de registración, normalmente implica la aportación al Registro de la Propiedad, como oficina pública del documento o documentos susceptibles de provocar una inscripción. Este principio se encuentra regulado en el artículo 1127 del Código Civil el cual establece: "la Inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que deba inscribir".

Principio de rogación o instancia: la inscripción de los títulos en el registro podrá pedirse indistintamente:

Por el que adquiera el derecho.

Por el que transmita el derecho.

Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

Principio de calificación registral o de legalidad: Este principio implica que los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción,



así como la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos dispuestos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro. Ello implica que dicha calificación, que ejercita el registrador bajo su exclusiva responsabilidad, se extiende a tres extremos:

Principio de legalidad, implica confrontar el acto o negocio jurídico con el derecho vigente, encuadrándolo en la norma que le sea de aplicación.

Principio de capacidad, implica examinar el estado civil de las personas, tanto físicas como jurídicas, intervinientes en el acto, atendiendo en las físicas, a sus aspectos de mayoría de edad, estado civil, poder de disposición, y lo que resulte del libro de incapacitados, que llevará el propio registrador.

Principio de validez del acto, implica confrontar la realidad civil con la realidad registral. La calificación es única y exclusivamente del registrador, el notario y el juez solo tienen la apreciación. Este principio lo encontramos regulado en el artículo 1128 del Código Civil guatemalteco: expone que sí el documento presentado no fuera inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en el diario y en el propio documento que devolverá expresando la hora de entrega y la ley en que se funda y los artículos 1214 y 1131 del Código Civil modificado por el artículo 5 del Decreto 124-85.

5.7.2. Principios simultáneos a la inscripción:

Principio de prioridad: Se consagra en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria: inscrito o anotado preventivamente en el registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrán inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante



el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento. El lema de los registradores prior tempore potior iure. Este principio implica que inscrito o anotado preventivamente en el registro, cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos **no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha** que se le oponga o contradiga, por el que se transmita o grave la propiedad del inmueble o derecho real sobre mismo, pero con una excepción, si sólo se ha practicado el asiento de presentación no podrá inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase. Este principio lo encontramos consagrado en el artículo 1141 del Código Civil guatemalteco: “entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca, o derecho, determinará la preferencia la anterior en la hora de la entrega del título en el registro. Y el artículo 1142 Código Civil esta modificado por el artículo 7 del Decreto 124-85.

Principio de especialidad: implica que en los derechos reales limitativos, los de garantía y en general cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales para que surtan efecto contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaiga. Las servidumbres reales también podrán constar en la inscripción del predio dominante como cualidad del mismo. En los artículos 1136 y 1137 del Código Civil guatemalteco establecen en su orden: Las inscripciones hipotecarias y prendarias expresaran las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo. Las servidumbres se harán constar en la inscripción de la propiedad, tanto del predio dominante como del predio sirviente, pero si fueren constituidas con el carácter de uso público y a favor de los pueblos, ciudades o municipios, solo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado.

Principio de tracto sucesivo: para anotar o inscribir títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de



resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgó la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada. El principio de tracto sucesivo no es riguroso, admite excepciones de manera que no será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes.

En el Código Civil en su libro IV no se encuentra norma alguna que instruya en relación a la figura del tracto sucesivo resulta ser lo más natural y lógico llevar una secuencia de la transmisión de los derechos debidamente concatenados del enajenante con el adquirente, que el adquirente de hoy deba ser el enajenante de mañana, en aras de la seguridad jurídica, es pues, más de práctica y de lógica la concepción del tracto sucesivo registral y en el caso que el transmitente lo hace en nombre del titular registral por cualquier título, lo hace en representación de éste y no a título personal.

5.7.3. Principios posteriores a la inscripción:

Principio de legitimación o presunción de exactitud del Registro de la Propiedad y de lo que publica, mientras no se demuestre lo contrario: El artículo 1 de la Ley Hipotecaria consagra el principio de salvaguardia y vigencia de los asientos del registro, los cuales producirán todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria; por eso dicho principio implica que a todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales, tiene la posesión de los mismos (se trata de una presunción iuris tantum); como consecuencia de ello, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmueble o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente se entable



demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. Este principio lo encontramos en el artículo 1145 del Código Civil: “la inscripción será nula cuando por omisión de alguna de las circunstancias que debe contener, o por estar extendida por inexactitud, hubiere inducido a error a un tercero y esto o alguna de las partes contratantes aparezcan perjudicadas en el Registro”.

Principio de la fe pública registral o la presunción sin posibilidad de prueba en contra de lo que dice el registro: este principio se manifiesta a través de que el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo registro. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Los adquirentes a título gratuito, no gozarán de más protección registral de la que tuviese su causante o transferente.

Este principio lo encontramos en el artículo 1146 del Código Civil que establece: “la inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causa que no aparezcan del mismo registro”.

5.8. Publicidad del Registro de la Propiedad:

Este principio registral por excelencia tiene por objeto que lo inscrito en el registro se entienda conocido por todos, y por lo tanto nadie puede alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos, por lo que podemos decir que existen dos clases de publicidad.

5.8.1. Publicidad material:

Es la que consta en sus asientos o en sus libros.



5.8.2 Publicidad formal:

Que consiste en la cognoscibilidad potencial de conocer el contenido del Registro de la Propiedad para todos los que puedan tener interés en ello. Así como los medios utilizados para sacar esa publicidad y la cual en unas ocasiones y en otras, probará fuera del Registro de la Propiedad su contenido. Las certificaciones es una forma de publicidad formal.

5.9. Definición legal del registro de la propiedad:

En el artículo 1124 del Código Civil Decreto Ley 106, se define el Registro de la Propiedad de la siguiente manera: “es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables”. Esta definición nos exhibe dos características importantes:

Principio de publicidad, por el cual cualquier documento que conste en el registro puede ser consultado por quien tenga interés.

Que es un registro de inscripción y no de transcripción, como hemos visto en la doctrina que hay registro que se caracterizan por la transcripción que equivale a literalidad del título, en tanto nuestro registro es de inscripción, se caracteriza por un resumen del título lo que tiene que tener los datos del artículo 1131 del Código Civil.



CAPÍTULO VI



6.1. El Registro de Información Catastral de Guatemala

6.2. Definición de catastro y registro

Técnicamente, cuando se trata de estudiar algún tema o institución, metódicamente se acude a la definición de la institución o a la definición de su concepto, para el presente caso, seguiremos esa metodología, por consiguiente, auxiliándonos de la doctrina elaborada por el esfuerzo de los tratadistas, definiremos los conceptos de **catastro y de registro público**.

¿Qué es Catastro? Para dar esta respuesta y concebir su conocimiento hay abundancia de puntos de vista de los cuales haremos un pequeño acopio lo suficiente para alcanzar la claridad que necesitamos para nuestro propósito, así:

Roca Sastre define el catastro de la siguiente manera: “precisa que el catastro es un registro, censo, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan las fincas rústicas y urbanas del mismo, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación estimación económica, al principal de tipo fiscal o tributario y a los fines auxiliares de orden económico, administrativo, social y civil”.⁴⁴ Cuando el tratadista expone que el catastro es un registro, debemos de pensar que no está utilizando ese concepto en su acepción de registro público, esto en vista de la clarificadora producción doctrinaria del derecho registral que distingue con nitidez cuando el catastro actúa en función de registro público, en abono a lo expuesto debe considerarse el hecho de que el autor hace sinónimos los conceptos de registro, censo, padrón, catálogo o inventario, suficiente para estimar que no esta hablando del catastro en el sentido de registro público. Por lo demás podemos manifestar que nos deja claramente determinada la conceptualización de lo que es el catastro, cuando nos explica la determinación de las fincas rústicas y urbanas del

44 Roca Sastre, Ramón y Roca-Sastre Muncunill, Luis. **Decreto hipotecario**, 78• ed. tomo 1, Bosch, Casa Editorial, S. A., Barcelona, 1979. p. 531.

país, que se traduce en la riqueza territorial mediante su expresión gráfica; esta saludable definición solo habría que agregar que en el derecho registral guatemalteco el concepto de finca obedece a la inmatriculación en el Registro de la Propiedad de un predio, parcela o terreno al cual se le asigna un número en el folio de un libro que corresponde a un determinado departamento. De manera que para el catastro el concepto es predio independientemente de que este inscrito o no en el registro público y con ello sí refleja con exactitud la riqueza territorial del país, por lo demás, la definición en cuanto a las aplicaciones que señala el autor, que coincide con la de otros autores, no es más que la expresión multifinanciaría del Catastro.

Rosenberg nos da esta definición: "el catastro como el inventario oficial de los bienes raíces (fincas rústicas y urbanas) de una comunidad, utilizado para establecer su valoración a efectos impositivos"⁴⁵.

La definición de este autor es muy limitada, representa estrictamente la visión escasa de un catastro meramente fiscal, no le atribuye otras finalidades que son implícitas por el sólo hecho de ser un catastro, como lo hace el autor anteriormente estudiado, ni expresa si este inventario tiene representación gráfica de las fincas en el espacio territorial que ocupan y por lo tanto podría asumirse que tal inventario podría ser un listado simplemente de las fincas rústicas y urbanas extraído del propio Registro de la Propiedad.

Para Royo Villanova el catastro es " la estadística gráfica de la propiedad y de la riqueza inmueble, mediante la cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos".⁴⁶

Para entender esta definición es preciso asumir que su autor no hace distinción del concepto de propiedad como un derecho, y lo aplica a la cosa misma en que recae el derecho, la propiedad es entonces el predio, que es el que se puede representar gráficamente con sus características geométricas, es decir el ámbito espacial en que se ejercen las facultades del dominio y además su extensión expresada en el

⁴⁵ Rosenberg, J.M. Diccionario de Administración y Finanzas. Océano Centrum. Barcelona, España.

⁴⁶ Antonio Royo Villanova Elementos del Derecho administrativo Madrid 17, ed. Tomo 1, pag 30

sistema de medidas que se haya predeterminado (caballerías, manzanas, hectáreas áreas y centiáreas).



La gráfica de la propiedad resulta ser entonces el mapa catastral con el que se representa la propiedad y en consecuencia susceptibles de ser cuantificados lo que con la concurrencia de otros factores da el concepto de lo estadístico, de ahí que la riqueza inmueble es la consideración valorativa en dinerario de cada predio o finca vara por vara, o metro por metro, finalmente de lo dicho, deviene obvio el conocimiento real del territorio para los distintos efectos que señala el autor y que encarnan el carácter multifinalitario del catastro.

Para José María Chico y Ortiz el concepto lo desarrolla así: "el catastro, pues, con un lenguaje muy de actualidad, no viene a ser más que un "banco de datos" referidos a la riqueza territorial de un país, y de ese banco se debe aprovechar el sector que lo precise para realizar el fin que se persiga".⁴⁷

Para hablar con exactitud en la actualidad todos los catastros tienen la tendencia a representar gráficamente todos los predios del territorio de un país, lo que hace más accesible el conocimiento de la realidad de la tenencia de la tierra y por supuesto facilita la planificación de otros aspectos por ejemplo caminos, ordenamiento territorial para citar sólo un par de casos, al hablar entonces de banco de datos queda a la imaginación de quienes lo estudien la determinación supuesta de los datos y por supuesto las dudas que la imprecisión genera, lo que en realidad habría que elogiar de lo expuesto por el autor es la mención del aprovechamiento por los sectores de tal información para realizar los fines que precisen pues con ello pone en evidencia el carácter multifinalitario que se le atribuye al catastro.

Celestino Cano Tello entiende el catastro como: "el inventario general de la riqueza territorial obtenido mediante la determinación descriptiva y gráfica y la estimación de

⁴⁷ José María Chico Ortiz, *Estudios sobre Derecho hipotecario*. tomo I. editorial Marcial Pons. Madrid. España. 1994.



todos los inmuebles del Estado, según su división y las diferencias de cultivos para fines financieros y jurídicos” .⁴⁸

Esta definición nos ofrece la oportunidad de captar más íntegramente la concepción del catastro y destaca el uso del suelo cuando menciona la diferencia de cultivos en el supuesto de los bienes rústicos y parece implícito el uso del suelo urbano cuando alude a la división de los inmuebles y de nuevo como la mayoría de autores, le atribuye otras finalidades.

6.3. Derecho registral y registro

Roca Sastre lo define así: “aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales, al conjunto de principios jurídicos registrales y de organismos administrativos jurisdiccionales, que tienen por finalidad garantizar a los inscribientes y a los terceros; así como mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran” .⁴⁹

El derecho registral es pues el conjunto de principios y normas que tienen por objeto regular los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales inscripciones; y los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de éstas.

6.4. Definición de Registro Público:

Quizá no sea por vía de la definición, el camino para abordar la noción de registro público, más bien, precisamos recorrer de una manera abreviada la ruta aconsejada

⁴⁸ Celestino Cano Tello, **Manual de derecho hipotecario**. Civitas: Madrid. 2ª ed. 1992 p.98.

⁴⁹ Ramón, Roca Sastre, **Derecho Registral**. Compiladores: Humberto Uchuya Carrasco y Germán Núñez Palomino. Azul Grana Editores. Febrero del 2000. Primera Edición Pág. 65.



por Neri Argentino, quien manifiesta que “para captar y comprender la importancia que trasunta el Registro de la publicidad inmobiliaria los autores parten de antecedentes históricos demostrativos de la preocupación que infundió a los primeros legisladores la necesidad de proteger la propiedad y el añejo derecho de posesión”⁵⁰. Continúa exponiendo el autor, que desde que la propiedad y la posesión son objeto del mundo jurídico se advierte un problema no solo de interés particular, sino que también general, es decir no de un solo individuo sino de la colectividad y esto porque la propiedad es susceptible de apreciarse en dinero, de ello se obtiene un provecho independientemente del modo de obtenerla (herencia, contratación) significa una utilidad que por ir de lo particular a lo general, demanda del estado una protección jurídica que sistematizada en un conjunto de medios envuelven una eficiente seguridad pública y uno de estos medios de alto significativo social es el Registro de la Propiedad.

Es decir que el Registro de la Propiedad es una institución estatal revestida de fe pública, en virtud de que el contenido de sus asientos son fidedignos por ser copiados de los títulos que se presentan para su inscripción y quien adquiere o acepta la constitución de derechos reales inscritos está legalmente protegido, pues por virtud de la función jurídica que le compete, el registro es una sólida garantía; da al adquirente o al acreedor hipotecario la seguridad de la legitimación de su título.

El Registro de la Propiedad conlleva en si mismo el problema relevante a brindar precisión y objetividad de la información respecto al inmueble que se pretende enajenar o gravar y de la libertad de su disposición, de donde resulta que la trascendencia de la publicidad inmobiliaria es incuestionable.

Lafaille refiriéndose al Registro dice: “ no sería posible ni el crédito mismo, una de cuyas bases finca en el patrimonio del deudor considerado como garantía colectiva. Tampoco los titulares de los derechos reales sobre la cosa ajena a conocer su rango; ni los capitalistas a conceder anticipos con seguridad sobre la cosa, a menos de

50 Neri Argentino, *Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial* Tomo VI 1973 reimpresso 1981.



poseer esos datos. Nadie sabría, por último si quien se presta a transferir un bien cualquiera está en condiciones legales para hacerlo”.⁵¹

Al respecto Salvat que expresa que “cuando se opera la constitución o transformación de un derecho sobre una cosa o bien inmobiliario, el adquirente de él debe disponer de medios de información suficientes que le permitan comprobar en la medida de lo posible la existencia y condiciones del derecho de la persona que lo constituye o transmite”.⁵² la idea de garantía creó pues el problema de publicidad que se reduce, en síntesis, a una sola cuestión: la seguridad en las operaciones sobre inmuebles la cual determina tres requisitos:

1. Seguridad jurídica porque toda transmisión o constitución de derechos reales admite los medios para informar acerca de la condiciones jurídicas de la cosa y de la persona.
2. Seguridad económica, porque las operaciones sobre inmuebles dan lugar a inversión de dinero.
3. Interés social, porque el afianzamiento de las operaciones trae una intensa actividad económica porque se traduce en un alto beneficio social.

En definitiva se tiene: que registro inmobiliario satisface dos imperativos, la autenticidad y la publicidad: a) al instrumento publico notarial o judicial que se presenta para la toma de razón y que se juzga perfecto por haber sido autorizado por un funcionario que es órgano del poder público y b) a la dación de fé del acto o contrato registrado, esto es, a la certificación de verdad de su contenido por virtud de la afirmación del oficial o encargado de la anotación.

⁵¹ Héctor Lafaille, Derecho Civil. **Tratado de Derechos reales**. Compañía Argentina Editores 1943, Pág

⁵² Raymundo Salvat **Tratado de derecho Civil Argentino**. 5 ed, Buenos Aires. Tipografía Editora Argentina 1959 61. pág.



6.5. El Registro de Información Catastral como Registro Público

El Registro de Información Catastral (RIC), está caracterizado como público, pero por ser su concepción realmente inédita en la historia de los catastros del mundo, es imperativo el ejercicio académico consistente en rastrear dentro del contenido de la ley Decreto 41-2005 cuales son los criterios de la doctrina respecto del registro público.

En fin de cuentas, la propiedad traduce una utilidad o interés, que por ir de lo particular a lo general demandan del Estado una protección jurídica que sistematizado en un conjunto de medios envuelven una eficiente seguridad pública y uno de estos medios de alto significativo social es el Registro de la Propiedad, es decir “la institución estatal revestida de fe pública, en virtud de que el contenido de sus asientos son fidedignos por ser copiados de los títulos que se presentan para su inscripción”.⁵³

Ahora bien, los poderes Legislativo y Ejecutivo encargados de la creación de las leyes atendiendo a ese interés general de la protección jurídica de la propiedad, crea a manera de parangón, el Registro de Información Catastral artículo 1, pero en el artículo 2 establece su competencia y le confiere la autoridad en materia catastral, le define su objeto que consiste en establecer, mantener y actualizar el Catastro Nacional y lo caracteriza como un registro público al ordenar que todas sus actuaciones y registros sean públicos.

En el artículo 24 del Decreto 41-2005 profundiza aún más la caracterización del registro de información catastral cuando ilustra sobre su naturaleza y lo explica como un registro básico de tipo predial, lo más significativo para nuestro propósito es la finalidad que con claridad nos informa que se orienta a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierras la conclusión entonces salta a la vista, **el Registro de Información Catastral es un registro público.**

⁵³ Neri Argentino, *Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial* Tomo VI 1973 reimpresso 1981, Pág. 55.



La pregunta que surge es si el Registro de Información Catastral está investido de fe pública, hace depender la fé pública del Registro de la Propiedad en el “contenido de los asientos a los que atribuye la condición de fidedignos por ser copiados de los títulos que se presentan para su inscripción, es decir por una situación meramente transitiva que arranca del funcionario investido de fe pública y termina en el libro de inscripciones por la acción de copiar por un operador”.⁵⁴ El documento que se inscribe en el Registro de Información Catastral proviene o se genera en la misma institución catastral después de un proceso meramente investigativo que obtiene información de dos fuentes una fuente documental constituida por todas las fincas que pertenecen a un municipio e inscritas en los libros del Registro de la Propiedad y la otra fuente que proviene de la información de campo y que consiste en la forma geométrica que es levantada del predio en estudio, dada por las coordenadas de cada uno de los esquineros del predio técnicamente denominados vértices, información proporcionada por los propietarios o poseedores del bien y por sus colindantes. Estas dos fuentes de información son estudiadas en un análisis catastral que examina fundamentalmente si la finca registral se encuentra en el ámbito espacial del predio que se ha levantado, es decir que si corresponden en el espacio independientemente de la forma y si coinciden en su extensión, y si es la misma persona que consta en el Registro de la Propiedad con la que efectivamente la posee, seguidamente vendrá otro estudio para la determinación jurídica en las categorías de predio regular o irregular mediante un documento cuyo contenido es la declaración de predio catastrado que una vez este firme, es decir cause estado, es asentado en los libros del Registro de Información Catastral y cuando corresponda se notifica al Registro de la Propiedad.

Como puede observarse el documento se genera institucionalmente y dada la objetividad y el rigor de la investigación que la respalda debe tenerse por información fidedigna y en consecuencia y como derivado de ello y aunado a la competencia que le atribuye la ley y la función que específicamente dice en el artículo 3 del Decreto 41-2005 literal c) registrar y actualizar la información catastral como

⁵⁴ Ob Cit



responsabilidad exclusiva del Estado y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y cualquier otro documento que esté disponible.

De todo lo anterior deriva la necesidad de puntualizar que la información catastral es fidedigna y consecuentemente la institución está investida de fe pública de manera que se pueda afirmar que coadyuva en la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.

A partir de lo expuesto conviene precisar de: ¿De qué da fé la institución catastral?, ¿En qué radica objetivamente su concurso en la certeza y seguridad jurídica de la propiedad de la tenencia y uso de la tierra?

Atendiendo a la primera pregunta es decir de qué da fé la institución catastral es pertinente antes de responder hacer una reflexión, así, el derecho de propiedad es la facultad de disposición que atribuye la ley a la persona, facultad que se respalda con un título legal independientemente de su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin embargo, la fe pública de éste registro, deviene según hemos visto, de que el contenido de sus asientos son fidedignos, por ser copiados de los títulos, que se presentan a su inscripción, generalmente entonces da fe de la constitución, modificación, extinción de los derechos reales que recaen sobre la cosa, es decir sobre el inmueble y del titular registral tanto de los derechos transmitidos como del que recibe el beneficio de esos derechos reales sobre la cosa.

Vale decir, el encadenamiento entre los sujetos de la relación jurídica en virtud de un objeto material o inmaterial pero siempre susceptible de valoración en dinerario, dicho de otra manera la relación jurídica no se constituye en el vacío sino en relación a algo que es la cosa, y tratándose de inmuebles, nos estamos refiriendo gracias al concepto de finca, no a toda la tierra sino a una porción de la misma, delimitada por todos sus lados, factible de representar en una figura geométrica, factible de cálculo, factible de ubicación en el espacio, estas características en el registro de la propiedad guatemalteco, se describen en la primera inscripción de dominio que se da en la finca, normalmente ubicándola en relación a colindantes y que por lo general es en referencia a personas, calculando su extensión o área cuando esto es posible asumiendo de que tienen formas regulares de aparente fácil cálculo ignorando por



completo el relieve del terreno, entonces concretando la respuesta a la pregunta que da fe la institución catastral podemos afirmar que da fe de la ubicación espacial de la finca utilizando para ello métodos geodésicos en donde la precisión y exactitud es un requisito de primer orden, sea cual sea la forma y extensión del inmueble, sin ignorar la topografía del terreno estos métodos aseguran de que en cualquier tiempo la figura del inmueble pueda ser reconstruido en su espacio original es decir da fe de que el ámbito espacial de validez del derecho de propiedad queda precisamente determinado, posible de ser representado en un plano y finalmente en un mapa catastral, que ese ámbito es único, es decir que no puede ser ocupado por ninguna otra finca.

En atención a la segunda pregunta ¿en qué radica objetivamente su concurso en la certeza y seguridad jurídica de la propiedad de la tenencia y uso de la tierra?, parece ser que la respuesta deviene correlativa de la respuesta de la pregunta anterior, pero refirámonos en primer lugar a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, diremos que abundantes fallos de primera y segunda instancia y aún de casación en litigios en que se acciona la reivindicación de la propiedad se ha llegado a afirmar, que con las certificaciones del Registro de la Propiedad el actor logra probar su calidad de propietario pero no que el inmueble sea precisamente el bien que se pretende. Puede afirmarse que en los asientos del Registro General de la Propiedad hay imprecisión de la ubicación espacial del inmueble, vale decir no se sabe con certeza cuál es el ámbito espacial de validez del derecho de propiedad en que el actor puede ejercer su derecho de manera que el mismo Estado no puede asegurarle una administración de justicia en protección de su patrimonio, la determinación exacta de ese ámbito espacial de validez no puede traducirse más que en absoluta seguridad jurídica que permite actuar con verdadera justicia, el absoluto conocimiento del inequívoco lugar donde se ejerce el derecho es la suprema garantía de la seguridad jurídica, por supuesto que los elementos que hacen posible tal ubicación deben constar en un registro público para que tengan presunción de verdad legal con lo anterior podemos afirmar que hemos dado respuesta a las dos preguntas primordiales de la fe pública registral y de la certeza y seguridad jurídica en lo que



respecta al Registro de Información Catastral y su conceptualización como registro público.

En lo anterior se alude estrictamente al derecho de propiedad pero es menester referirnos a la tenencia y uso de la tierra a lo que también se orienta el RIC, en su calidad de registro, en relación a la tenencia de la tierra, es necesario introducir un concepto clarificador para captar que debe entenderse por tal, metódicamente, cuando se trata de clasificar objetos, suele acudir a categorías generales y particulares, dicho de otra manera al género y a la especie, así lo más general o el género en el caso que nos ocupa es la tenencia de la tierra y las particularidades o especies serán tenencia a título de propietario, tenencia a título de poseedor, Tenencia a título de usufructuario, tenencia a título arrendatario, etc. Lo que al Registro de Información Catastral interesan son las dos primeras especies, vale decir a la propiedad y a la posesión, en relación a la propiedad ya hemos discutido la respuesta ahora nos dedicaremos a responder las mismas preguntas en relación a la posesión pero para ello es necesario un breve análisis del artículo 26 de la ley del RIC el cual dice: “el establecimiento del catastro es el conjunto de actividades de tipo técnico-jurídico y administrativo organizadas para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con sus titulares catastrales y registrales”.

Hay que tomar en consideración que en el lenguaje del Registro de la Propiedad con el concepto de finca se está aludiendo al objeto y por lo tanto a la unidad territorial en igual forma en el Registro de Información Catastral la unidad territorial es el predio, independientemente de que tal predio se encuentre inscrito o no en el Registro de la Propiedad, por esa razón el artículo mencionado habla de “todos los predios del territorio nacional y su relación con sus titulares catastrales y registrales” los predios que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad en correspondencia con una finca, se asume que identifican el ámbito espacial en que se ejerce posesión, esto es en términos generales.

La figura y extensión de esos predios se determinan por sus linderos corroborados por los titulares de los predios colindantes y la titularidad de la posesión por el mismo titular y por los titulares de los predios que están en su contexto, también es preciso



mencionar que la seguridad de que ese predio no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad se determina a plenitud con el análisis catastral verificado por el análisis jurídico que finalmente lo declara predio irregular por el sólo hecho de no estar inscrito como se dijo en el citado registro, luego que esté firme la declaración de irregular el predio será inscrito en el Registro de Información Catastral en donde se controlará su tracto sucesivo en relación a la titularidad y los cambios que se operen abriendo la posibilidad de que sea factible de titulación especial, con lo cual el titular de la posesión caminaría a la prescripción adquisitiva.

Pero de nuevo la pregunta, cabe aquí la fe pública registral y la seguridad jurídica de la posesión y la respuesta es sí, ahora ya consta tal posesión en un Registro público, y el objeto esta plenamente ubicado en el espacio y de ahí en adelante la solución justa de las acciones interdictales encuentran un mejor asidero.

6.6. Antecedentes del Registro de Información Catastral

Entre los antecedentes tenemos:

Los Acuerdos de Paz en General

El Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos

Con la firma de los acuerdos de paz y principalmente el acuerdo socio-económico y situación agraria Se abre una página más en la historia de Guatemala y aunque después de transcurridos más de 10 años los resultados no son los esperados y la concreción de los acuerdos se ha hecho en la práctica cuesta arriba algo se ha avanzado, para los fines de este trabajo de tesis es muy significativo traer a cuenta lo expresado en el numeral III del citado acuerdo titulado **situación agraria y desarrollo rural**.

Numeral 27 del Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria establece: la resolución de la problemática agraria y el desarrollo rural son fundamentales e ineludibles para dar respuesta a la situación de la mayoría de la población que vive en el medio rural y que es la más afectada por la pobreza, la pobreza extrema, las iniquidades y la debilidad de las instituciones estatales. La transformación de la estructura de la tenencia y el uso de la tierra debe tener como



objetivo la incorporación de la población rural al desarrollo económico, social y político a fin de que la tierra constituya para quienes la trabajan base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar social y garantía de su libertad y dignidad.

Numeral 28 del Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria. Dentro de la problemática del desarrollo rural, la tierra tiene un carácter central. Desde la conquista hasta nuestros días, los acontecimientos históricos a menudo trágicos, han dejado secuelas profundas en las relaciones étnicas, sociales y económicas alrededor de la propiedad y de la explotación del recurso tierra. Han llevado a una situación de concentración de recursos que contrasta con la pobreza de la mayoría, lo cual obstaculiza el desarrollo del país en su conjunto. Es indispensable subsanar y superar este legado, promover un agro más eficiente y más equitativo, fortaleciendo el potencial de todos sus actores, no solamente en el ámbito de las capacidades productivas sino también en la profundización de las culturas y los sistemas de valores que conviven e intercambian en el campo guatemalteco”.

6.7. Marco legal y seguridad jurídica

Numeral 37 del Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria.

“Guatemala requiere de una reforma del marco jurídico del agro y de un desarrollo institucional en el área rural que permita poner fin a la desprotección y el despojo que han afectado a los campesinos y en particular, a los pueblos indígenas que permita la plena integración de la población campesina a la economía nacional y que regule el uso de la tierra en forma eficiente y ecológicamente sostenible de acuerdo a las necesidades del desarrollo”.

6.8. Registro de la Propiedad de Inmueble y el Catastro

Numeral 38 del Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria. Con base en lo dispuesto en el numeral 37 del Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, el Gobierno se compromete a promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y



obligatoria. Asimismo el Gobierno se compromete a iniciar a más tardar en enero de 1997, el proceso de levantamiento de información catastral y saneamiento de información registro-catastral, empezando por zonas prioritarias, particularmente para la aplicación del numeral 34 del Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria obre acceso a tierras y otros recursos productivos.

El compromiso asumido en el numeral 38 de los Acuerdos de Paz, acuerdo sobre aspectos Socioeconómicos y situación agraria. En el que se demanda el establecimiento de un sistema de registro y catastro con las características señaladas lleva implícita la visión del catastro como un instrumento que nos posibilita el conocimiento objetivo de la tenencia de la tierra, visto desde otro ángulo quienes hoy por hoy tienen la experiencia en el establecimiento catastral nos informan que tal establecimiento es un proceso de investigación que nos lleva al conocimiento objetivo de la tenencia de la tierra, como prerrequisito que conduzca a pensar en las modificaciones de la estructura de la misma, en coherencia con el enfoque del numeral 27 anterior y el numeral 28 que colocan el centro de gravedad de nuestra problemática histórica justamente en la propiedad como forma de tenencia y su uso adecuado.

Los mecanismos adoptados para preparar las propuestas de los anteproyectos de los Decretos: (Ley del Fondo de Tierras y Ley de Catastro) fueron las comisiones paritarias, integradas por la representación indígena y campesina y la parte gubernamental fruto de esta comisión es la propuesta que se cristalizó en el Decreto 24-99 (ley del Fondo de Tierras) de esta misma comisión salieron las propuestas para ley de catastro, hacia el ejecutivo para que en uso de su iniciativa y como proyecto de ley se enviaran al Congreso (años 2000 al 2004) estos intentos fracasaron ante la indiferencia de los poderes Ejecutivo y Legislativo. Con el Gobierno que se inicia en el año 2005 tempranamente y para sorpresa de la sociedad guatemalteca se promueve el último anteproyecto pero ésta vez ya no como una simple ley de catastro sino con la visión de un registro público orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra, propuesta que la Comisión de Catastro del Congreso lidera y concluye en el Decreto 41-2005 que fue aprobado el 15 de junio del



2005 con mayoría calificada, sancionada en un acto público. hecho inusual en el país, y vigente desde el 20 de Agosto del mismo año.

6.9. Análisis del Decreto 41-2005.

En lo que va de la exposición, cuando nos referimos a la caracterización del Registro de Información Catastral como un registro público tuvimos que acudir a la doctrina registral lo mismo que algunas normas del RIC. para lograr conceptualizarlo, de manera que repetiremos algunas normas sólo que sea estrictamente necesario, así mismo dejamos constancia que nuestro propósito en este análisis se enfoca a los aspectos más relevantes de la ley que permitan tener una idea global de la materia catastral. En consecuencia se obviará lo que se estime que no necesita reflexión. A continuación se presenta en forma esquemática la estructura del decreto 41-2005 del Congreso de la República Ley del Registro de Información Catastral.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

CREACIÓN, OBJETO, NATURALEZA Y FUNCIONES

CAPÍTULO II

RÉGIMEN JURÍDICO LABORAL Y PATRIMONIAL

TÍTULO II

CAPÍTULO ÚNICO

ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

TÍTULO III

CAPÍTULO ÚNICO

DEFINICIONES

TÍTULO IV

DEL PROCESO CATASTRAL

CAPÍTULO I

NATURALEZA Y ELEMENTOS CONSTITUTIVOS



CAPÍTULO II

ACCIONES Y PROCEDIMIENTOS CATASTRALES

TÍTULO V

CAPÍTULO ÚNICO

DE LA COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

TÍTULO VI

CAPÍTULO ÚNICO

DE LA SOLICITUD DE REVISIÓN TÉCNICA DEL PROCESO Y DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS.

TÍTULO VII

REGULARIZACIÓN EN EL MARCO DEL PROCESO CATASTRAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPÍTULO II

TITULACIÓN ESPECIAL Y REGISTRO

TÍTULO VIII

DISPOSICIONES ESPECIALES Y FINALES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPÍTULO II

OBLIGACIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES FINALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIA

El capítulo I del título I que contiene la creación del RIC, su objeto, naturaleza y funciones, estos aspectos son fundamentales en cuanto nos dan cabalmente el marco para entender la institución. En el artículo primero, encontramos su creación que le dá un carácter autónomo y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, en opinión de quienes participaron en el proyecto de ley y más específicamente en las autoridades del poder ejecutivo y el legislativo con ello se pretende librar a la institución de los trámites burocráticos, se estima más fluidez en



los recursos para realizar sus cometidos y evitar su politización en un tema que en la historia ha dejado huellas amargas. En este primer artículo se dispone también la coordinación con los Registros de la Propiedad, al respecto debe señalarse que con ese nombre **“Registro General de la Propiedad”** normalmente se identifica al que tiene su sede en la ciudad de Guatemala, pero, es preciso entender que esta coordinación, es a secas con el Registro de la Propiedad institucionalmente considerado independientemente de la ubicación geográfica del mismo, en muchas de las acciones catastrales se hace referencia al registro en su carácter institucional véase por ejemplos: las literales e) y h), del artículo 3 del Decreto 41-2005; el primero y segundo párrafos del artículo 28, literal d) artículo 29 y en todo el texto de la ley pero fundamentalmente en el artículo 44 que literalmente dice: “el Registro de Información Catastral será el responsable de administrar la información física descriptiva de los predios catastrados y el Registro de la Propiedad anotará la información física del predio catastrado, incluyendo su código de clasificación catastral, y en consecuencia los datos territoriales de la finca serán los consignados por el RIC.

El Registro de la Propiedad como tal seguirá siendo el responsable de la administración relativa al derecho de dominio y demás derechos reales, anotaciones preventivas, limitaciones, cargas y cualquier otra situación jurídica sobre la finca. La trascendencia de éste artículo es clave, pues si uno de los cometidos y el de mayor prioridad es el de establecimiento del catastro en todo el territorio de la república que equivale a levantar todos los predios del territorio nacional estén o no inscritos en el Registro de la Propiedad, trascendencia que va más allá de lo que se lee en el acápite del artículo citado y que lo ve como una división de funciones, pero más reflexivamente puede interpretarse como la complementariedad entre ambas instituciones.

En relación a su objeto y naturaleza ya anteriormente al conceptualizar al RIC, como un registro público, necesariamente tuvimos que referirnos a estos dos aspectos, destacamos en consecuencia que el RIC, es la autoridad competente en materia catastral y al concebirse como un registro público, lo registrado en él o sean los datos físicos de los predios tienen la presunción de verdad legal por inherencia a su fe



pública, sin embargo, en cuanto a su objeto, el Artículo 2 dice: “que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el Catastro nacional según lo preceptuado en la presente ley y sus reglamentos”, pero si examinamos las funciones que establece el artículo 3, que “el Registro de Información Catastral tendrá las funciones siguientes y cataloga las funciones con las literales de la a) a la r)” es decir 18 funciones explícitas más la s) que dice: “otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral”. Pero resulta que la función a) es precisamente la que se señala para su objeto y que prescribe establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo con lo preceptuado en la presente ley y sus reglamentos, de lo anterior debemos deducir con una lógica correcta que muchas de esas funciones forman parte del objeto del RIC, pero que su operativización depende de los avances en el desarrollo del proceso catastral, suficiente y lógica razón para que la prioridad máxima se encuentre en la función a) que a su vez es el objeto como dice la ley, por ello también en su momento son objeto del RIC, por ejemplo la e) que dice: “proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento coordinando las actividades para tal efecto”. Esta función es también fundamental y que se anticipa incluso a varias etapas del proceso como consecuencia del artículo 28 del Decreto 41-2005, y como una necesidad incuestionable de contar con información confiable para otras etapas léase, diagnósticos de Propiedad, análisis catastrales y jurídicos. Entre otras funciones que se estima importante señalar las siguientes: c) registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible, en relación a la actualización de la información, se debe manifestar que tal actividad se lleva a cabo por la vía del mantenimiento catastral juntamente con el Registro de la Propiedad; otra importante función que puede realizarse no necesariamente cuando está totalmente concluido el establecimiento en una zona es la contenida en la literal f) coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución por ejemplo la superposición de fincas, que no es más que la titulación reiterada del mismo espacio de una finca, los



excesos, facilitar la titulación especial a que se refiere el Título VII regularización en el marco del proceso catastral k) proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas a las instituciones responsables de resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquier institución estatal o privada que lo solicite. Esta función, aún cuando subraya que los informes y estudios son técnicos, lo de técnicos debe entenderse en el sentido exacto del concepto que es relativo a cualquier expresión de la ciencias y no en la reducida connotación que en el proceso catastral se le pretende atribuir reservando tal concepto a las actividades de medición de los predios y a un escaso análisis de la información, el proceso catastral es indudablemente un proceso de investigación que se alimenta de dos fuentes la información de campo y la información documental aquella representa el hoy el ahora, esta otra el ayer es la información del Registro de la Propiedad, y en ella intervienen elementos de otras ciencias por ejemplo y manera decidida el derecho, cuando se habla de conflictos agrarios, de adjudicación de tierras o de la regularización de la tenencia de la tierra la ciencia del derecho juega un papel protagónico y desde luego se apoya básicamente en información gráfica. Ahora bien, como puede observarse del contenido de la función la tarea del Registro de Información Catastral es compleja, lo que lleva al conocimiento de que el catastro no es un fin en sí mismo, sino un medio para construir el registro.

Otra de las funciones que merece comentario es la que se expresa en la literal m) “apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad para la ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o que hubiere sido objeto de catastro focalizado”. Como puede observarse, las dificultades para la ubicación espacial de fincas, es el caso frecuente de la doble titulación de un mismo espacio, o bien cuando con un título que corresponde a otro espacio el titular catastral pretende otra ubicación que pertenece a otra finca, sin embargo, la información por sí sola de cada finca no asegura el espacio que ocupan, es preciso investigar el entorno, es decir un estudio de más amplitud en el que se combinan los



levantamientos prediales, con la investigación de las fincas matrices, por eso el aporte se limita a que el caso se encuentre en una zona declarada en proceso, o catastrada o zonas que hubiesen sido objeto de catastro focalizado. Lo ideal fuera que no se tuviese esta clase de limitaciones, pero hay razones poderosas para no ponerlas. Vale la pena mencionar que los expertajes necesarios que propone la ley no encajan en el concepto tradicional del experto, que tiene por ejemplo el Ministerio Público, para quien el experto que debe hacer una ubicación de las fincas debe ser un topógrafo o un ingeniero, sin embargo, en el proceso catastral esa actividad la puede desarrollar un analista catastral o jurídico ambos tienen la capacidad para hacer este tipo de estudios por tanto requeridos los servicios a la institución esta puede designar un analista que no necesariamente es topógrafo o ingeniero, pero que se ha formado en la investigación analítica.

El capítulo II del Título I en estudio que se refiere al régimen jurídico, al régimen laboral, a los bienes y recursos de la institución se omite considerarlos, por ser los que normalmente se encuentran en cualquier institución autónoma. Y acto seguido nos trasladamos al **Título II Capítulo único, que se refiere a la organización del Registro de Información Catastral.**

La estructura organizativa del RIC, se dispone de la manera siguiente, El Consejo Directivo que se integra por siete miembros, tres de ellos son a su vez funcionarios del Organismo Ejecutivo, El Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación quien lo preside, el Registrador General de la Propiedad, el Director del Instituto Geográfico Nacional cada uno con su suplente: el Vice Ministro designado por el titular, el Registrador y el Registrador Sustituto respectivamente; un delegado de la Asociación Nacional de Municipalidades con su suplente, tres representantes de los Colegios Profesionales electos en Asamblea General y sus respectivos suplentes, Colegio de Ingenieros, Colegio de Ingenieros Agrónomos, Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, estos cuatro últimos ostentan la representación por dos años pudiendo ser reelectos.



Los requisitos explícitos para ser miembro del Consejo Directivo: ser guatemalteco mayor de edad, hallarse en el goce de sus derechos civiles, implícitamente para los representantes de los colegios ser profesionales.

De conformidad con el artículo 9 del Decreto 41-2005, el Consejo es el órgano rector de la política catastral, de la organización y funcionamiento del RIC, y de la coordinación con las instituciones del Estado, y con las organizaciones sociales vinculadas al proceso de establecimiento mantenimiento y actualización catastral.

El Consejo Directivo del RIC, sesionará ordinariamente una vez al mes y extraordinariamente cuanto sea necesario. Las resoluciones requieren para su validez el voto favorable de la mitad más uno del número de miembros del Consejo, todas sus actuaciones serán documentadas en acta, sus miembros tienen el derecho de razonar su voto. Las causales de remoción de sus miembros y atribuciones del Consejo se encuentran definidas en la ley.

En la Dirección Ejecutiva Nacional, quien desempeñe éste cargo debe llenar los requisitos de ser guatemalteco, estar en el goce de sus derechos civiles, tener título profesional a nivel universitario y ser colegiado activo, acreditar más de cinco años de ejercicio profesional y por último acreditar experiencia en el ramo catastral, es nombrado por el Consejo Directivo por el procedimiento de selección para lo cual se convoca a los interesados públicamente por medio del Diario Oficial y por lo menos en uno de los diarios de mayor circulación del país.

En la escala organizativa inmediatamente inferior al Director Ejecutivo, se encuentran las direcciones municipales los requisitos a llenar para estos cargos es el de ser guatemalteco, en ejercicio de sus derechos civiles, poseer formación catastral, y hablar preferentemente el idioma predominante en el municipio.

En lo que respecta a la integración del Consejo Directivo, preocupa el hecho de que el Poder Ejecutivo tenga tres representaciones, lo que en nuestro modo de ver limita el ejercicio democrático y desdice la intención de que la institución sea verdaderamente autónoma, el primer Consejo Directivo en un amplio debate logró que la mitad más uno de los votos requeridos para aprobar las decisiones fuera de cinco, es decir siendo la totalidad de los miembros siete, se considerará que la mitad



son tres y medio que se eleva a cuatro más uno son cinco, tal disposición logra dar cierto equilibrio de las demás representaciones frente a la representación gubernamental, sin embargo, el peligro de que la parte gubernamental se imponga subsiste, ya que las representaciones de los colegios profesionales no son inmunes a los intereses de los partidos políticos, y en ese sentido las instituciones tienden a corromperse, se desvirtúan sus objetivos, se saturan de personal innecesario etc. La pregunta que no es fácil contestar es: ¿ a qué responde la representación del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación en ese Consejo?.

El Consejo Directivo, tiene dieciséis atribuciones explícitas de conformidad con el artículo 13 del Decreto 41-2005 y literales de la a) a la p) más la literal q) que expresa : “otras que le asigne la presente ley y sus reglamentos”; de estas atribuciones señalaremos algunas por ejemplo la contenida e la literal a) “Definir la política catastral y velar por el cumplimiento de las funciones del Registro de Información Catastral”, ahora bien según vimos en su oportunidad las funciones del RIC, expresamente son diez y ocho; la contenida en la literal m) “Evaluar periódicamente la gestión y los alcances del RIC” véamos la contenida en la literal o) “Velar por la correcta aplicación de la presente ley y sus reglamentos” Si el Consejo como ya se vio sesiona cada mes ordinariamente y extraordinariamente las veces que sea necesario, y considerando que tales sesiones tienen una duración de dos horas como máximo pues los integrantes tienen que atender otro tipo de obligaciones, resulta que la carga de actividades no puede ser atendida en función de su tiempo disponible, de manera que por ejemplo la evaluación periódica de la gestión, que es tan importante se deja de lado y en consecuencia no tiene control sobre la marcha de la institución que bien puede ir a la deriva; desde la instauración del primer Consejo que inició formalmente su gestión a finales del año 2005 y concluyó en enero del año 2008 es decir dos años de gestión, no pudo concluir el reglamento de la ley ni se ha podido realizar hasta la fecha ninguna evaluación.

Continuando con el Director Ejecutivo, ya se enunciaron cuales son los requisitos para este cargo, y el más polémico es el que exige acreditar experiencia catastral,



nos informan miembros del primer Consejo que en efecto ello fue motivo de un amplio debate de muchas horas y de muchos días, en el momento en que se calificaban las cartas de vida de los aspirantes a este puesto, para elegir al primer Director Ejecutivo, conscientemente uno o dos de los aspirantes podían llenar este requisito más o menos, por una sencilla razón en el medio guatemalteco no había experiencia en este campo, salvo quienes laboraron en el experimento catastral del Instituto Geográfico Nacional allá por las décadas del sesenta y setenta, ensayo catastral con tendencia fiscal y que si bien es cierto se apoyó en la información del Registro General de la Propiedad, está incursión distó mucho de ser una auténtica investigación registral, tal como se concibe en la actualidad, con el pensamiento puesto en que el catastro únicamente es un instrumento para crear un registro público como se conceptualiza al RIC. De manera que la elección del Director Ejecutivo se orientó más por motivos políticos que por la experiencia, cuya concepción bien pudo derivarse de un estudio más concienzudo e integral y contextual de los artículos 2,3,24 y 26 del Decreto 41-2005 y quizá con un poco más de seriedad de los aspectos fundamentales de la ley.

La Dirección Ejecutiva tiene trece atribuciones explícitas que se especifican en las literales de la a) a la m) en el artículo 16 del Decreto 41-2005, entre ellas deseamos destacar la contenida en la literal a) “ Planificar, organizar, dirigir la ejecución y controlar todas las actividades administrativas técnicas y jurídicas del RIC., de acuerdo con las políticas establecidas por el Consejo Directivo del RIC, siendo responsable ante éste por el correcto y eficaz funcionamiento institucional” para ello la misma ley faculta a la Dirección Ejecutiva para proponer al Consejo las unidades que sean necesarias y la estructura administrativa y las funciones operativas, lo mismo que las políticas, estrategias y planes de trabajo. De lo anterior, se infiere la gran responsabilidad que pesa sobre el Director Ejecutivo, razón por la cual no debe pesar para su elección el criterio político partidista, que es lo mismo que condenar al naufragio la institución.

Las Direcciones Municipales: según nos refieren algunas personas que acompañaron la preparación del anteproyecto de ley que se convirtió en el Decreto 41-2005 no se



había previsto en éste ante proyecto ni en ninguno de los que le precedieron introducir en la estructura organizativa el tema de las Direcciones Municipales, más bien se pensaba que en cada zona o conjunto de zonas, que no pueden ser menores que un municipio, hubiese una unidad ejecutora, o unidad técnica, congruente con la literal I) del artículo 16 del Decreto 41-2005 “Presentar ante el Consejo Directivo del RIC la propuesta de creación de las unidades técnicas y administrativas que sean necesarias para el cumplimiento de las funciones asignadas al RIC.” La inclusión de las Direcciones Municipales, fue una ocurrencia de un señor diputado más con criterio político que con el debido conocimiento del proceso catastral, pues las actividades que se realizan en cada zona son de levantamiento predial y eventualmente de análisis catastral, las cuales son temporalmente delimitadas pensadas para no caer en la burocracia.

Al crearse por virtud de la ley las direcciones a cargo de un director nombrado por el Consejo a propuesta de la Dirección Ejecutiva, se le atribuyen actividades, administrativas, técnicas y jurídicas, que son las mismas del Director Ejecutivo Nacional, lo que presupone una estructura muy grande, y onerosa. Para el propio Consejo ha resultado una difícil tarea reglamentar estas atribuciones que en la práctica representan una dualidad con la Dirección Ejecutiva.

El Título III, tiene un único capítulo y su contenido está dado por las definiciones de los conceptos de la ley, que en nuestro criterio son suficientemente claros razón por lo que se obvian los comentarios.

El Título IV del proceso catastral

Capítulo I Naturaleza y Elementos Constitutivos.

Para indagar sobre la razón de ser o como dice el acápite del artículo 24 “Naturaleza del catastro nacional” es importante someter a reflexión el citado artículo que dice “El catastro es un instrumento técnico, de desarrollo, con información disponible para múltiples fines. Es un registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra”



En la caracterización del catastro, y no del catastro en general sino del catastro guatemalteco, podemos aislar los siguientes elementos:

1. Es un instrumento técnico de desarrollo.
2. Información disponible para múltiples fines.
3. Registro básico, gráfico y descriptivo, de tipo predial.
4. Orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.

Su calidad de instrumento, nos conduce a conceptualizarlo, como un medio y no como un fin en sí mismo, y es técnico desde el momento en que la representación gráfica de todo el territorio de la nación en un mapa, como acto final de una etapa de un proceso, pasa por la utilización de disciplinas de la ciencia de la medición, la geodesia, la topografía la cartografía el uso de GPS (Sistema de Posicionamiento global) , en fin de todos las herramientas que la tecnología actual pone a disposición del conocimiento humano, sin embargo lo que hay que destacar es esa calidad instrumental, que la misma ley le reconoce.

La información disponible para múltiples fines, es más propia del registro básico, por que “esa información” también es un proceso de agregación o incorporación que se sobreponen en forma de capas, a una capa inicial, es decir, la que sustenta, la que da fundamento, lo esencial, lo que lo caracteriza como registro básico, la pregunta inmediata que surge es ¿cuál es esa capa inicial? esa capa es ni más ni menos, que la representación objetiva de la tenencia de la tierra entendida para el proceso catastral en dos únicos aspectos, la posesión y la propiedad de la misma.

La caracterización de ser un registro básico, trasciende el concepto de un simple catastro, ahora se nos presenta en virtud de su orientación con los atributos de un registro público, como ya quedó explicado supra, compartiendo con el Registro de la Propiedad la fé pública registral.

Es gráfico, por que cada una de las parcelas cuya forma geométrica se obtiene de la realidad queda plasmada inicialmente en un plano catastral y luego incorporada a un mapa en donde se visualizan en conjunto todos los predios de una determinada zona catastral que no puede ser menor que un municipio.



Es descriptivo por que esa forma geométrica que adquiere cada inmueble está relacionada a ciertas medidas de su perímetro, a ciertas orientaciones angulares que aseguran que el predio ocupa un único lugar en el espacio, que no puede ser ocupado por otro predio, por último cuál es su extensión precisa, expresada como dice la ley del organismo judicial en el sistema métrico decimal para nuestro caso en metros cuadrados, este conjunto de datos son pues, descriptivos.

En cuanto al tipo predial, cada uno de los inmuebles vistos en campo de cuyos linderos informan poseedores, propietarios y colindantes, en el lenguaje catastral se denominan predios, estén o no inscritos en el Registro de la Propiedad, predios que se identifican con un código llamado catastral.

En cuanto a la orientación, a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad y uso de la tierra, ya se manifestó que hay una capa inicial que dá sustento a todo lo subsiguiente, que visualiza como está distribuida la tierra en todo el territorio nacional, en orden a la propiedad y la posesión, pero ésta es una situación final, el resultado de un proceso de investigación que nos proporciona el conocimiento objetivo de la tenencia de la tierra al cual volveremos más adelante. En cuanto al uso de la tierra, es otra capa de información que se sobrepone a la esencial, uso que puede ser urbano y que puede resultar muy complejo, y al área rural en sus varias manifestaciones.

En este mismo capítulo en el artículo 25 del Decreto 41-2005 se describen los elementos que conforman el archivo básico del RIC, es decir los diversos documentos que se utilizan para el establecimiento catastral, para sus construcción y para mantenerlo en calidad de registro público una vez constituido. No entramos a la explicación detallada de cada uno de estos elementos, baste con referirnos a unos cuantos, manifestamos arriba que este es un proceso de investigación que pretende conocer la situación concreta de la tenencia de la tierra, constituir un registro público que de certeza y seguridad jurídica. Ésta investigación se lleva a cabo recabando información de dos fuentes primarias, mediante los instrumentos denominados fichas de investigación de campo y de registro, por un lado y material cartográfico por otro en las fichas de investigación de campo se recoge la información del poseedor o propietario del predio que en el lenguaje catastral se denomina titular catastral, en



tanto no se defina en una etapa posterior la calidad de poseedor o propietario, en la misma ficha los datos de identificación del Titular Catastral, su dirección donde puede ser notificado el tiempo de la tenencia, número de finca folio y libro y la denominación de éste, si lo tuviere, la jurisdicción municipal de la ubicación del predio, el código asignado nombre de los titulares catastrales colindantes etc. La ficha de investigación de registro o documental recoge la información del Registro de la Propiedad de la primera inscripción de dominio, respecto de su área y origen, y del tracto sucesivo registral en amplio sentido si es `propiedad singular o copropiedad, etc. Los informes de los distintos análisis catastrales y jurídicos, los diagnósticos de propiedad, etc.

Título IV

Capítulo II Acciones y Procedimientos Catastrales:

El artículo 26 del Decreto 41-2005: "indica que el establecimiento catastral es el conjunto de actividades de tipo técnico, jurídico y administrativo, organizadas para la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales". Nos proponemos seguir un orden lógico del desarrollo de estas acciones y procedimientos, porque su no comprensión llevó a la UTJ y al RIC en varias de la zonas declaradas en proceso catastral a impulsar ciertas acciones en desmedro de otras, por ejemplo a privilegiar el levantamiento de información predial en lugar de la investigación registral.

El artículo 28 del Decreto 41-2005 dice "Como una etapa preparatoria para las actividades catastrales y con la suficiente antelación a la declaratoria de zonas en proceso catastral, el RIC investigará el derecho real de propiedad y los datos físicos de las fincas que corresponden a cada municipio, formulando el diagnóstico correspondiente. Para esta investigación el RIC. recopilará información pertinente en cualquiera de los archivos y libros que posee el Registro de la Propiedad y en cualquier otro archivo público que posea documentos relacionados con la tenencia de la tierra para lo cual establecerá la coordinación que lo expedita.



Para tal efecto el “Registro de la Propiedad y demás instituciones tienen la obligación de permitir el acceso gratuito a la información” reflexionando en torno al artículo anterior se tiene:

1. Que se trata de una investigación.
2. Tal investigación tiene por objeto conocer la situación del derecho de propiedad.
3. Los datos físicos de las fincas da cada municipio.
4. La información para la investigación se recopilará de archivos y libros del Registro de la Propiedad.
5. También se recopilará en cualquier otro archivo público que tenga tal información.
6. Formulación del diagnóstico de propiedad, es decir cuál es la situación de la propiedad en determinado municipio.
7. Acceso gratuito a la información.

Como toda investigación requiere, conocer a fondo las fuentes, definir y probar una metodología crear los instrumentos de recopilación y análisis y organizar los recursos.

Cuales son las fuentes de información que posee el registro, son los libros de inscripciones, o libros mayores, y los duplicados que respaldan las inscripciones.

En cuanto a los libros hay libros manuales desde el origen del registro, y libros electrónicos desde el año 1996 y hay que tomar en cuenta de que el registro está organizado por departamentos y no por municipios, que hay otra serie de libros en los que se encuentran fincas inscritas de cualquier departamento y municipio (por ejemplo, libros antiguos, especiales, Grupo Norte, Reforma y Transformación Agraria) que los duplicados empiezan a coleccionarse en el Registro desde el año de 1933, éste es un conocimiento básico que hay que construir en el diario hacer.

El artículo 47 del Decreto 41-2005 refiriéndose a la coordinación interinstitucional, dice que ésta investigación proporcionará información que será utilizada para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y jurídico, agregando en sus párrafos cuarto y quinto respectivamente que: “Cuando en los distintos análisis de información



regstral que se realicen en el proceso catastral se detecten incongruencias entre los duplicados de los documentos que sirven de fuente primaria para los asientos en los libros de inscripciones, lo asentado en libros de inscripciones y lo asentado en el historial de conservación de una finca el RIC informará de manera pormenorizada al Registro de la Propiedad para que de oficio se verifiquen los resultados del análisis y si fuera procedente, se operen las enmiendas respectivas. El Registro de la Propiedad informará al RIC. El resultado de su verificación y operación para efectos de actualización por parte del RIC.”

“Igualmente remitirá al Registro de la Propiedad los estudios de depuración de derechos de fincas proindivisas, para la administración eficiente de fincas inscritas en copropiedad .”

La metodología, nos lleva a la organización de la información del registro ordenándola por municipios, esto implica tomar todos los libros de un departamento, libro por libro y folio por folio listando las fincas que corresponden a cada municipio a esta operación se denomina foliado, y su resultado es un índice de fincas por cada municipio de un departamento, a partir de este momento se está en la posibilidad de empezar la recopilación de fincas y duplicados, para proveer al análisis registral de las mismas y verificar la confiabilidad de la información, la necesidad de su saneamiento si fuera el caso previo a su utilización en los diagnósticos de propiedad y en los análisis catastral y jurídico dado que la información registral es el referente para declarar predios catastrados regulares o irregulares. La labor de la organización de la información registral es muy delicada dado que se deben explorar no sólo los libros ordinarios sino las de otras denominaciones, y estudiar los cambios administrativos que se han dado en los municipios, algunos se han anexado a otros, algunos han sido suprimidos, todo esto se traduce en dificultades que inciden en los tiempos en que se requiere tener organizados los índices para proceder a la recopilación.

En la medida que se recopila la información esta fluye a otra etapa denominada de análisis registral que como ya se mencionó consiste en comparar la información de los duplicados por ser estos la fuente primaria contra la información que consta en los libros de inscripciones, cumplida ésta etapa con sus incidencias la información es



puesta a disposición de los usuarios para las fases en que debe emplearse en el proceso catastral.

La utilización inmediata de la información previamente analizada, es la formulación de los diagnósticos de propiedad, cuyo objetivo, es generar conocimiento acerca de la propiedad de la tierra para la formación de criterios y la definición de directrices en varios aspectos, tales como “Formar criterio en el Consejo Directivo del RIC. y el Director Ejecutivo Nacional, para priorizar las zonas que se declararán en proceso catastral”.

La siguiente fase, consiste en declarar zonas en proceso catastral, actividad que es difundida ampliamente en el municipio que se haya declarado como tal, con el objeto de prevenir a los propietarios, poseedores o tenedores de predios ubicados en esa zona de que se desarrollarán actividades catastrales y que de conformidad con la ley están obligados a proporcionar la información inherente que les sea solicitada, hecha la declaratoria y a partir de su fecha hay cien días para dar inicio al levantamiento de información predial, en el lapso contenido entre esos dos extremos se hacen los preparativos pertinentes, o afinamientos de materiales y planes de acción.

Levantamiento de información predial, es más propia este concepto, que el de levantamiento de información catastral que se consigna en la ley, se desarrolla en el campo ya en el área urbana o rural y consiste en la obtención de información espacial entendida como tal a la que se refiere a la ubicación de los inmuebles en el terreno, tomando los datos de sus esquineros con aplicación de instrumentos de elevada precisión, de la longitud de sus linderos, de donde resulta la forma geométrica que puede ser representada en un plano y la obtención de su extensión, dicho de otra manera es una actividad de medición con el concurso de los titulares de los predios y de sus colindantes que pueden o no manifestar su conformidad, como parte también de esta actividad esta el llenado de la ficha de investigación de campo en los que se recogen datos del poseedor o propietario, el tiempo de la posesión, documentos con que se respalda la propiedad o la posesión, nombre de los colindantes actuales etc., recibida la información se concluye la operación con la entrega de la constancia de predio censado y se consigna en la misma el código de clasificación catastral con lo



que se identificará en adelante dicho predio. Hay casos especiales de levantamiento de información predial que no afectan en su esencia la actividad de medición, más bien se refieren a la forma, estos casos son levantamientos en áreas de población indígena, o en áreas protegidas, de protección especial o de cualquier otra denominación contenida en la Ley de Áreas Protegidas.

La Siguiete fase es la de **análisis catastral**. Aún cuando la ley describe con mucha simplicidad esta fase, sin embargo tiene un alto grado de complejidad sobre todo por que se trata de establecer la ubicación espacial de la finca que por si es imprecisa sobre el predio obtenido de la realidad inmediata, son múltiples las situaciones que puedan presentarse, por ejemplo fincas que están fuera del ámbito de su matriz, sobre posiciones de fincas por dobles o triples titulaciones, títulos supletorios sobre fincas ya inscritas, fincas en copropiedad divididas de hecho, unificaciones de hecho, unificaciones de fincas pero que físicamente están distantes y materialmente es imposible la unificación, etc. Son verdaderos rompecabezas, donde la vocación investigativa debe ser una cualidad de los analistas, toda esta actividad se documenta en un informe circunstanciado, lo que requiere de una redacción clara y precisa.

Previo a cerrarse esta fase debe hacerse una exposición pública para enterar a la población de los resultados preliminares y recoger insumos que permitan completar el análisis cuando sea necesario.

Cada bloque de predios que completan esta fase pasan a la siguiente, que es el análisis jurídico, en donde en base al informe circunstanciado se verifica la situación legal de cada predio y se tipifica si son o no regulares es decir tratándose de predios que tienen inscripción registral ésta es la referente en primer lugar verificar que la finca coincida en el espacio del predio, que se amarre con los otros predios vía las colindancias registrales, que coincidan finca y predio en relación a la extensión, que coincidan finca y predio en relación al sujeto titular del derecho y el titular catastral, sí coinciden en todos estos elementos serán declarados predios regulares de lo contrario con uno de los elementos que no coincida serán declarados predios



irregulares, ahora bien, hay irregularidades digamos ordinarias, cuya tipología se describe en el artículo 38 del Decreto 41-2005, pero no es un *númerus clausus*, sino que la ley deja la posibilidad a otras irregularidades por tanto *númerus apertus*, en cuanto a las irregularidades especiales, la ley admite dos 1) la inubicabilidad de fincas y 2) incongruencia entre el titular registral y el titular catastral, la primera encuentra su fundamento en el hecho de que en el registro se han investigado todas las fincas que pertenecen a un municipio por lo que se espera que todas esas fincas tengan un espacio en ese municipio, sin embargo, sobran fincas en ese municipio, no se logra encajarlas en el tejido formado por los predios y finca, es decir son piezas sueltas sin conexión en el rompecabezas las cuales no dan posibilidad dada su descripción registral de definir su espacio, tampoco hay razón alguna en el municipio ni de su titular registral ni de sus parientes que puedan contribuir a su localización espacial ni los miembros de la comunidad pueden apoyar en este propósito. La segunda, o sea incongruencia entre el titular registral y el titular catastral, este es el caso de los tractos sucesivos interrumpidos por muchas razones, por una falta de cultura registral, las ventas bajo palabra de honor o transmisión de derechos omitiendo el registro, y donde la última inscripción registral es distante en el tiempo, en un lapso considerable que hace suponer que se ha interrumpido el tracto. Para declarar la irregularidad en el primer caso, la propia ley ha definido un procedimiento, en tanto que para el segundo caso, remite a una ley especial que sobre esa materia habrá de legislarse.

Una vez que se ha concluido con el análisis jurídico, se pronunciará la declaración de predio catastrado, ya sea regular o irregular o con irregularidad especial, en todos los casos se notificará a los titulares catastrales o registrales según corresponda, para que éste manifieste su conformidad o inconformidad en los plazos establecidos, si manifiesta inconformidad dá lugar a la revisión técnica la cual tiene su procedimiento desarrollado en el título VI, toda vez se encuentre firme la declaración, para aquellos predios que se encuentren en el ámbito de una finca, se notificará al Registro de la Propiedad para que se hagan las anotaciones correspondientes, tanto los predios con inscripción registral como los que carezcan de inscripción, serán también inscritos en



el Registro de Información Catastral y a partir de este momento no podrá ser modificada la información sino a petición de parte o por orden judicial iniciándose la etapa de mantenimiento catastral, y la división de funciones a que se refiere el artículo 44 del Decreto 41-2005 que dice “El Registro de Información Catastral será el responsable de la administración de la información física descriptiva de los predios catastrados, y el Registro de la Propiedad anotará la información física del predio catastrado incluyendo el código de clasificación catastral y en consecuencia los datos territoriales de la fincas serán los consignados por el RIC.

El Registro de la Propiedad, como tal, continuará siendo el responsable de la administración relativa al derecho de dominio y demás derechos reales, anotaciones preventivas, limitaciones cargas y cualquiera otra situación jurídica sobre la finca”, Con la exposición anterior se agota sumariamente el Título IV que norma el proceso catastral, o el establecimiento del catastro dando paso a la instauración del Registro Público.

El Título V se refiere a la coordinación interinstitucional, en efecto el proceso de establecimiento catastral y por consiguiente su concreción en el Registro Público de información catastral es inconcebible sin una relación con otras instituciones que le sirvan de apoyo a la construcción del RIC, se identifican dos instituciones cuya información es de primer orden, una es el Registro de la Propiedad y la otra el Instituto Geográfico Nacional, este que proporciona apoyo geodésico y cartográfico que es fundamental para las labores de levantamiento de la forma geométrica de los predios y fundamentalmente para su determinación espacial, es decir para las labores de campo para la captura de la realidad predial. El Registro de la Propiedad que permite el acceso a los libros y duplicados de los documentos para la extracción de información de las fincas relativa al derecho de dominio y eventualmente de otros derechos reales y por supuesto califica y opera la información que genera el RIC, tanto de los estudios de saneamiento, estudios de copropiedad, las declaraciones de predios catastrados y por supuesto en las labores de mantenimiento de información catastral. Con las municipalidades debe de existir una coordinación expedita de quienes prestan su valioso concurso para la definición de límites municipales,



definición de los ámbitos urbano y rural, las campañas de comunicación social para la sensibilización de la población en el tema catastral. Se coordina con el Fondo de Tierras sobre todo en los levantamientos catastrales en zonas de adjudicación y de regularización de la tenencia de la tierra. Se coordina además con el Consejo Nacional de Áreas Protegidas, con la Oficina del Control de Áreas de Reserva del Estado para el establecimiento del catastro en los ámbitos de la competencia de cada una, aparte de que debe coordinarse con todas las entidades del Estado, incluyendo las instituciones autónomas para el levantamiento físico del inventario de los bienes inmuebles del Estado y sus instituciones autónomas.

Con anterioridad al referirnos a la declaración de predios catastrados, se hizo referencia a la Revisión Técnica que puede interponer cualquier titular catastral o registral al serle notificada tal declaración por lo que se estima agotada en lo fundamental, lo que hace innecesario comentarios adicionales al Título VI que trata de la revisión de mérito y de los recursos administrativos, y en seguida nos abrimos paso para abordar el Título VII Regularización en el marco del proceso catastral.

Supuestos de regularización son en éste título, el inventario de bienes inmuebles del Estado, que obliga aún a las instituciones autónomas a reportar los bienes inmuebles que estén o no inscritos para realizar con ellos el inventario físico del Estado, tal inventario se estima de gran utilidad para preservar el patrimonio de la nación, sin embargo debiera publicitarse su importancia, pues hasta la fecha ninguna institución a reportado al RIC nada de sus bienes, reporte que debió haberse realizado dentro de los sesenta días de iniciada la vigencia de la ley.

Otros supuestos de regularización son las fracciones inconexas que se dá cuando dos o más predios sin conexión entre ellos son amparados por una misma finca, mandando la ley de que se efectúen las desmembraciones pertinentes de manera que cada predio corresponda a una única finca.

Se presentan otros supuestos tales como los casos de terrenos baldíos urbanos y rurales, tierras comunales, lugares ceremoniales indígenas y los excesos que realmente no se resuelven con esta ley sino que remite a que se resuelvan de



“conformidad con la ley ”que no es otra más que el Decreto 1551 o sea la Ley de
INTA.

En el Capítulo II de el título uno, se aborda la titulación especial, el artículo 68 dice:
“Se declara de interés nacional la titulación y registro de aquellos predios que luego
del análisis catastral y jurídico tengan como única irregularidad la de no estar
inscritos en el Registro de la Propiedad, se exceptúa de éste proceso el territorio del
departamento del Petén y la Franja Transversal del Norte, los bienes inmuebles
situados dentro de las reservas del Estado, dentro de las áreas protegidas y los
excesos de las propiedades rurales y urbanas.” A nuestro modo de ver y para
muchas personas que han sido consultadas al respecto, la titulación especial que se
espera masiva, gratuita y de oficio significa un avance que puede apoyar al
desarrollo económico de los pueblos provee de seguridad jurídica a los poseionarios,
y los acerca a las posibilidades del crédito pues podrán garantizar a las instituciones
financieras con la existencia real de los inmuebles, independientemente del
transcurso de cinco años para que la posesión se transforme en propiedad.

Finalmente el título VIII del Decreto 41-2005 , disposiciones especiales y finales en el
capítulo primero en el artículo 74 dispone que “las municipalidades, entidades
autónomas centralizadas, descentralizadas y cualquier otra institución que posean
información catastral a la entrada en vigencia de la presente ley, deberán ponerla a
disposición y coordinarse con el Registro de Información Catastral, para que éste
evalúe etapa por etapa y determine la posibilidad de incorporarla al Catastro
Nacional, adecuándola a las normas técnicas catastrales si fuera necesario. Si no
fuese factible tal adecuación, el RIC aprovechará la información en lo que sea posible
para sus propios procesos catastrales.”

Hasta el momento ninguna de las instituciones obligadas ha obedecido esta norma,
tampoco el RIC ha implementado estrategia alguna de acercamiento para tratar el
tema con las instituciones ni ha desarrollado ninguna metodología para la evaluación
en un caso dado.



El artículo 75 de la ley manda que las instituciones que en vigencia de ley deciden emprender actividades catastrales, tanto por sí o contratando empresas deben observar las normas técnicas, y coordinar sus actividades con el RIC. El comentario hecho para el artículo 74 es válido también para éste.

Hay la percepción de que las razones de los artículos anteriores residen:

1. En la necesidad de evitar la duplicidad de esfuerzos.
2. Que al incorporar la información al RIC, ésta adquiere validez legal por ser este un Registro Público.
3. Las posibilidades del mantenimiento de la información es más segura por la vía del RIC, dada la coordinación por virtud de la ley con el Registro de la Propiedad.
4. El RIC está en mejores condiciones de poder hacer los estudios de saneamiento y de copropiedades en beneficio del interés común.
5. También en interés social hay más posibilidades de regularización de la tenencia de la tierra si la información se encuentra integrada al RIC.

El esbozo de la percepción anterior parece esta en sintonía con el artículo 76 que se refiere al valor jurídico de la información proveniente de lo dispuesto en los artículos precedentes.

Finalmente, en este capítulo se dispone la creación de la Escuela de Formación y Capacitación para el Desarrollo Territorial y Catastral.

En el Capítulo II se establece la obligación de los poseedores y propietarios de los predios de permitir el acceso a sus inmuebles con el fin de levantar la información física de los mismos así como de proporcionar la descriptiva que le sea requerida, lo mismo que la obligación de definir físicamente linderos y esquineros de los predios. Si deja prevista la aplicación penal correspondiente para quienes destruyan monumentos geodésicos. El capítulo III contiene las disposiciones finales, transitorias y derogatorias,



Está previsto en el artículo 83 que a partir de que se declare una zona en proceso catastral no serán aplicables en la misma, la ley reglamentaria para trabajos de agrimensura, ley de rectificación de áreas, la ley especial de titulación supletoria para el Estado y las municipalidades.

Es importante comentar el artículo 86 que dice; “las acciones de establecimiento catastral coordinadas por la Unidad Técnica Jurídica de la Comisión Institucional para el desarrollo y fortalecimiento de la propiedad de la tierra, realizadas antes de la vigencia de la presente ley, son válidas; sin embargo, las declaraciones de predios catastrados, previa revisión, deberán ser ratificadas para la Dirección Ejecutiva Nacional”.

Esta disposición según manifiestan algunas personas enteradas del proceso catastral ha sido de difícil aplicación primero la UTJ, coordinó proyectos en los cuales la metodología de trabajo la decidió cada jefe de proyecto, las acciones catastrales no lograron ir más allá del levantamiento de información predial, únicamente en uno de los proyectos se hicieron intentos por practicar el análisis catastral, dado que la investigación registral no tuvo ningún apoyo relevante durante la gestión de UTJ, aún en el departamento que se financió con recursos de préstamo otorgado por el Banco Mundial, no se impulsó la investigación registral, lo que hoy tiene una inmensa incidencia negativa en las responsabilidades del Registro de Información Catastral que tiene que darle seguimiento a los procesos iniciados por UTJ y cuya finalización, en el caso del Petén, es al momento impredecible lo mismo que los otros proyectos. En el artículo 89 limita el proceso de establecimiento catastral y condiciona las declaraciones de predio catastrado, en aquellas zonas en que aún este pendiente la regularización de tierras adjudicadas por el Fydep, el Inta, o el Fondo de Tierras, este proceso de regularización a juzgar por quienes de alguna manera y por cualquier razón están al tanto de su avance, no se avisora su conclusión.

Hasta aquí el análisis del último Título de la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005.



CAPÍTULO VII



7.1. La hipoteca de la posesión

El hecho de la conquista representa para nuestros pasados autóctonos una trastocación de proporciones incuantificables en las diversos órdenes de la vida, en lo espiritual, en lo moral en lo económico, en lo social, en lo político, impacto que trasciende desde lo infausto de su inicio recorriendo el tiempo hasta nuestros días.

En lo espiritual las concepciones religiosas y la imposición de determinadas creencias, en el momento del auge de la religión católica en el mundo.

En lo moral, la pérdida de uno de los más grandes valores como es el de la libertad, en sus múltiples manifestaciones, en lo económico la usurpación del medio máspreciado o productor de su subsistencia la tierra; en lo social reducido a una inhumana explotación en condición de esclavo, en lo político la abolición de sus formas de organización y la imposición de un régimen jurídico completamente incompatible con su nivel de desarrollo.

Ahora, bien buscando ser coherente con la propuesta, de que se incorpore al sistema legal del Registro de Información Registral la hipoteca de la posesión en la Titulación especial de la tierra como un mecanismo que agilice el acceso al desarrollo, mediante el crédito bancario de gruesos sectores ciudadanos sobre todo del área rural, que por diversas circunstancias teniendo la tierra en posesión no se encarrilan para ascender al estatus de propietario, para ser coherente decimos con nuestra propuesta, estimamos necesario como premisa examinar a grandes rasgos la trascendencia del impacto económico y político de la conquista y como tal situación prevalece en la actualidad. En efecto existe una interrelación dialéctica entre estos dos aspectos: en lo económico en la base de la sociedad representando por el impactante medio de producción y reproducción la tierra y la fuerza de trabajo.



La tierra por derecho de conquista, pasa a ser propiedad de la corona, y los conquistados sus vasallos, en la super estructura entonces el reino, equivalente al estado, que se ve territorialmente ensanchado y el régimen jurídico, que justifica la opresión y el despojo desde ese momento llevado a categoría del derecho, nada menos que el de la propiedad. Sin embargo este concepto, pertenece a un nivel de desarrollo distinto al de los conquistados ellos venían ejerciendo posesión sobre la tierra y posiblemente posesión colectiva y no individual, a la par del dominio efectivo sobre la tierra, otro concepto no menos importante y como mera abstracción del dominio el **título de propiedad** con que se legitima la calidad de propietario, propiedad y título de propiedad son pues conceptos ajenos inasimilables para la cultura indígena, lo que importa es poseer la tierra y el respeto a la posesión estas circunstancias concretas le son suficientes para transitar desde la conquista hasta la actualidad; sin embargo las instituciones del sistema jurídico, terminan por imponerse a los conquistados aún cuando estos no logren asimilar a la cotidianidad de sus vidas por ejemplo: los actos indiscutibles del estado civil: los nacimientos se inscribieron en las parroquias por conducto del bautismo, lo cual como sabemos fue forzado, pero paralelamente lo hacían en sus cofradías, pero cuando el Estado se separa de la iglesia y el Registro Civil es laico, se ve mermado, el registro de nacimientos, otras instituciones como el matrimonio civil, aún no logra ser asimilado en absoluto y las uniones todavía se rigen por la costumbre, en general en la actualidad se habla de un derecho indígena, no es extraño entonces que aún el concepto de la propiedad y sus modalidades no se logre en la actualidad asimilar por completo sobre todo en el área rural, en esta población la posesión de la tierra se impone a la propiedad, la cultura del título aún no arraiga y al mantenerse al margen de estos conceptos obviamente satisfacen sus necesidades de crédito por vía de un mercado de usura.

7.2. Justificación para otorgar la hipoteca de la posesión en la titulación especial, en la Ley del Registro de Información Catastral :



La idea de la hipoteca de la posesión se gesta en la concurrencia de varias realidades, la primera de ellas la pobreza humana, con sus múltiples rostros y nefastas consecuencias, en un mundo de enorme abundancia, no debiera haber lugar para el hambre, es inconcebible que en todas partes del mundo su población este expuesta al flagelo, a morir por no poder satisfacer esta necesidad fundamental, la lucha contra la pobreza debe ser una preocupación de primer orden, de manera que quienes gozamos de algún pequeño privilegio que nos permite estar a salvo a menos de ser víctimas directas de esa atroz manifestación de la pobreza encarnada por el hambre, debemos por un principio de solidaridad humana hacer el aporte de cualquier naturaleza para contrarrestar su existencia en el mundo y en particular del lugar en que vivimos.

La segunda realidad para la concepción de la hipoteca de la posesión está constituida por una ejemplar experiencia en que el espíritu de solidaridad se pone de manifiesto, y que tiene por fundamento la confianza, la honradez y la dignidad del ser humano, cuyos resultados son sorprendentes. Aún cuando tal experiencia es del conocimiento universal pues los centros académicos, la prensa, sectores políticos, religiosos etc. de todo el mundo han prodigado a su actor merecidos reconocimientos, celebrando la sencillez de la idea y la grandeza de sus resultados, no está demás en esta oportunidad tener el privilegio de expresar nuestra admiración y el honor de transcribir algunos pasajes de la obra en que se narra la experiencia sobre todo si es un motivo que nos alienta a presentar sin temores el tema de este trabajo de tesis, en efecto, es el ilustre premio Nobel de la Paz, doctor Muhamad Yunus quien la describe en la obra el Banquero de los pobres, que no es más que la profesión de fe en la dignidad de los pobres, un ejercicio de solidaridad que da por resultado el surgimiento de los micro créditos, como mecanismo de batalla contra la pobreza en el mundo,

La experiencia tiene por escenario la aldea de Jobra, región de Bangladesh, India, cuando el doctor era catedrático de Economía en la Universidad de Chittagong, ubicada en las cercanías de la aldea, conviviendo con los campesinos, se da cuenta



de las condiciones de miseria en que estos viven y decide llevar adelante una pequeña investigación que le permitiera conocer esa realidad, y ver si podía ayudar directamente de algún modo.

Un día en compañía de otro profesor, se detuvieron en una casa en ruinas habitada por una mujer que en ese momento estaba entregada a la confección de un taburete de bambú, con quien, después de ganar su confianza, sostuvo este diálogo:

“Como se llama?” “Sufiya Begum”

“Cuantos años tiene” “veintiuno”

“es suyo este bambú” “sí”

“cómo lo consigue” “lo compro”

“Cuanto le cuesta” “cinco takas” (equivalentes a 22 centavos de dolar)

“tiene usted los cinco takas” “No, se los pido prestados a los paikars”

“Los intermediarios?” ¿a que acuerdo llega con ellos?” “Yo debe venderles a ellos mis taburetes de bambú al acabar el día para saldar el préstamo”

“Por cuanto vende cada taburete” “ por cinco takas y 50 poishas”

O sea que usted saca una ganancia de cincuenta poishas, ella asintió.

Aquello equivalía a un beneficio de unos dos centavos

“ y no podría usted pedir el dinero a un prestamista para comprar su propia materia prima” “Sí, pero el prestamista siempre pide mucho. Quienes tratan con ellos, solo consiguen empobrecerse aún más.”

“¿cuánto cobra el prestamista?” “depende. A veces, un 10% semanal. Pero una vecina mía está pagando un 10% diario.



“Y esto es lo que usted precisamente gana con estos bonitos taburetes de bambú, 50 poishas, verdad”⁵⁵. Concluí el diálogo, pero en la mente y el corazón del doctor se engendraba un milagro, supongo, por lo que sucederá de aquí en adelante, mas, Sufiya, regresó a acuclillarse sobre el barro a continuar con el trabajo, su manera de ganarse la vida, con dos centavos al día, en tanto que el doctor Yunus con predecible dolor se hace las siguientes preguntas: ¿Cómo iban sus hijos a romper el ciclo de pobreza que se había iniciado con ella? ¿Cómo podrían ir a la escuela si los ingresos que obtenía Sufiya apenas daban para que ella pudiera comer (ni hablar de proporcionar cobijo y vestimenta adecuados a su familia)? Y agrega “parecía inútil imaginar que sus pequeños pudieran escapar algún día de aquella miseria.

Resulta muy difícil tratar de sintetizar la exposición del doctor luego de aquella dolorosa experiencia con Sufiya, y el propósito es llevarla al conocimiento de los lectores, tocar las fibras más hondas de la sensibilidad y disponer el espíritu a la acción solidaria de quienes en nuestra patria podemos hacer algo por el drama idéntico que replican nuestros compatriotas, esta intención entonces me disculpa por copiar casi literalmente todo el texto del capítulo 4 de la obra, que contiene a mi juicio la íntima esencia de la misma.

Dice el doctor “aquella idea me tenía impresionado . En mis asignaturas, en la Universidad yo teorizaba utilizando cantidades de millones de dólares , pero, allí ante mis propios ojos , los problemas de la vida y la muerte estaban planteados en céntimos. Allí fallaba algo muy serio . ¿Porqué mis clases no reflejaban la realidad de la vida de Sufiya? Estaba enfadado, conmigo mismo y con mi departamento de Economía y con los miles de profesores inteligentes que no habían intentado abordar este problema para solucionarlo. Tenía la sensación de que el sistema económico existente condenaba inexorable y perpetuamente a Sufiya a mantener unos ingresos tan bajos que jamás podría ahorrar ni un centavo y nunca podría invertir para ampliar su base económica . Sus hijos estaban igualmente condenados a llevar una vida de penurias, como la que los padres de su madre llevaron antes que

55 Muhammad Yunus. **El Banquero de los Pobres**, todas las ediciones en castellano, Edición Paidós 2006 pág 50- 75



ella. Jamás había oído de nadie que sufriera porque le faltasen 22 centavos. Parecía imposible hasta ridículo. ¿Qué debía hacer?. ¿Buscar en mi bolsillo la mísera cantidad que Sufiya necesitaba como capital y dársela? Eso sería tan simple tan fácil. Así que contuve el impulso inicial de dar a Sufiya el dinero que necesitaba. Ella no pedía caridad. Y dando 22 centavos a una persona no se atajaba el problema de manera permanente.

Latifee y yo condujimos colina arriba de vuelta a mi casa. Dimos una vuelta por mi jardín. Era por la tarde y hacía calor. Yo intentaba ver el problema de Sufiya desde su punto de vista. Ella sufría porque el bambú costaba 5 takas y no tenía el efectivo necesario para comprar la materia prima que necesitaba. De ahí que tuviera que sobrevivir sometida a un ciclo de increíble estrechez, pidiendo prestado al comerciante y vendiendo luego el producto. Vivía atrapada en una especie de círculo de trabajo cautivo o esclavitud. El comerciante se aseguraba de pagar a Sufiya un precio que apenas cubriese el coste de los materiales y le aportase lo mínimo para mantenerla con vida. Ella no podía liberarse de la relación de explotación que la unía a él. Si quería sobrevivir, necesitaba continuar trabajando con el comerciante.

Los intereses de usura están tan normalizados y socialmente aceptados en los países del Tercer Mundo que la persona prestaría rara vez se da cuenta de lo opresivo que es el contrato que acepta. La explotación adopta múltiples formas. En el Bangladesh rural, un maud (equivalente, aproximadamente, a 37 Kilogramos) de arroz descascarillado que se pida prestado al inicio de la estación de la siembra ha de saldarse con dos maunds en el momento de la cosecha. Si se usa la propia tierra como garantía, se deja a disposición del acreedor, que disfruta de derechos de propiedad sobre ella hasta que se le pague el total de la cantidad debida. En muchos casos existe algún tipo de documento formal, como puede ser un bawnanama, en el que se estipula el derecho del acreedor. Según recoge habitualmente el bawnanama, por ejemplo el acreedor se niega a aceptar cualquier amortización del préstamo que sea sólo parcial. Y si expira un determinado plazo dicho documento autoriza también al acreedor a "comprar" la tierra a un precio predeterminado. Otra forma de garantía es el sistema dadan, en que los



comerciantes otorgan préstamos con los que pagan cosechas próximas de cultivo que ya están espigando en los campos a precios predeterminados inferiores a los del mercado. Sufiya Begum producía sus taburetes de bambú con arreglo a un acuerdo que daban con un paikar .

En Bangladesh , los préstamos se dedican, a veces, a finalidades específicas y temporales (para casar a una hija, para sobornar a un funcionario, para litigar, en los tribunales), pero otras veces se necesitan para la mera supervivencia física (para adquirir alimentos o medicinas, o para hacer frente a alguna situación de emergencia). En estos últimos casos, sobre todo, resulta extraordinariamente difícil que el prestatario se libere de la carga del préstamo. Lo habitual es que tenga que volver a pedir prestado para saldar la deuda previa, con lo que acaba introduciéndose de lleno en un ciclo de pobreza como el de Sufiya. Tal como yo lo veía, el estatus de esclava cautiva de Sufiya solo cambiaría en el momento en que ella pudiera conseguir esos 5 takas para pagar su bambú. Un crédito podría aportarle ese dinero. A partir de ese momento, ella podría vender sus productos en un mercado libre y cobrar al consumidor el precio completo de su venta al detalle. Todo lo que necesitaba eran 22 centavos.

Al día siguiente, pedí a Maimuna Begum que viniera a verme. Maimuna era una estudiante de la universidad que colabora conmigo recopilando datos. Le pedí que me ayudara a elaborar una lista de personas residentes en Jobra que, como Sufiya, dependieran de los comerciantes. En menos de una semana, ya teníamos la lista . Allí aparecían los nombres de cuarenta y dos personas que habían pedido prestados, en total 856 takas(menos de 27 dólares)

“¡Dios mío, Dios mío! ¡Todo ese sufrimiento de todas esas familias y sólo por no disponer de 27 dólares”, exclamé Maimuna se quedó inmóvil y sin decir palabra. Aquella realidad nos repugnaba.

Mi cabeza no podía dejar de pensar en aquel problema . Quería ayudar aquellas 42 personas físicamente capacitadas y trabajadoras. Seguía dándole vueltas y vueltas a



la situación, como el perro que apura un hueso. Las personas como Sufiya no eran pobres porque fuesen estúpidas o perezosas, trabajaban todo el día realizando tareas físicas complejas. Eran pobres porque las instituciones financieras del país no les ayudaban a ampliar su base económica. No existía ninguna estructura financiera que cubriese las necesidades crediticias de las personas pobres. A falta de instituciones formales, quienes habían ocupado todo ese mercado del crédito habían sido los prestamistas locales. Aquel era un vehículo muy eficiente, generaba un intensísimo tráfico de un solo sentido en la carretera hacia la pobreza. Pero bastaría con que pudiese prestar aquellos 27 dólares a los aldeanos de Jobra para que estos pudieran luego vender sus productos a cualquiera. Así obtendrían la más elevada rentabilidad posible de su trabajo y no se verían limitados por las prácticas usureras de los comerciantes y los prestamistas. Era tan fácil. Así que le entregué los 27 dólares a Maimuna y le dije “Aquí tienes. Presta este dinero a los cuarenta y dos vecinos y vecinas de nuestra lista . Pueden saldar sus deudas con los comerciantes y vender sus productos a buen precio.”

“¿Y cuándo saldarán la deuda con usted?”, me preguntó. “Cuando puedan—dije—En cuanto le sea rentable vender sus productos. No me tienen que pagar interés alguno. Yo no me dedico al negocio del dinero. “

Y Maimuna se marchó., desconcertada por aquel giro de los acontecimientos

De esta segunda realidad podemos extraer algunas semejanzas contundentes con nuestra propia historia así : tanto en la aldea de Jobra, en Bangladesh, como en Guatemala, la extrema pobreza se enseñorea en grandes conglomerados del área rural especialmente.

En uno y otro lugar tales conglomerados se han encontrado al margen de la economía, marginalidad que tiende a perpetuar el círculo de la pobreza.

En ambos lugares la exclusión del sistema económico empuja a los sectores empobrecidos a las garras de la usura que los esclaviza, sin la posibilidad de una salida honrada y los predispone a participar irremisiblemente en hechos criminales.



En ambas latitudes las personas no son pobres, ni por estúpidez, ni por pereza, lo son porque no existe ninguna estructura que cubra sus necesidades crediticias ni mecanismo que permita lograrlo,

Tanto en Bangladesh como en Guatemala la solidaridad y la confianza con y en el prójimo traen por respuesta la gratitud que impulsa al cumplimiento del deber o la obligación. En Bangladesh esto es una verdad, y en Guatemala no hay razón para que no lo sea.

La lección edificante que nos enseña, el doctor Yunus, es que se puede prestar dinero a personas que no poseen nada que sirva de garantía, que augure el retorno del capital y no poseer nada es encontrarse en situación tal de pobreza que el sistema financiero tradicional no puede concebir como digno de confianza, así la falta de asistencia crediticia sea cuestión de vida o muerte para grandes conglomerados, esa es la regla bancaria, pero la dignidad humana ante el gesto solidario es una rica veta de respuestas positivas, lo demuestran los más de dos millones diarios dados en micro créditos sin garantías que despacha la banca de los pobres el Banco Grameen.

Estas lecciones inyectan optimismo en nuestro corazón de poder encontrar eco en la propuesta de la hipoteca de la posesión como mecanismo del crédito rural, lo que nos lleva a considerar la tercera realidad: en el sistema económico la hipoteca es el medio de encontrar financiamiento para algunas actividades, puede hipotecar el que acredita ser propietario de un bien inmueble particularmente un terreno, predio o parcela, este bien es en realidad la garantía para el acreedor, en caso de incumplimiento está previsto en la ley el procedimiento ejecutivo del cumplimiento forzoso, el remate del bien, con lo cual se satisface la obligación, es decir que tal procedimiento es eficaz; sin embargo, como se ha demostrado en la práctica, la identificación plena del inmueble en el espacio ha resultado ser problemática, es decir que el bien inscrito en el Registro de la Propiedad e hipotecado no es en la realidad el mismo, dicho de otro modo, no existe en ese espacio, estos casos son más



frecuentes en el área rural.

Ahora bien, que se incorpore la figura de la hipoteca de la posesión en la ley del RIC, la persona que la hipoteca debería acreditar que es posesionario del bien y que el bien existe realmente, y que se identifica plenamente en el espacio por tener una posición única e irrepetible y cuya pertenencia se avala con el testimonio de los colindantes en un momento y situación sin conexión con el hecho de la hipoteca, sino como consecuencia de un levantamiento catastral en la zona llevado a cabo por la autoridad catastral, que para Guatemala es el Registro de Información Catastral, ese predio con su respectivo código de clasificación que es único y que le da la ubicación espacial cabalmente se encuentra inscrito en el Registro de Información Catastral a nombre de un poseedor, de manera pues, que tanto predio como poseedor se encuentran inscritos en un Registro Público y en consecuencia su pertenencia será probada con la certificación que expida tal registro. Si ese bien en posesión se hipoteca para garantizar el cumplimiento de una obligación, igual que un bien en propiedad (finca), en caso de incumplimiento se debe ejecutar en la misma forma que se ejecuta el bien en propiedad. Si se observa detenidamente, tanto la hipoteca de la propiedad como el de la posesión tienen como garantía un bien inmueble cuya existencia se acredita con la certificación de su inscripción en un Registro Público, lo mismo que su pertenencia, en consecuencia la factibilidad de la hipoteca de la posesión, se encuentra fundamentada en la concurrencia de las realidades expuestas así:

En el ámbito rural hay gruesos conglomerados de campesinos poseedores de pequeñas parcelas de tierra que cada vez más se sumen en la pobreza por falta de un mecanismo de financiamiento institucional que les permita apoyar sus esfuerzos productivos, dado que el sistema económico sólo permite el crédito hipotecario a los propietarios con bienes inscritos.

Ese mecanismo estaría constituido por la hipoteca de la posesión, en vista de que en el Registro de Información Catastral estará registrado tanto el posesionario como con mayor precisión espacial el inmueble garante de la hipoteca.



Que para perfeccionar la propuesta con los elementos que ya se han aportado se puede legislar por analogía la aplicabilidad de lo concerniente a la hipoteca tradicional a la hipoteca de la posesión.

Que si como lo demuestra la experiencia del doctor Yunus la confianza en y la solidaridad con los pobres de su país no necesitó de ninguna garantía para que ellos demostraran su responsabilidad cumpliendo sus obligaciones, en el caso nuestro no es solidaridad ni confianza total, puesto que se ve mediatizada por la existencia de la hipoteca de la posesión, sin embargo, el avance de la lucha contra la pobreza por el medio propuesto, es ya un paso en positivo, quizá los otros pasos sean más genuinamente solidarios.

Todas las consideraciones anteriores denominadas realidades, decía al principio concurren para hacer una propuesta concreta para que en nuestro medio tengan acceso al crédito institucional los poseedores de bienes inmuebles inscritos en el Registro de Información catastral, poseedores que también es el sector más empobrecido del área rural y también urbana.

Finalmente y en coherencia con la propuesta permítaseme traer a colación el artículo publicado el domingo 1 de febrero del 2009, en "El periódico" del doctor Jeffrey D. Sachs de la Universidad de Columbia en "Un avance contra el hambre" dice "la crisis de hambre que sufre el mundo nunca fue tan severa y requiere de medidas urgentes. Millardos de personas están atrapadas en una situación de hambre crónica-quizá 100 millones más que hace 2 años. Con el liderazgo de España y con la participación del secretario general de las Naciones Unidas, Ban Kí Moom, varios gobiernos donantes están proponiendo aunar sus recursos financieros para que los agricultores más pobres puedan cultivar más alimentos y escapar de la trampa de la pobreza."

7.3. El registro de la posesión en la titulación especial de la Ley del Registro de Información Catastral:



Así como, se registra la propiedad en la entidad pública haciendo acopio a los principios registrales en general, de igual forma se registrará la posesión de los bienes en el Registro de Información catastral orientado a la certeza y seguridad jurídica la propiedad y tenencia de la tierra, que levantará la forma geométrica y la extensión de todo pedazo de tierra del territorio nacional este o no inscrito en el registro de la propiedad y después de una exhaustiva investigación de carácter público se formará con ellas el Registro de Información Catastral y toda vez se encuentren inscritos esa será la verdad legal respecto a su ubicación espacial y a su extensión obviamente también se registrará la pertenencia de manera que: queda perfectamente establecido la existencia del bien y su pertenencia, como condiciones de certeza y seguridad jurídica. En tanto se verificaran los procesos de titulación especial de los inmuebles que carecen de inscripción el Registro de la Propiedad no se debería encontrar razón sólida para que no pueda ser el bien poseído **garantía suficiente** para un contrato de mutuo y soportara una hipoteca que igualmente se inscribirá en el RIC; para el caso de incumplimiento de la obligación la posesión debe seguir el mismo camino y destino que sigue la ejecución de la hipoteca común, pues recaerán en un bien económico inmueble y determinado en el espacio y susceptible de valorización económico registrado en una institución estatal.

Después de haber explicado y definido que es el Registro Público y el Registro de Información Catastral se establece porque en este trabajo de tesis se ha titulado la hipoteca de la posesión como una oportunidad para el combate de la pobreza en el agro guatemalteco; recordemos el análisis que se hizo del Registro del Información Catastral en la que se explicó las diferentes etapas del proceso catastral, una de esas etapas es el levantamiento de información predial del bien inmueble en la que se obtiene la información física del mismo, especificando el área que posee, sus linderos y esquineros de los predios, la forma que tiene el terreno y la persona que se encuentra en posesión del bien inmueble ya sea por tener la plena propiedad, o por ser poseedor, también se recogen los datos del poseedor o propietario, el tiempo de la posesión, documentos con que se respalda la propiedad o la posesión; establecida dicha información se procesa y después de haber realizado todas el desarrollo de las etapas concernientes al RIC se hace la inscripción respectiva del bien, por lo que con



éste conocimiento se tiene una noción más completa de la extensión que ocupa en el territorio nacional cada bien inmueble, por lo que el bien queda plenamente ubicado en el espacio e identificada la persona que lo posee, debemos tomar en cuenta que la ley no hace ninguna discriminación o mejor dicho una separación entre lo que es propietario, poseedores o tenedor, por lo que es muy importante recalcar la verificación previa de las titularidades jurídicas que sea practicado la cual corresponde a los bienes inmuebles, por lo que al recabar esos datos se anotan en el Registro de Información Catastral constituyendo certeza y seguridad jurídica por la que los datos emanados de la institución hacen plena prueba tal como lo establece el artículo 2 del Decreto 41-2005 por ser la autoridad competente en materia catastral y el artículo 24 que establece “que el RIC esta orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra”.

Después de haber asentado estos conocimientos, surge la pregunta se dice que la hipoteca de la posesión es una oportunidad para la pobreza en el agro guatemalteco, si bien es cierto la posesión es el fundamento de la propiedad, pero esta no ha alcanzado el punto máximo como es la propiedad y no se encuentra reconocida por ningún registro público por lo que es necesario antes que se pueda dar una hipoteca hacer el trámite de la titulación supletoria para que esta sea inscrita en el Registro de la Propiedad y haber tenido 10 años en la posesión luego inscribirla esperar posteriormente los 10 años para que se perfeccione como propiedad; por lo que hipotecar la posesión sin haber pasado ese proceso es muy difícil que se puede otorgar, se puede conceder hasta que esta alcance el estatus de propiedad por lo que se debe esperar por lo menos 20 años; hay que enfatizar que el Artículo 835 del Código Civil establece que se tiene el derecho de hipotecar el que pueda enajenar y únicamente pueden ser hipotecados, los bienes inmuebles que pueden ser enajenados, por lo que es irrealizable que en el estado de posesión se pueda autorizar un crédito y que el banco o cualquier empresa mercantil dedicada a préstamos pueda confiar de que éste tiene un respaldo y el cual puede ser ejecutado si la persona incumple el compromiso de pago.

Está claro que la hipoteca recae sobre bien inmueble, ahora bien la posesión recae



sobre un bien inmueble, pero a ésta posesión le hace falta certeza y seguridad jurídica de que el bien verdaderamente exista ocupando un lugar en el espacio e incluso que la hipoteca pueda ser ejecutable la cual debe ser gravada sobre este bien inmueble, por lo que se hace menester que el RIC siendo la entidad responsable del catastro nacional de certeza de que el bien se encuentra delimitado en un espacio y que el personal que fue participe en el levantamiento predial haya presenciado la existencia del bien, quien es la persona que lo posee y la inscripción del RIC. Por lo que todo documento emanado de esta institución se presume cierta, por tener los mismos principios que cualquier registro público, fundado esto se puede concluir que para disminuir la pobreza existente se hace necesario que se legisle la hipoteca de un bien en posesión en la titulación especial con lo cual emitiría una certificación el RIC y el banco pueda inscribir la anotación tal como se hace con la propiedad en el Registro de la Propiedad, quedando el bien gravado y que en caso de incumplimiento pueda ejecutarse.



CONCLUSIONES

1. La situación actual de la tenencia de la tierra no es una situación desvinculada del hecho de la conquista y de la colonia hay un hilo conductor sobre esos extremos el cual podemos decir que consta de dos elementos uno permanente que es la tierra y el otro elemento que ejerce el poder sobre la tierra en concordancia o no con las leyes que imperan en cada momento histórico.
2. El hecho de la persistencia de la tenencia de la tierra en simple posesión especialmente en el área rural se centra fundamentalmente en las pequeñas parcelas, hay cierta relación entre la simple posesión de la tierra con la pobreza de la población poseionaría y esa relación se explica presumiendo que la simple posesión no permite el acceso al crédito para superar la capacidad productiva de subsistencia y aumentar la posibilidad de capitalización de los poseionarios.
3. En nuestro país quienes carecen de título legal el ordenamiento jurídico dispone la titulación supletoria, un procedimiento rogado y oneroso para la población rural que se abate en la pobreza, esta solución no se mueve al ritmo que demandan los problemas económicos del mundo en sus crisis actual.
4. Una vía para la asistencia crediticia a los poseedores, en pos de un título es la Titulación Especial prevista en la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 artículo 68, no representa desembolso alguno para el poseionario, se propone de oficio, es administrativa y masiva, esto último por que la estrategia del levantamiento catastral es la del barrido del territorio en cada municipio.
5. El título legal que acredita el derecho de propiedad representa un instrumento para otorgar el acceso al crédito, los productores agrícolas de nuestro país en muchos casos carecen de estos títulos legales en consecuencia no han podido optar a un crédito, y de este modo tienden a profundizar su pobreza.



6. El Registro de Información Catastral, es un registro público en el cual se inscriben todos los predios del territorio nacional con la indicación precisa e indubitable de su ubicación espacial en relación con los inmuebles colindantes, lo que determina la certeza jurídica de su existencia.



RECOMENDACIONES

1. Es necesario que el Congreso de la República reforme la Ley del Registro de Información del Catastral en el sentido de que se crea la figura de la hipoteca de la posesión en la titulación especial, como el medio inmediato y solidario del combate a la pobreza especialmente en el área rural.
2. Al reformarse la ley también debe establecerse que, en caso de incumplimiento con la obligación del crédito otorgado por la hipoteca en la titulación especial, se aplique el mismo procedimiento que se establece en la hipoteca común.
3. La posesión en la titulación especial del Registro de Información Catastral debe suscribirse en escritura pública e inscribirse en el Registro de Información Catastral para lo cual será título provisional, la certificación expedida por ese registro.
4. Al otorgarse la hipoteca deber hacerse la anotación respectiva en el Registro de Información Catastral, tal como se hace con la propiedad en el Registro de la Propiedad quedando el bien gravado y en caso de incumplimiento pueda ejecutarse.





BIBLIOGRAFÍA

- ALTERINI Jorge H. **El derecho real, elemento de una teoría general**, reimpresso Abeledo, Perrot 1998.
- ALTERINI Jorge H. La **tutela de la propiedad, en derecho de daños**, primera parte, Buenos Aires, 1989, Editorial la Rocca,
- AREAN Beatriz, **Curso de derechos reales**, Editor Abeledo Perrot, 6ta Edición 2003 Buenos Aires, Argentina.
- BERNÉ VALERO, José Luis, RIBERA Carmen Femenia, AZNAR BELLVER Jerónimo, **Catastro y valorización catastral**, Publicado por Ed. Univ. Politéc. Valencia, 2004.
- BONFIL BATALLA, G “**El concepto de indio en américa latina: una categoría de la situación colonial**” Boletín Bibliográfico de Antropología Americana, xxxix (1977).
- BORDA Guillermo A, **Derechos reales**, editorial Perrot Buenos Aires, 1975.
- CAMACHO NASSAR, **Carlos Guía para la investigación de los conflictos sobre la tierra y el territorio de Guatemala**, Guatemala Ed. FLACSO, 2003.
- CANO TELLO Celestino, **Catálogo de Obras de Derecho Civil**. Tribunales del Distrito Federal Fundación Rojas Astudillo, 1980.
- CAMBRANES, J.C. **Café y Campesinos, los orígenes de la economía de plantación moderna en Guatemala**, 1853 -1897 2ed. Madrid, España, tomo 2.
- CAMBRANES, J.C. **500 años de lucha por la tierra, estudios sobre propiedad rural y reforma agraria en Guatemala**. 2vols.; Ed. Flacso, Guatemala, 1992.
- CASTAÑEDA PAZ Mario Vinicio, Reforma Agraria, **Derecho agrario, reforma agraria**, Textos Jurídicos No. 4, Ed, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala. 1981.
- DARY, Claudia. **Identidades étnicas y tierras comunales en Jalapa**, ed. Idel, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2003.
- DE PINA Rafael, **Diccionario de derecho**, editorial Porrúa, s.a. México 1970.



Diccionario de la lengua española, vigésima edición.

Diccionario manual de lengua española S.L 2007.

ESCOBAR MEDRANO Edgar, GONZÁLEZ CAMARGO Edna, **Antología historia de la cultura de Guatemala**.

ESPIN CANOVAS, Diego, **Manual de derecho Civil Español**, editorial revista de derecho privado, Madrid Vol. II.

Fondo de las naciones unidas para la agricultura y la alimentación, tesoro plurilingüe de tierras. Roma, Italia. (s.e) 2003.

GUILLÉN DÍAZ José Manuel, **Derecho civil patrimonial, propiedad, posesión, modos de adquirir**, publicado por editorial jurídica Biblos, 1985.

HERNÁNDEZ GIL, **La Posesión** T II, Espasa Calpe Madrid, 1987.

HIGHTON Elena, **Posesión**, editorial Ariel, Buenos Aires, 1979.

CHACÓN CASTRO, Rubén, **Los derechos territoriales de los pueblos indígenas asentados en Costa Rica, a la luz de la legislación sobre baldíos**.

CHICO ORTIZ, José Maria. **La propiedad y el Registro de la Propiedad conexiones y perspectivas**, revista crítica de derecho inmobiliario, nº 61, 1985.

JOSSERANDA, **Derecho civil**, tomo II , V II.

LAFAILLE Hector, **Derecho Civil, tratado de derechos reales**. Argentina de editores año 1943.

MARGADANT, Guillermo Floris. **El derecho privado Romano**, editorial Porrúa México 1986.

MARTÍN BERNAL **Nociones de derecho civil patrimonial**, editorial centro de estudios ramón areces, s.a.

MARTÍNEZ PELÁEZ, Severo, **Capas y clases sociales en la época final de la colonia. en: antología historia de la cultura en Guatemala**.

MARTÍNEZ PELAÈZ, Severo. **La patria del criollo, ensayo de interpretación de la realidad colonial guatemalteca**, 13 Ed. México. ediciones en Marcha, 1994.

MILCIDDES CORTÉS, **La posesión**, 2 edición, Bogota, Tenis 1982.



MÉNDEZ MONTENEGRO, Julio Cesar 1960. **“444 años de legislación Agraria 1513-1957”**, revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de Guatemala, publicación trimestral, época VI No.9 al 12, enero a diciembre de 1960.

MOISSET DE ESPANÈS, Luis, **El principio del tracto sucesivo, publicado en anuario de derecho civil**, universidad católica de Córdoba.

MOISSET DE ESPANÈS, Luis. **Anuario de derecho civil**, universidad católica de Córdoba, T. VIII, publicado en Anuario 2003.

MORGAN SANABRIA, Rolando, **Material de apoyo para el curso planeación del proceso de investigación científica**, ed. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala.

MUHUMMAD YUNUS **El banquero de los pobres**, todas la ediciones en castellano editorial paidos 2006.

NERI, argentino. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**, tomo VI 1973. reimpreso 1981.

PALMA GUSTAVO, Arturo Taracena y BAURNEISTEER, Eduardo. **Cambios en la tenencia de la tierra, tenencias históricas**.

PALMA MURGAN, Gustavo, TARACENA Arturo y AYLWIN OYARZUM. **Procesos agrarios del siglo XVI hasta los Acuerdos de Paz**. 2002,

PENICHE LÓPEZ, Edgardo, **Introducción al derecho civil**.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de Derecho Civil Español**, editorial Pirámide s.a. Madrid Tomo II.

RAMOS Cesar José. **Materiales para el estudio de la carrera de derecho Romano I**, Caracas 1998.

ROCA SASTRE, Ramón. **Instituciones de derecho hipotecario**, tomo II.

ROCA SASTRE, Ramón. **Derecho registral** compiladores: Humberto Uchuya Carrasco y Germán Nuñez Palomino, azul grana editores, primera edición. Febrero 2000.

ROSSENBERG J.M, **Diccionario de administración y finanzas**, océano centrum, Barcelona, España.

ROYO VILLANOVA Antonio **Elementos del Derecho Administrativo** Madrid 17, ed. Tomo 1.



SALVAT Raymundo **Tratado de Derecho Civil**, 5 edición Buenos Aires: tipografía editora Argentina, 1961.

TARACENA ARRIOLA, Arturo, **Etnicidad, estado y nación en Guatemala 1808 a 1944**: editorial cirma 2002.

TISCHLER VISQUERRA, Sergio. **Guatemala 1944 crisis y revolución ocaso y quiebra de una reforma estatal**.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil Español, parte especial derechos reales**; 4 ed. Vallolid, España.

VILLAMAR CONTRERAS, Marco Antonio. **Apuntes sobre la reforma liberal** (Colección investigación para la docencia No. 5): Ed. Departamento de Publicaciones Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala.

VILLANOVA ROYO, Antonio. **Elementos del derecho administrativo** Madrid 17 ed. Tomo I.

VILLEGAS Daniel, Cosío. **Historia Moderna de México**, tercera edición publicado por editorial Hermes, 1955.

Legislación:

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

Ley de Expropiación. Congreso de la República, Decreto número 529, 1949.

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

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

Ley de Titulación Supletoria. Congreso de la República, Decreto 49-79, 1979.

Ley de Transformación Agraria. Congreso de la República, Decreto 1551, 1962.

Ley del Registro de Información Catastral. Congreso de la República, Decreto 41-2005.

Código Civil. Decreto Ley 106, 1964.



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

Reglamento de los Registros de la Propiedad. Presidente de la República.
Acuerdo Gubernativo 30-2005.

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