

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL RÉGIMEN DE POSESIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LA
TIERRA EN LA COMUNIDAD INDÍGENA XINCA DEL MUNICIPIO DE JUTIAPA**



ILEANA IVETH MARTICORENA RAMOS

GUATEMALA, NOVIEMBRE DEL 2009

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL RÉGIMEN DE POSESIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LA
TIERRA EN LA COMUNIDAD INDÍGENA XINCA DEL MUNICIPIO DE JUTIAPA**



LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, noviembre del 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. Dimas Gustavo Bonilla
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enriquez
VOCAL IV: Br. Marco Vinicio Villatoro López
VOCAL V: Br. Gabriela María Santizo Mazariegos
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

PRIMERA FASE.

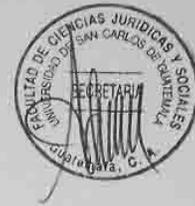
PRESIDENTE: Lic. Ronald Manuel Colindres Roca
SECRETARIO: Lic. Oscar Emilio Sequén Jocop
VOCAL: Licda. Aura Marina Chang Contreras

SEGUNDA FASE.

PRESIDENTE: Lic. José Alejandro Alvarado Sandoval
SECRETARIA: Licda. María del Carmen Mansilla
VOCAL: Lic. Juan Ramiro Toledo Alvarez

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).

Lic. Carlos Alberto Cámara Santos
Abogado y Notario
Colegiado No. 2, 144
2.ª avenida 4-30 zona 1, Jutiapa
Tel. 78441093



Guatemala, 31 de marzo del 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
Guatemala.



Estimado Licenciado:

Conforme lo resuelto por esa unidad, he tenido a bien asesorar el trabajo de tesis elaborado por la Bachiller ILEANA IVETH MARTICORENA RAMOS, denominado "ANÁLISIS JURÍDICO DEL RÉGIMEN DE POSESIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LA TIERRA EN LA COMUNIDAD INDÍGENA XINCA DEL MUNICIPIO DE JUTIAPA".

Al respecto he de manifestar que, para los que por diversas razones hemos tenido conocimiento del mal manejo de la tierra comunal por parte de la Comunidad Indígena Xinka del municipio de Jutiapa, y que ha originado graves problemas y enfrentamientos entre comuneros, el presente trabajo representa una respuesta ordenada del por qué de esa problemática, y tal como lo expone la sustentante, se deriva de la negativa de dicha comunidad a enmarcar sus actos dentro del ordenamiento legal del país.

El contenido científico de dicho trabajo de investigación es de carácter jurídico, debido a que en él se desarrolla todo lo concerniente al estudio de los regímenes de posesión y negociación a los que se encuentra sujeta la tierra que posee la Comunidad Indígena Xinka del municipio de Jutiapa.

A mi criterio, la investigación realizada por la Bachiller Ileana Iveth Marticorena Ramos, llena a cabalidad las exigencias implícitas a un trabajo de esta naturaleza, ya que no se limita solamente al tema central, sino que desarrolla otros temas conexos y establece entre ellos las relaciones necesarias, satisfaciendo los objetivos planteados en el plan de investigación; asimismo, con

los anexos da a conocer las formas en las que se han venido celebrando las negociaciones de fracciones de la finca de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa.



Por mi parte, le hice algunas sugerencias con las cuales la estudiante estuvo de acuerdo. Asimismo la bibliografía, los métodos y técnicas de investigación utilizados fueron los adecuados, por lo que el trabajo desarrollado constituye un aporte útil para la sociedad guatemalteca y en particular para la jutiapaneca.

En atención a lo anterior, estimo que el trabajo de tesis elaborado por la Bachiller Ileana Iveth Marticorena Ramos, cumple con los requerimientos exigidos para continuar con su trámite, así como con los requerimientos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito el presente **DICTAMEN FAVORABLE**.

Sin otro particular, me suscribo de usted deferentemente,

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'C. Cambara Santos'. The signature is written over the typed name and extends downwards and to the right.

LIC. CARLOS ALBERTO CAMBARA SANTOS
Abogado y Notario
Colegiado No. 2,144

LIC. CARLOS ALBERTO CAMBARA SANTOS
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado No. 2144

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

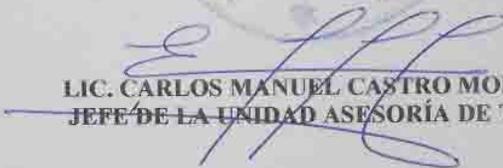
Ciudad Universitaria, Zona 12
GUATEMALA, C. A.



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

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) CARLOS ENRIQUE GARCÍA GRANADOS REYES, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante ILEANA IVETH MARTICORENA RAMOS, Intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DEL RÉGIMEN DE POSESIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LA TIERRA EN LA COMUNIDAD INDÍGENA XINCA DEL MUNICIPIO DE JUTIAPA".

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

Lic. Carlos Enrique García Granados Reyes
Abogado y Notario
Colegiado No. 2,188
6ª. Calle 3-12 zona 1, fuente al parque, Jutiapa
Tel. 78442066



Guatemala, 24 de abril del 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
Guatemala.



Respetable Licenciado:

En cumplimiento de lo resuelto por esa unidad, he tenido a bien revisar el trabajo de tesis de la Bachiller **ILEANA IVETH MARTICORENA RAMOS**, intitulado: **"ANÁLISIS JURÍDICO DEL RÉGIMEN DE POSESIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LA TIERRA EN LA COMUNIDAD INDÍGENA XINCA DEL MUNICIPIO DE JUTIAPA"**.

Para el efecto hago constar, que la sustentante tomó en cuenta las sugerencias realizadas a su trabajo de investigación, asimismo, realizó las investigaciones y correcciones que en el desarrollo de la revisión se formularon, obteniendo con ello, una investigación de suma importancia.

El contenido científico del trabajo que investiga es de carácter jurídico, en el cual se analizan los regímenes de posesión y negociación a que se encuentra sujeta la tierra en la Comunidad Indígena Xinka del municipio de Jutiapa.

La investigación llena los requisitos técnicos que requiere un trabajo de tesis; se aplicaron correctamente los métodos analítico y deductivo, y la técnica de investigación documental se encuentra acorde al mismo; se revisó la redacción del trabajo; las conclusiones, recomendaciones y bibliografía utilizada llenan su cometido; además, con los anexos se dan a conocer las diferentes formas a través de las cuales se han venido celebrando las negociaciones de fracciones de la finca de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa.

Asimismo procedí a hacerle algunas modificaciones de forma y de fondo con el único objeto de mejorar el contenido de la investigación, por tal motivo considero que el trabajo correspondiente llena los requisitos de ley y en especial los del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, estimando que el mismo puede ser aprobado, para los efectos consiguientes, emitiendo el presente **DICTAMEN FAVORABLE**.



Sin otro particular, me es grato suscribirme de usted.

Atentamente,

Lic. Carlos Enrique García Granados Reyes
Abogado y Notario
Colegiado No. 2,188

Carlos Enrique García Granados Reyes
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, nueve de septiembre del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante ILEANA IVETH MARTICORENA RAMOS, Titulado ANÁLISIS JURÍDICO DEL RÉGIMEN DE POSESIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LA TIERRA EN LA COMUNIDAD INDÍGENA XINCA DEL MUNICIPIO DE JUTIAPA. 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 permitirme llegar a este momento tan especial en mi vida.
- A la Virgen María: Por cuidar mi camino.
- A mis padres: Otto René Marticorena Jurado y Sonia Ileana Ramos Sarceño, porque con todo su amor, apoyo, y sabios consejos, me han impulsado a seguir adelante en cada etapa de mi vida.
- A mis hermanos: Otto René y Linda María, por todo su amor y por compartir junto a mí todas mis alegrías y tristezas.
- A mis abuelos: Víctor Manuel Marticorena Yanes, Hermelinda Jurado Estrada, Víctor Manuel Ramos Carrillo (Q.E.P.D) y María Orbelina Sarceño García, por sus consejos y todo su cariño.
- A: Las familias: Castillo Marticorena, Ríos Marticorena, Marticorena Marchorro, Ávila Ramos, Aguirre Ramos, Castro Ramos, Ramos González, y a mi tía Indira Vanesa Marticorena Jurado, por todo su cariño.
- A: Fernando Roberto Pérez Vásquez, por su amor, por su amistad, y por apoyarme en cada momento.
- A: Los Licenciados: Carlos Alberto Cámbara Santos, Carlos Enrique García Granados Reyes y Romeo Augusto Ruano Carranza, por la ayuda que me brindaron en la elaboración de la presente tesis.
- A: La Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Organización y estructura de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.....	1
1.1 La Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.....	7
1.2 Organización de la Comunidad Indígena del municipio de Jutiapa.....	12
1.3 Representación de la Comunidad Indígena del municipio de Jutiapa.....	13
1.3.1 Junta directiva.....	14
1.3.2 Obligaciones de la junta directiva.....	15
1.4 Condueños de la Comunidad Indígena Xinca.....	17
1.4.1 Derechos de los condueños.....	17
1.4.2 Obligaciones de los condueños.....	18
1.4.3 Prohibiciones a los condueños.....	19

CAPÍTULO II

2. El Régimen de posesión de la tierra en Guatemala.....	23
2.1 Antecedentes históricos de la propiedad en Guatemala.....	23
2.2 La propiedad privada.....	26
2.2.1 Definición doctrinaria.....	28
2.2.2 Definición legal.....	28

2.2.3 Teorías que justifican la existencia de la propiedad privada.....	28
2.2.4 Facultades que integran el derecho de propiedad.....	29
2.2.5 Modos de adquirir la propiedad.....	29
2.2.6 Características de la propiedad.....	31
2.2.7 Disfrute, administración y disposición de la propiedad.....	32
2.2.8 La tenencia de la propiedad.....	34
2.3 La propiedad comunal.....	42

Pág.

2.3.1 Bien comunal.....	42
2.3.2 Comunidad de bienes.....	44
2.3.3 Antecedentes históricos de la propiedad en Guatemala.....	44
2.3.4 Características de la propiedad comunal.....	45

CAPÍTULO III

3. La forma de negociación de la tierra en la Comunidad Indígena

Xinca del municipio de Jutiapa.....	49
3.1 La forma de negociación de la tierra en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa y sus registros.....	50
3.2 De las negociaciones contenidas en las actas suscritas ante el vocal de turno de la junta directiva de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.....	51
3.3 Mediante documentos privados.....	52
3.4 Mediante documentos privados con legalización notarial de firmas.....	52

3.5 A través de escrituras públicas.....	54
3.6 La forma de negociación de la tierra prevista en los Estatutos de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.....	63
3.7 La función notarial ante la negociación de posesiones de la finca de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.....	64
3.7.1 La fe pública.....	64
3.7.2 La función notarial.....	67

CAPÍTULO IV

4. Régimen de posesión y negociación de la tierra en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.....	73
4.1 Naturaleza jurídica del régimen de posesión y negociación de la tierra en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.....	73
4.2 De la presunción de veracidad con que se robustecen los negocios de las posesiones de las fracciones de la finca de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.....	80
CONCLUSIONES.....	85
RECOMENDACIONES.....	87
ANEXOS	89
BIBLIOGRAFÍA.....	111

Pág.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene por objeto analizar jurídicamente a la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, la que existe como entidad territorial desde el cuatro de junio de 1930, fecha en la que obtuvo su personería jurídica. Actualmente la tierra propiedad de dicha comunidad, es administrada al menos formalmente, con apego a sus estatutos, los que establecen como régimen de tenencia de la tierra, el comunal; pero en realidad las características de dicho régimen no han sido observadas, ya que es evidente su eclecticidad, debido a que es formalmente comunal pero de explotación individual.

Esta investigación además enfoca la problemática que se ha generado desde hace muchos años en la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, debido a que son frecuentes los casos en que los poseedores de fracciones de la finca comunal resultan atropellados en sus derechos adquiridos, por los miembros de la junta directiva de la comunidad, cuando éstos en su calidad de administradores de la finca comunal y arrogándose facultades jurisdiccionales, reconocen y desconocen arbitrariamente esos derechos; atropellos que han generado innumerables conflictos de intereses entre comuneros. Agregándose a dicha problemática la falta de seguridad jurídica de las negociaciones contenidas en las actas faccionadas por los vocales de turno.

Se aborda además, lo relacionado a la función del notario en la negociación de fracciones de la finca comunal, debido a que los directivos de la Comunidad de Indígenas de Jutiapa, han insistido en varias ocasiones que los negocios contenidos en las escrituras públicas autorizadas por notario, no tienen validez alguna.

En ese sentido, con el presente trabajo de investigación se pretende esencialmente: Establecer si la forma de negociación de fracciones de tierra, acogida por la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, confiere seguridad a sus poseedores; determinar si los poseedores de fracciones de la finca comunal, gozan de seguridad jurídica; y determinar si la función notarial en la autorización de negociaciones de la posesión de fracciones de la finca comunal, goza de legitimidad.

Este trabajo de investigación se desarrolla básicamente en cuatro capítulos, el primero contiene lo relacionado a la organización y estructura de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa; posteriormente en el segundo capítulo y con el objetivo de establecer cuál es el régimen de posesión al que se encuentra sujeta la tierra de la comunidad de indígenas de Jutiapa, se aborda lo relacionado a la propiedad privada y a la propiedad comunal; en el tercer capítulo se hace un estudio sobre las diversas formas en que se han venido celebrando las negociaciones de fracciones de la finca de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa; y finalmente; en el cuarto capítulo se hace referencia a la naturaleza jurídica del régimen de posesión y negociación de la tierra en la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, así como a la presunción de veracidad con que se robustecen los negocios de las posesiones de fracciones de la finca comunal.

Es conveniente referir que los métodos empleados en la elaboración del presente trabajo de investigación fueron diversos, el método analítico se utilizó en los dos primeros capítulos, ya que debió hacerse un estudio y análisis de la organización y estructura de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, así como de los regímenes de posesión a los que se encuentra sujeta la tierra en Guatemala. Por último y con la aplicación del método deductivo se logró determinar que los poseedores de fracciones de la finca comunal no gozan de seguridad jurídica.

Es necesario señalar que en el curso de este trabajo, se comprobó como hipótesis, que la posesión de la tierra en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, está sujeta a un régimen sui géneris, debido a que se encuentra comprendida entre lo estrictamente comunal con características propias de la propiedad privada, asimismo, se logró establecer que las negociaciones de fracciones de la finca comunal contenidas en las actas faccionadas ante el vocal de turno de la junta directiva de la comunidad, no confieren seguridad jurídica a sus poseedores, esto debido a la ausencia de probidad en los directivos de la comunidad, a su no sometimiento al ordenamiento jurídico guatemalteco, pues invocan como única normativa aplicable sus desactualizados estatutos, y a la ausencia de un control adecuado de los libros de transacciones que las contienen.

CAPÍTULO I

1. Organización y estructura de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

Previo a referirme a la Comunidad Indígena Xinca, se hará una breve descripción del departamento y municipio de Jutiapa, con el objeto de poner en contexto la presente investigación.

A Jutiapa se le conoce metafóricamente como “La Cuna del Sol”, debido a que tiene el privilegio de recibir los primeros rayos de sol. Es la cabecera del departamento con título de ciudad y está situada en el sur oriente de la República de Guatemala.

Manuel J. Urrutia al referirse a Jutiapa, dice: “Jutiapa, es la cabecera del departamento, está situada en medio de un valle, hermoso por su extensión, pero cuyo terreno en su mayor parte es árido y pedregoso, y aunque la mayoría de sus terrenos son áridos y más propios para la crianza de ganado, hay partes muy fértiles donde se produce café de muy buena calidad, así como maíz, frijol, maicillo y arroz.”¹

Etimología.

Existen diversas opiniones acerca del origen de la voz Jutiapa. Según algunos autores la palabra Jutiapa es una adulteración de la voz mexicana “Xochiapan”, que significa “río de las flores”. Según otros, el vocablo se deriva del término de origen nahoatlán “Jutiapan”, el que tiene como componentes los afijos “Jute” (molusco pluvial de la familia de los gasterópodos) y “apan” (sobre el río), sufijos que reunidos significan “sobre el río de los jutes”.

El General José Víctor Mejía al respecto señala: “el nombre de Jutiapa, se deriva según el dicho de los indígenas de la palabra “enjutar expresión con que ellos

¹ Apuntes estadísticos del departamento de Jutiapa. Pág. 732

distinguen la manera de fabricar ollas y cántaros, dedicación primitiva que les ha proporcionado medios de subsistencia.”²

Situación geográfica.

El municipio de Jutiapa, como se señaló anteriormente está situado en el sur oriente de la República de Guatemala, tiene una extensión territorial de 620 kilómetros cuadrados y se encuentra a una altura de 895 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con el departamento Jalapa; al sur con los municipios de Comapa, Jalpatagua, El Adelanto y Yupiltepeque; al este con los municipios de El Progreso y Asunción Mita; y al oeste con los municipios de San José Acatempa y Quezada. Fue creado por Acuerdo Gubernativo el 8 de mayo de 1852 y obtuvo el título de ciudad por Decreto Gubernativo No. 219 de fecha 15 de septiembre de 1878, el cual fue ratificado también por Acuerdo Gubernativo el 6 de septiembre de 1921.



² Geografía de Guatemala. Pág. 86.

Etnografía.

“La población del municipio de Jutiapa tiene descendencia de tres razas, siendo éstas: La indígena, la negra y la blanca.”³ De la mezcla de estas tres razas, aparecieron tipos intermedios, como el mestizo o ladino, el mulato y otras especies o mezclas raciales.

Población.

La población del municipio de Jutiapa está compuesta de ladinos e indígenas, ésta última no existe en su estado primitivo, tal como en otros pueblos en donde conservan todavía su indumentaria autóctona. La raza indígena es descendiente de nahoas o toltecas, pero principalmente de Pipiles, cuyos restos existen esporádicamente en el municipio de Jutiapa, así como en Comapa y Yupiltepeque (también municipios del departamento de Jutiapa); existen también descendientes de Xincas y popolucas. Todos los indígenas de Jutiapa han olvidado sus antiguos idiomas desapareciendo también el traje típico.

En el año 2008, según datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística la población total del municipio de Jutiapa ascendió a 68,042 personas.

Clima.

El clima del municipio de Jutiapa generalmente es templado, pero entre los meses de octubre y febrero soplan vientos muy fuertes. Urrutia al referirse al clima del municipio de Jutiapa afirma: “El clima es cálido en la primavera y estío, y templado en las demás estaciones, a causa de los fuertes vientos del norte que se hacen sentir, dominando especialmente desde noviembre a febrero, en cuyos meses toma tal fuerza el huracán, que se le ha visto sonar las campanas y levantar las tejas de los edificios”.⁴

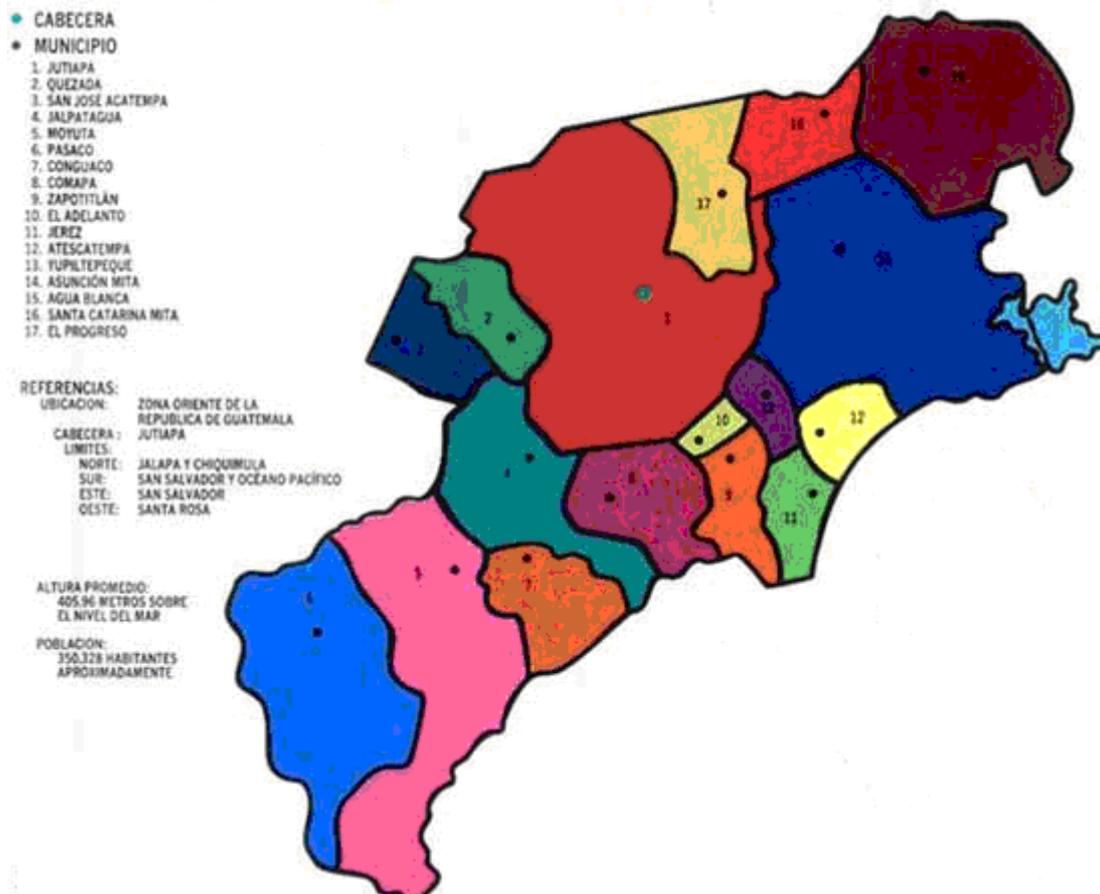
³ **Revista Jutiapa.** 1956. Pág. 6

⁴ **Ibíd.** Pág. 7

Organización administrativa.

El municipio de Jutiapa está integrado por las siguientes aldeas: Cerro Gordo, Tunas, Amayito, Río de la Virgen, San Antonio, La Arada, Potrero Grande, Lomitas, Peñón, Amayo Sitio, Valencia, El Pinal, Encino Gacho, Apantes, San Pablo, Nueva Esperanza, Canoas, El Cuje, El Guayabón, El Rosario, Tierra Blanca, La Unión, El Cohetero, Las Pilas, Las Cebadillas, San José Buena Vista, Quebrada Seca, Júcaro Grande, Cerro Grande, El Barreal, Amayo Ingenio, Marías Montañas, Pipiltepeque, La Lagunilla y El Chiltepe. Integran además al municipio de Jutiapa, 140 caseríos.

MAPA DEL DEPARTAMENTO DE JUTIAPA



Fiesta patronal.

La fiesta patronal del municipio de Jutiapa se celebra en honor a San Cristóbal, y se realiza durante los días 24 y 25 de julio.

Una de las tradiciones que ha subsistido desde hace muchos años y que se realiza durante la celebración de la Feria de San Cristóbal, es el Encuentro del Patrón San Cristóbal con la Virgen María, actividad que es organizada por los miembros de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

Es necesario señalar que desde la fundación y cristianización de Jutiapa, ésta lleva como Patrón a San Cristóbal, lamentablemente no se conoce con exactitud la fecha en que se llevó a cabo dicha fundación.

Durante la edad media, San Cristóbal fue el patrono de los mozos de cuerda, que eran personas que realizaban tareas humildes. Existen muchas explicaciones lógicas, del por qué San Cristóbal es el patrono del municipio de Jutiapa, aunque ninguna comprobada. Una explicación podría ser la de que como era costumbre de los conquistadores y colonizadores españoles, cuando se fundaba o establecía una villa o ciudad, ésta llevaba el nombre o patrono del santo a que se rendía celebración ese día. Sin embargo en muchas ocasiones, las fundaciones llevaban por nombre o patrón a cualquier santo que la autoridad religiosa escogía sin más finalidad que agradecer por haber logrado sobrellevar todos los obstáculos y tropiezos que dificultaban el enseñar el evangelio o la fe cristiana.

San Cristóbal fue un mártir cristiano del tiempo de Decio. Nació en Siria, fue martirizado y muerto por predicar la fe cristiana en el año 250 después de Cristo. Su nombre viene del griego "Cristophoros", que traducido literalmente a nuestro idioma significa: "Que lleva a Cristo". Una leyenda cuenta que San Cristóbal era un hombre fuerte, grande y robusto y que se dedicaba a pasar de una orilla a otra a las personas que deseaban cruzar un río. Soñaba con servir a los reyes más poderosos y bondadosos de la tierra. Cierta día, se le acercó un niño y le pidió que lo pasara en hombros al otro extremo del río, San Cristóbal accedió y cuando iban a la mitad de la corriente sintió que el peso del niño era demasiado y que ni sus propias y

abundantes fuerzas podían soportarlo. Entonces, le preguntó al niño que por qué pesaba tanto: Y el niño, que era realmente Jesús, le contestó: - Sientes un gran peso sobre tus hombros porque yo soy Jesús; yo llevo el mundo a cuestas-.

Además de la fiesta patronal, en el mes de noviembre (14 y 15 de noviembre) se celebra la Feria Ganadera Nacional, la cual es conocida a nivel nacional por sus jaripeos, así como por el desfile hípico en el que las personas pueden observar a las mejores razas de caballos. Pero las principales actividades son la exposición, compra y venta de ganado realizada por las diferentes fincas de todas las regiones del país.

Idioma.

En Jutiapa se habló antiguamente el Xinca. Sin embargo, la dinámica social de la colonización española impuso el español y su condición de región fronteriza con la República de El Salvador, que le permite dejos y tonos similares a los de regiones como Santa Ana y Ahuachapán, departamentos de esa República. Es por ello que actualmente en el municipio de Jutiapa se habla el castellano, con modismos propios e influenciados por la vecina República de El Salvador.

Actividades agrícolas y ganaderas.

La mayoría de los habitantes en el municipio de Jutiapa son campesinos quienes se dedican a cultivar principalmente maíz, maicillo, arroz y frijol, siendo la agricultura uno de los principales medios de subsistencia.

Asimismo la actividad ganadera, constituye una fuente importante en la economía jutiapaneca. Un alto porcentaje de su población se dedica a la crianza de ganado, produciéndose además queso y crema de muy buena calidad, productos que no sólo se distribuyen en el mercado local, sino también en el interior del país.

Producción artesanal.

En cuanto a su producción artesanal, en el municipio de Jutiapa se elaboran ollas, casos, comales, cántaros y macetas de barro, asimismo, se fabrica teja, ladrillo y adobe, materiales que son utilizados para la fabricación de viviendas.

1.1 La Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

Guatemala es un país multicultural, puesto que en él conviven veintitrés grupos étnicos, de los cuales veintiuno son de origen Maya, los cuales han logrado conservar gran parte de su cultura, en especial lo que se refiere al idioma, la artesanía, el vestido y la organización social interna. Los otros dos pueblos son el Garifuna (mezcla de indígenas caribes rojos con africanos) y el Xinca (el único pueblo reconocido de Guatemala que no es de origen maya).

En la actualidad se sabe poco sobre el origen y evolución del pueblo Xinca, se cree que es el pueblo indígena más antiguo que habitó el sur de Guatemala y también el que sufrió un proceso de aculturación más acelerado. Si bien la lengua está prácticamente extinguida, la revitalización étnica ha permitido que varias comunidades de los departamentos de Jutiapa y Santa Rosa se reclamen hoy como Xincas.

En el período post-clásico su territorio abarcaba una franja estrecha que se extendía a lo largo de lo que ahora es Santa Rosa, Jutiapa y Jalapa. Se sabe de ellos desde la época de la conquista, cuando Pedro de Alvarado los encontró en 1524, después de atravesar el río Michatoya.

Actualmente y de conformidad con algunos estudios, se sabe que su número es muy pequeño (de 100 a 300) porque en el período de la colonia su población fue trasladada a diferentes lugares, lo que puso en peligro de extinción al pueblo Xinca.

Para algunos historiadores, la población Xinca estuvo asentada en el sureste de Guatemala desde antes de los Pipiles, pues éstos llegaron al actual territorio jutiapaneco durante los siglos VII, VIII y XII de nuestra era como resultado de tres grandes migraciones náhuatl. Francisco de Solano señala que los Pipiles sometieron

a los Xincas al estado de servidumbre, convirtiéndolos en una cultura subalterna, y reduciendo substancialmente la extensión de su territorio, que en sus inicios pudo haber sido desde Santa Lucía Cotzumalguapa hasta Ahuachapán, El Salvador. Los Xincas se asentaron desde la ribera del Río Michatoya hasta el Río Grande de Mita, incluyendo el Lago de Güija y la Laguna de Atescatempa, limitando al norte con Quezada y al sur con Pasaco y Taxisco. “Rita Grignon delimita un área diferente, cuya zona de influencia estaba entre los ríos María Linda al occidente y el Río Paz al Oriente.”⁵

Para otros historiadores la cultura Xinca abarcó los pueblos de Taxisco, Chiquimulilla y Guazacapán en el actual departamento de Santa Rosa. Para Del Busto citado por Claudia Dary “la zona Xinca tenía los siguientes límites: al norte, por la Sierra de Nestiquipaque; por el pueblo de Guanagazapa (Escuintla) y, por el Río Michatoya al occidente; y al oriente con los pueblos de Pasaco y Moyuta (Jutiapa), que fueron considerados también zona popoluca. Sin embargo, es probable que entre los siglos XVI y XVIII, algunos pequeños grupos de Xincas hayan emigrado tierra adentro y hacia el norte dirigiéndose a los pueblos de Yupiltepeque, Atescatempa y Comapa. Pedro Cortés y Larraz, quien recorrió Guatemala en visita pastoral entre 1768 y 1770 escribió que Jutiapa tiene algunos montes que parecen frondosos y están cercanos, como media hora, está situada en llanura pero árida. Es la cabecera de esta parroquia con tres pueblos anexos: 1. Yupiltepeque, 2. Atescatempa, 3. Comapa. Luego agregó que el idioma que se habla en los pueblos es el Xinka, alias xinca...”⁶

De acuerdo con las crónicas de la conquista, las zonas que habitaban los Xincas al momento de la conquista comprendían el actual departamento de Santa Rosa, la parte oriental del departamento de Escuintla; zonas norte y sur del departamento de Jutiapa y posiblemente la parte fronteriza de la República de El Salvador.

En conclusión, se puede decir que el territorio donde se asentaron los primeros Xincas fue el departamento de Escuintla y abarcaba desde el río Michatoya hasta el departamento de Santa Rosa; el sur y el norte, a excepción de los municipios de

⁵ Castro Barillas, Luciano. **Los xincas un pueblo misterioso**. Pág. 3

⁶ Dary, Claudia. **Identidades étnicas y tierras comunales en Jalapa**. Pág. 135

Santa Catarina Mita y Asunción Mita (que eran habitados por Pipiles y Poqomanes) del departamento de Jutiapa.

En el oriente de la República de Guatemala, además de los Xincas, también hay poblaciones indígenas como los poqoman asentados en Jalapa y los chortí de Chiquimula.

Según el Centro de Documentación e Investigación Maya (CEDIM): “en la actualidad existen entre 2000 y 2500 habitantes vinculados de una u otra forma con el grupo Xinca, pero, para los líderes Xincas su población es mayor, señalando que en el municipio de Jutiapa se encuentran aproximadamente entre unas 15,000 a 20,000 personas que forman parte del pueblo Xinca.”⁷

Actualmente existen varias comunidades indígenas Xincas entre las que se pueden mencionar la de Jumaytepeque en el departamento de Santa Rosa; así como las establecidas en los municipios de Jutiapa y Yupiltepeque en el departamento de Jutiapa.

En lo que a mi investigación se refiere, la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa se encuentra en la cabecera departamental y municipal del departamento de Jutiapa. Dicha comunidad nació como pueblo de indios perteneciente al Corregimiento de Chiquimula de la Sierra.

Se entiende por pueblo de indios a las aldeas de indígenas que existen a raíz de la colonización española en América. Éstos fueron fomentados por las autoridades españolas en la segunda mitad del siglo XVI, a partir de la real cédula de 1545. Dicha idea surgió con el objeto de realizar un cobro más eficiente de los tributos; para aumentar el control y aculturación de la población sometida, mediante la prédica cristiana; y para disponer de concentraciones de mano de obra disponible. El pueblo de indios era reconocido en derecho como la organización administrativa básica de la llamada república de indios, es decir era una suerte de municipio indígena. La política de asentamiento urbano de las etnias conquistadas en villas, en

⁷ Datos publicados en Prensa Libre el 09 de abril del 2008. Pág. 9

muchos casos, se limitó a entregar un reconocimiento jurídico o relocalizar a poblados ya existentes. En otras ocasiones los pueblos de indios fueron concentraciones de población dispersa en asentamientos designados ex profeso. La política de pueblos de indios, complementada con las reducciones, fue apoyada por una parte por el clero católico, que vio en ella un instrumento frente al abuso de la mita minera y el desacreditado sistema de encomienda, acusado de haber sido convertido por los encomenderos en un método solapado de enriquecimiento y explotación.

Según información obtenida, en el momento histórico en que fue reconocida la comunidad indígena de Jutiapa, Jutiapa pertenecía al Corregimiento de Chiquimula de la Sierra, posteriormente paso a formar parte del Corregimiento de Mita, hasta 1848 fecha en la que Mita se dividió en tres distritos: Jutiapa, Jalapa y Santa Rosa; y fue hasta en 1852 que fue creado el departamento de Jutiapa.

Ahora bien qué se entiende por corregimiento. Un corregimiento es una división territorial o población dirigida por un corregidor, quien ejercía sus funciones en todo su territorio jurisdiccional.

En el derecho indiano se designaba con tal nombre a territorios relativamente extensos, donde existía numerosa población indígena y en los cuales un corregidor, nombrado generalmente por la real audiencia respectiva, tenía a su cargo la administración de justicia en lo civil y penal, la vigilancia y dirección de las reducciones o pueblos de indígenas y el cobro de los tributos regios. Con las reformas borbónicas, en el siglo XVIII, los antiguos corregimientos (también llamadas provincias) se transformaron en partidos o subdelegaciones y en el caso de Guatemala, en departamentos.

En el caso de Guatemala, luego del terremoto de Santa Marta en el año de 1773, que destruyó totalmente la ciudad capital, la Asamblea Nacional Constituyente por medio del Decreto número 289 del cuatro de noviembre de 1825, dividió el territorio nacional en siete departamentos o corregimientos, correspondiendo al de Chiquimula todos los pueblos y valles del antiguo Corregimiento de Chiquimula y Zacapa. El Artículo seis del mencionado decreto dividió el departamento de

Chiquimula en siete distritos: Zacapa, Acasaguastlán, Esquipulas, Chiquimula, Sansaria, Jalapa y Mita, siendo sus respectivas cabeceras: Zacapa, San Agustín, Guastatoya, Esquipulas, Chiquimula, Jalapa y Mita.

Posteriormente y en el Decreto de la Asamblea Constituyente del 12 de septiembre de 1839, a raíz de los sucesos en Los Altos, se dividió al país en siete departamentos: Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Mita, Chiquimula, y Verapaz, así como en dos distritos separados de inmediata dependencia del Gobierno: Izabal y Petén. Por el citado decreto Jutiapa, Jalapa, Santa Rosa e Izabal quedaron dentro de la jurisdicción territorial de Mita. Posteriormente, el Decreto del 23 de febrero de 1848 dividió a Mita en tres distritos: Jutiapa, Santa Rosa y Jalapa, quedando el pueblo de Jalapa como cabecera de este último.

En lo que a la presente investigación se refiere, la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, tiene su origen como entidad territorial en la adjudicación de tres caballerías hecha por la Corona Española el 8 de mayo de 1610. Posteriormente, el 8 de octubre de 1891, el señor Presidente de la República de Guatemala, Manuel Lisandro Barillas, le adjudicó a la comunidad una finca que comprendía un área de 730 caballerías, 44 manzanas y 8747 varas cuadradas, la cual se encuentra inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número 377, folio 502 del libro 5 de Jalapa-Jutiapa.

Según consta en el título librado por el Presidente de la República Manuel Lisandro Barillas a favor de la comunidad, el terreno adjudicado debería ser distribuido equitativamente entre los vecinos favorecidos, debiéndose librar por medio de la municipalidad a favor de cada uno de ellos (los comuneros) constancia que acreditara el dominio de cada adquirente.

Actualmente la tierra de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa es administrada, al menos formalmente, con apego a sus estatutos, los que fueron aprobados el cuatro de junio de 1930, fecha en la que dicha comunidad obtuvo su personería jurídica. En los estatutos, están estipulados los derechos y las obligaciones de los miembros de la comunidad; también se indican los requisitos

para formar parte de la junta directiva, así como las cualidades de las personas para formar parte de la comunidad, para acceder a las tierras y tener derechos de uso, posesión, venta y herencia de las mismas. A continuación se hará un breve análisis de los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa.

1.2 Organización de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

La Comunidad Indígena Xinca o Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, de conformidad con sus estatutos, es un conglomerado de personas unidas por vínculos raciales e intereses comunes, asociadas para la explotación de los terrenos de su propiedad, para la intensificación de la agricultura introduciendo nuevos sistemas de cultivo; para el desarrollo de la industria y para el mejoramiento cultural de sus asociados. Trabaja también por la higienización de las viviendas y por la adopción de nuevos sistemas de vida.

En cuanto a la definición que antecede, relativa a la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, y que se contiene en el Artículo uno de sus estatutos, es menester hacer hincapié, que tal definición como quedó anotada, es meramente formal; pues en la realidad resulta, que tal comunidad de indígenas es efectivamente un conglomerado de personas unidas por vínculos raciales, aunque se desconoce su exacta filiación étnica, pues su autodenominación de Xinca es de origen reciente y obedece a la intención de los directivos de la comunidad de sumarse al proceso de reindigenización, como forma de recobrar y mantener una identidad étnica que les permita asegurar la tenencia de la tierra, como mecanismo de subsistencia y mejoramiento económico y exigir así una autonomía social, política y cultural.

Se comparte el criterio de la Antropóloga Claudia Dary, cuando refiere en su ensayo *Identidades étnicas y tierras comunales en Jalapa*, “que si existe una reindigenización no podría afirmarse su ilegitimidad.”⁸ Definitivamente, en lo que corresponde al conglomerado de personas que integran la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, no pueden negar tal condición de indígenas, pero sí su filiación Xinca, pues como se relaciona en el mencionado ensayo al citarse a De

⁸ **Ob. Cit.** Pág. 137

Solano, que la población más afectada y susceptible a los efectos de la expansión Pipil fue la población Xinca, la cual, probablemente quedó reducida entre Cotzumalguapa y Ahuachapán; ubicándolos, Pedro Cortez y Larráz, en lo que hoy se conoce como territorio de los municipios de Yupiltepeque, Atescatempa y Comapa.

Ahora bien, es de advertir que fuera de la vinculación racial, no puede afirmarse hoy en día que el conglomerado de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, se encuentre unido por intereses comunes toda vez que el ideal de superación económico y social lo fundamentan los comuneros en la prevalencia del interés privado sobre el público y/o comunal; afirmamos esto porque a la fecha no se ve por ningún lado la unidad del pueblo comunero en la explotación de los terrenos de su propiedad y mucho menos en las actividades industriales y culturales.

1.3 Representación de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

De conformidad con el Artículo dos de los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, dicha comunidad está representada por una junta directiva compuesta por cinco vocales propietarios y cinco suplentes, dos secretarios y un tesorero. Los miembros de la junta directiva son electos por mayoría de votos y por elección directa de los comuneros.

Para ser electo vocal se requiere:

- Ser mayor de treinta años de edad.
- Haber sido siempre reconocido como comunero.
- Saber leer y escribir.
- Ser de intachable conducta y reconocida honradez.

Para ser electo secretario se requiere:

- Ser mayor de veintiún años.
- Haber sido siempre reconocido como comunero.
- Saber leer y escribir.

- Ser de intachable conducta y reconocida honradez.

Para ser electo tesorero se requiere:

- Ser mayor de treinta años de edad.
- Haber sido siempre reconocido como comunero.
- Saber leer y escribir.
- Ser de intachable conducta y reconocida honradez.
- Prestar fianza hipotecaria suficiente a juicio de la comunidad, para asegurar el manejo de los bienes encomendados a su cuidado.

Asimismo el Artículo seis de los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa establece que los vocales tienen igual categoría, y para presidir la junta directiva y las sesiones se atiende al orden en que han sido electos, a falta del que esté de turno.

1.3.1 Junta directiva.

Los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, de conformidad con el Artículo siete de los estatutos de dicha comunidad, duran en el ejercicio de sus cargos cinco años, los que son contados desde el día en que toman posesión, a excepción de los secretarios y tesoreros quienes pueden ser removidos a juicio de la comunidad cuando convenga a su buen servicio. Cuando por algún motivo quede vacante algún puesto en la junta, entra a ocuparlo uno de los vocales suplentes en el orden de su elección.

1.3.2 Obligaciones de la junta directiva.

Conforme a lo establecido en el Artículo 11 de los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, cada vocal por el orden de su elección, es el director de turno durante tres meses, y desempeña todas aquellas funciones para las cuales no es necesaria la intervención de la junta directiva, asimismo está obligado a asistir y presidir las sesiones que celebre la junta directiva y en su ausencia lo sustituye el vocal que siga en el orden en que fueron electos.

Entre las atribuciones conferidas por los estatutos a los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, podemos mencionar las siguientes:

- Convocar a la comunidad a sesiones ordinarias y extraordinarias.
- Velar por la conservación de las propiedades de la comunidad e incrementarlas.
- Llevar el registro general de los condueños.
- Velar por el exacto cumplimiento de los estatutos.
- Formar su reglamento interior.
- Nombrar a las personas que deban representar a la comunidad en cualquiera de sus asuntos particulares, administrativos y judiciales, especificando en punto de acta, las facultades que se les confieren.
- Autorizar erogaciones de cantidades no mayores de cincuenta quetzales.

Al observar las atribuciones conferidas a los miembros de la comunidad, podemos notar que a éstos, en ningún momento se les confiere la de vender fracciones de la finca comunal, más bien se les encomienda velar por la conservación de las propiedades de la comunidad e incrementarlas.

El tesorero guarda bajo su estricta responsabilidad, los fondos que pertenecen a la comunidad y cuando exceden de la cantidad de doscientos quetzales (Q.200.00) los deposita en uno de los bancos que designe la junta directiva y lleva un libro de caja debidamente autorizado. Además no puede entregar, pagar ni disponer de ninguna suma de dinero perteneciente a la comunidad sin que se le presente el recibo de papel sellado correspondiente autorizado por el vocal de turno y primer secretario, especificándose en punto de acta en que la junta directiva o la comunidad haya acordado la erogación.

El tesorero además, tiene la obligación de rendir cuentas cada fin de mes y el vocal de turno y secretario la de exigírsela, siendo solidariamente responsables por los perjuicios y daños que la omisión de dicha medida ocasione a la comunidad.

El primer y segundo secretario en su caso, llevan un libro en el que se copian las actas de sesiones celebradas por la junta directiva las que son confirmadas por él, y

lleva el visto bueno de la persona que funge como vocal de turno, además tiene a su cargo la correspondencia y citaciones de la comunidad y guarda el sello y los papeles que se refieren a su cargo.

Los títulos de propiedad de los inmuebles pertenecientes a la comunidad de conformidad con los estatutos, están bajo la custodia y responsabilidad de los vocales.

Otra de las funciones de la Junta Directiva de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, es la de administrar la tierra o bienes de la comunidad. Siendo la junta directiva la que extiende los documentos que acreditan a los comuneros como poseedores de determinadas fracciones de terreno.

Es importante señalar que los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa consideran que sólo los documentos extendidos por ellos son válidos, desconociendo y quitando todo valor legal a los extendidos por otra persona, inclusive a las escrituras públicas autorizadas por los notarios.

Asimismo la junta directiva, de conformidad con sus estatutos tiene otra función importante, que es la de velar porque personas ajenas a la comunidad, no posean fracciones de tierra de la finca comunal.

1.4 Condueños de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

Son condueños de los inmuebles de la comunidad, de conformidad con el Artículo 24 de los estatutos, todas las personas que han nacido de padre y madre indígenas, reconocidos como comuneros en los mencionados terrenos hasta la fecha de la promulgación de los estatutos.

Asimismo pueden ser reconocidos como condueños, según sus condiciones, los individuos nacidos o que nazcan de solo padre o madre indígena siempre que éstos hayan sido reconocidos como comuneros y estén unidos por los vínculos matrimoniales.

También tiene derecho a que le concedan terrenos para trabajar, todo hombre que no sea condueño de los terrenos comunales en referencia, siempre y cuando esté casado con mujer indígena de la comunidad, este derecho termina en caso de viudez o divorcio, si no hubieren descendientes.

1.4.1 Derechos de los condueños.

Entre los derechos de los condueños podemos mencionar los siguientes:

- De conformidad con el Artículo 26 de los estatutos, todo hombre que no siendo condueño de los terrenos comunales, esté casado con mujer indígena de la comunidad, tiene derecho a que se le concedan terrenos para trabajar, este derecho que termina en caso de viudez o divorcio, si no tuviere descendientes.
- Toda persona de la comunidad que no tenga designada su porción de tierra para cultivarla o para su vivienda, tiene derecho a solicitarla a la junta directiva quien la someterá a conocimiento de toda la comunidad para que le sea concedida en sesión pública.
- Asimismo de conformidad con el Artículo 29, los condueños o comuneros tienen el derecho de negociar entre ellos, las posesiones, entendiéndose que la posesión solo abarca casa, huertas, árboles frutales y demás cultivos permanentes, pero no incluye los trabajaderos o huatales y no le quedará al vendedor derecho para obtener otra posesión gratuita.
- Todo individuo de la comunidad que abandone sus trabajaderos o tierras por más de cinco años, con el pretexto de dar descanso a la tierra, pierde los derechos que tiene sobre ella y los pierde también cuando por cualquier otro pretexto dicho abandono fuera por más de seis años. Esto de conformidad con el Artículo 31 de los estatutos.
- Cuando el dueño de una posesión falleciere, y ésta quede abandonada, la junta directiva la conservará para sus hijos, toda vez que la reclamen dentro del término de cinco años de llegados a la mayoría de edad. En esta disposición contenida en el Artículo 32 de los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, podemos observar la figura legal de la herencia, estableciéndose que con la muerte del poseedor de un terreno de la finca comunal, les corresponde a los hijos sucederle en sus derechos.

1.4.2 Obligaciones de los Condueños.

Entre las obligaciones contenidas en los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, y que son impuestas a los miembros de la comunidad, se pueden mencionar las siguientes:

- Los condueños tienen la obligación de desocupar los trabajaderos o la tierra cuando los posean ilegalmente y en perjuicio de la buena armonía que debe existir entre los miembros de la comunidad, en dicho caso son obligados a desocuparlos. Quedándoles solamente el derecho de reclamar ante la comunidad, en sesión, la reconsideración de la medida tomada.
- Cada miembro de la comunidad tiene la obligación de contribuir pecuniariamente con la suma que estipule la junta directiva, tomando en cuenta sus capacidades económicas. Dicha contribución, de conformidad con el Artículo 38 de los estatutos, sirve para sufragar los gastos derivados de la defensa, conservación y administración de la tierra comunal.

1.4.3 Prohibiciones a los Condueños.

En los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, también se encuentran las prohibiciones hechas a los condueños, entre las que podemos mencionar las siguientes:

- De conformidad con el Artículo 33, todo comunero tiene prohibido dar en arrendamiento sus trabajaderos a personas extrañas al conglomerado.
- Poseer extensión de terreno, de la que se calcule que no pueda trabajar.

Al seguir analizando los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, se encuentra que en su fecha de creación dicha comunidad era dueña de seis fincas, inscritas a su nombre en el Tercer Registro de la Propiedad de Inmuebles, (hoy en el Registro General de la Propiedad), sujetando el manejo y administración de dichas fincas a lo establecido en sus estatutos.

Los mencionados estatutos regulan lo relacionado a quienes se consideran asociados, estableciendo que son condueños de los inmuebles de la comunidad todas las personas que hayan nacido de padre y madre indígenas, reconocidos como comuneros en los mencionados terrenos, hasta la fecha de la promulgación de éstos estatutos, así como que pueden ser reconocidos como condueños, según sus condiciones los individuos nacidos o que nazcan de solo padre o madre indígena siempre que éstos hayan sido reconocidos como comuneros y estén unidos por los vínculos matrimoniales; y que todo hombre que no siendo condueño de los terrenos en referencia fuere casado con mujer indígena de la comunidad, tiene derecho a que se le concedan terrenos para trabajar, derechos que terminan en caso de viudez o divorcio, si no tuviere descendientes.

En cuanto a la forma de tenencia de la tierra, de acuerdo a sus estatutos, se establece que los condueños y comuneros obtendrán la posesión (no así la propiedad) de ciertos terrenos para la construcción de sus casas y anexos y el derecho de trabajar ciertas extensiones de tierra por designación de la junta directiva pero respetando los derechos adquiridos anteriormente.

En cuanto a la negociación de la tierra de la comunidad, en el Artículo 29 de los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa se señala que pueden ser negociables entre los mismos condueños las posesiones, entendiéndose que la posesión solo abarca casa huertas, árboles frutales y demás cultivos permanentes, pero no incluye los trabajaderos o huatales y no le quedará al vendedor derecho para obtener otra posesión gratuita.

También es importante señalar lo establecido en los Artículos 30 al 35 y 43 de los mencionados estatutos los que literalmente señalan: “Artículo 30. A ningún condueño se le concederá mayor extensión de terreno de la que se calcule que pueda trabajar. Artículo 31. Todo individuo de la comunidad que abandonare sus trabajaderos por más de cinco años, con el pretexto de dar descanso a la tierra, perderá los derechos que tenga sobre ellos y los perderá también cuando por cualquier otro pretexto dicho abandono fuera por más de seis años. Artículo 32. Cuando por fallecimiento del dueño de una posesión o de un huatal o trabajadero, éstos quedan abandonados, la directiva los conservará para sus hijos, toda vez que

los reclamen dentro del término de cinco años de llegados a la mayoría de edad. Artículo 33. Todo individuo de la comunidad tiene prohibido dar en arrendamiento sus trabajaderos a personas extrañas al conglomerado. Artículo 34. Todos los individuos que a juicio de la junta directiva poseyeren ilegalmente trabajaderos con perjuicio de la buena armonía que debe existir entre los componentes de la comunidad, serán obligados a desocuparlos, sin más derecho que el de reclamar ante toda la comunidad, en sesión de ésta, la reconsideración de la medida tomada. Artículo 35. Toda dificultad originada entre los condueños, relativa al terreno comunal, será llevada a conocimiento de la junta directiva, para que ésta la resuelva, dicha resolución podrá ser reconsiderada por la comunidad en sesión plena. Artículo 43. Todo comunero que haya sido condenado por los tribunales de justicia por delitos contra la propiedad y reincidiere, será desconocido temporal o definitivamente, en sus derechos como comuneros, pero podrá ser rehabilitado si observare buena conducta a juicio de la comunidad.

En el Artículo 49 de los Estatutos de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa se establece que con el objeto de no lastimar los derechos adquiridos por aquellas personas que no siendo miembros de la comunidad han edificado y cultivado en terrenos de la comunidad, la junta directiva celebrará con ellos contratos de arrendamiento, fijando como renta la que se acostumbra por la mayoría de los vecinos de Jutiapa, en iguales casos; pero el que se niegue a celebrar dicho contrato tendrá que desocupar los terrenos que indebidamente poseyeron.

La Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, cuenta con un archivo cuyos documentos datan aproximadamente de mediados del siglo XIX. En la documentación destacan:

- Los libros de sesiones ordinarias y extraordinarias de la comunidad.
- Transacciones entre condueños.
- Confirmaciones de posesión de terrenos comunales.
- Libro exclusivo para actas de contratos de compraventas, donaciones y reconocimientos de los condueños de fincas comunales.
- Actas ambulantes de los condueños comuneros.

- Libros de caja habitados por la Gobernación Departamental de Jutiapa, los mismos registran entre otras cosas: Pagos de reses en terrenos comunales, arrendamiento de potreros, licencias de madera.

CAPÍTULO II

2. El régimen de posesión de la tierra en Guatemala.

La tierra en Guatemala está sujeta, en cuanto a su posesión, a diversos regímenes o formas de tenencia. En el presente capítulo, me referiré exclusivamente a la propiedad privada y a la propiedad comunal, con el objeto de definir las, establecer cada una de sus características y así poder determinar el régimen al que está sujeta la tierra poseída por los miembros de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

2.1 Antecedentes históricos de la propiedad en Guatemala.

Como consecuencia del descubrimiento y conquista de América por los españoles, en Guatemala se impuso un orden jurídico que dejaba en manos del Rey la posesión de la tierra y la organización de las relaciones entre ésta y los indígenas que la trabajaban. Por lo tanto, durante el período colonial, “la corona determinó todas las políticas sobre las riquezas naturales: Primero las donó y después las vendió o enajenó de otras maneras.”⁹

Cuando se supo en Europa que Cristóbal Colón había tomado posesión de una serie de nuevos territorios en nombre de los reyes católicos, la corona portuguesa expresó sus inquietudes porque consideraba que los españoles se habían introducido ilegalmente en sus dominios. Los portugueses sostenían que varios pontífices, a partir de 1454, les habían concedido y confirmado el derecho a poseer las tierras y los naturales que descubrieran al sur y este del Cabo Borjador. Ambas coronas recurrieron al Papado para resolver pacíficamente el conflicto. El Papa Alejandro VI lo resolvió por medio de las Bulas Inter Caéteras, en las que delimitó los territorios que corresponderían a cada monarquía y dio posesión eterna a los Reyes de Castilla de las islas y tierra firme.

⁹ Grunberg, Georg. **Tierras y territorios indígenas en Guatemala**, pág. 63.

De Solórzano y Pereyra, en relación a la propiedad de la tierra señala: "...fuera de las tierras, prados, pastos, montes y aguas que por particular gracia y merced suya, se hallaren concedidas a las ciudades, villas y lugares de las mismas indias, o a otras comunidades o personas particulares de ellas, todo lo demás de este género, y especialmente lo que estuviere por romper y cultivar, es y debe ser de su real corona y dominio."¹⁰

El fundamento jurídico del señorío establecido en la recopilación de las Leyes de Indias, consistía en que todas las riquezas del suelo y subsuelo pertenecían al rey, quien además tenía la potestad exclusiva de traspasar el disfrute y propiedad de las mismas. Se consideró que la violación de aquel mandato implicaba el delito de usurpación.

Luego del descubrimiento, los conquistadores no ejercieron mayor presión ante la corona para obtener tierras en propiedad, debido a que eran otros los intereses y motivos que los guiaban en sus empresas. Sin embargo, sólo cinco años después del descubrimiento, "Cristóbal Colón recibió de la corona la potestad de conceder mercedes de tierra, y esta potestad se fue extendiendo a otros funcionarios (adelantados, gobernadores, presidentes de audiencia) conforme se fueron haciendo nuevos descubrimientos y conquistas y se conformaron las primeras administraciones coloniales."¹¹

Como consecuencia del poco interés de los primeros conquistadores por poblar las tierras descubiertas, la corona misma trató de promover la colonización y los asentamientos en las nuevas regiones, bajo ciertas condiciones. Así se hizo en 1513, por ejemplo, cuando se ordenó repartir tierras e indios a los españoles que se avecindaran en las nuevas posesiones. El avecindamiento daba derecho a un solar para construir, a tierras de labranza y a la crianza de animales domésticos. La extensión del solar y las tierras dependía del mérito de quien los recibiera. De allí vienen las medidas de superficie llamadas "caballerías y peonías", usadas en las concesiones hechas a gente a caballo o de a pie. "Se establecieron, como requisitos para convalidar tales concesiones, que el vecino residiera en su morada durante

¹⁰ **Pensar la colonia desde la colonia.** Pág. 33

¹¹ Chinchilla Aguilar, Ernesto. **El primer reparto de tierras para labranza.** Pág. 27

cuatro años, que la tierra fuera trabajada, que no hubiera sido enajenada a favor de la iglesia y que la concesión no afectara las tierras de los indios.”¹²

La corona delegó la potestad de conceder tierras principalmente en los gobernantes, que hacían ejecutar las correspondientes disposiciones por medio del ayuntamiento. A partir de las Leyes Nuevas de 1542, aquella facultad fue transferida a las audiencias.

En la época de la colonia se marcó una forma de tenencia de la tierra similar a la de Europa. “De tal manera al fundarse los centros de los poblados y al hacerse el trazado de las calles, se establecieron conjuntamente los ejidos y las dehesas, conocidos también como “propios”, es decir una cierta cantidad de leguas de tierra a la redonda, medida desde las últimas casas o desde la cruz del atrio de la iglesia, conocida también como cruz mojonera.”¹³ En dicha área los vecinos podían obtener leña, materiales de construcción, ocote para el alumbrado, llevar a pastar su ganado, aprovechar las fuentes de agua, realizar algunos cultivos, especialmente los de beneficio colectivo, etcétera. Desde 1523, la corona dejó establecido que todo asentamiento poblacional tenía que contar con ejidos componentes, y a partir de 1571 se precisó que tales terrenos debían tener cuatro leguas en todo asentamiento con más de 30 vecinos españoles. La corona se preocupó reiteradamente de que los ejidos de los pueblos de indígenas no se redujeran; que los usurpados se recuperaran; y que en general, no se vendieran, sino que solamente se cediera el derecho de uso, a cambio de un pago anual, pero no la propiedad. Sin embargo, dichas disposiciones no se cumplían.

Los derechos de los indígenas sobre las tierras no aparecen regulados en las cédulas u ordenanzas emitidas en relación con Guatemala durante la primera mitad del siglo XVI. Las disposiciones concernientes se limitaron a exhortaciones para no perjudicar a los indios. “Antes de 1553 la corona no se preocupó en promover ningún tipo de indagación sobre el régimen de propiedad que regía en estas tierras antes de

¹² **Ibíd.** Pág. 29.

¹³ Baumeister, Eduardo. **Formas de acceso a la tierra y al agua en Guatemala.** Pág. 41

su llegada, en averiguar por ejemplo, de quiénes eran las tierras, las heredades y los términos de las mismas.”¹⁴

La inmensa mayoría de indígenas, hasta antes de la llegada de los españoles, había vivido en forma dispersa en las tierras de sus parcialidades. A mediados del siglo XVI, al ejecutarse las Leyes Nuevas y promoverse la reducción de los indios a poblados, la corona concedió a los indígenas solares y tierras ejidales. Y les reconoció, asimismo, el derecho de iniciar trámites judiciales para que, previa demostración, se reconociera y confirmara a las parcialidades parte de sus antiguas tierras comunales. Las crónicas indígenas que se conservan en los archivos, especialmente las del Archivo General de Centro América, por lo común no son sino alegatos presentados por los indígenas,

2.2 La propiedad privada.

Hablando generalmente de la propiedad se puede decir que “es todo cuanto nos pertenece o es propio”¹⁵, constituyendo por su misma naturaleza y los efectos que produce, la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas, siendo por lo mismo, el derecho real máximo por excelencia que consiste en gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas por las leyes, a esto puede agregarse que “el concepto de propiedad se complementa con el derecho de reivindicar la cosa contra todo ilegítimo poseedor o tenedor, no pudiendo el hombre ser privado de ella, sino por causas de necesidad y utilidad pública previa indemnización, por todo lo cual y de acuerdo con esta apreciación de derecho la propiedad, ocupa un lugar preponderante entre los demás derechos reales.”¹⁶

Varios jurisconsultos, coinciden en determinar que la propiedad es la más importante institución jurídica de los derechos reales, así Raymundo Salvat dice: “Que la propiedad es una de las instituciones más antiguas, pero es al mismo tiempo una de

¹⁴ **Ibíd.** Pág. 49.

¹⁵ [Cabanellas, Guillermo.](#) **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Pág. 825

¹⁶ Alvarado Herrera, Gladys Floridalma. **Formas de tenencia de la tierra en Guatemala.** Pág. 12.

las que ha dado lugar a mayores discusiones, controversias y crítica de toda clase.”¹⁷

Respecto al mismo tema Federico Puig Peña señala: “Que la propiedad ocupa un lugar preponderante entre los derechos reales por ser la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre ejerce sobre las cosas, pues sobre él gira todo el derecho conceptual de éstas, constituyendo el basamento de la dogmática inmobiliaria y la piedra angular de todo el desarrollo, para satisfacer la exigencia humana.”¹⁸

Para Diego Espín Canovas, la definición tradicional de propiedad, “se basa en una enumeración de las principales facultades que integran su contenido en forma absoluta.”¹⁹

El Código Civil guatemalteco, contenido en el Decreto Ley No. 106, en su Artículo 464 sobre la propiedad establece: “Que es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y observancia de las disposiciones que establecen las leyes”, por lo que analizada esta institución a primera vista podemos notar:

- a. Que la legislación guatemalteca en gran medida tiene como fuente inspiradora el derecho civil español y otras legislaciones afines;
- b. Que el ordenamiento jurídico guatemalteco, respecto al derecho de propiedad, sigue el criterio de la legislación moderna, que se aparta de la tradicional de no ser un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones consistentes en las restricciones establecidas por las leyes, pero aún así, “se considera como un derecho preeminente ante los demás derechos reales, ya que las limitaciones a que se refiere la doctrina moderna, deben ser establecidas por las leyes y como consecuencia su cumplimiento es imperativo ante todos los hombres, por lo que todo incumplimiento conlleva responsabilidades.”²⁰

¹⁷ **Tratado de derecho civil español.** Pág. 28.

¹⁸ **Compendio de derecho civil español.** Pág. 54.

¹⁹ **Revista de derecho privado.** Pág. 5.

²⁰ **Ibíd.** Pág. 7.

2.2.1 Definición doctrinaria.

Doctrinariamente, la propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

2.2.2 Definición legal.

De conformidad con el Artículo 464 del Código Civil guatemalteco, la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

2.2.3 Teorías que justifican la existencia de la propiedad privada.

Entre las teorías que justifican la existencia de la propiedad privada, se pueden mencionar las siguientes:

- Teoría de la ocupación:

Esta teoría establece que la propiedad privada se fundamenta en la apropiación que el hombre hizo de las cosas que no tenían propietario, para servirse de ellas con el objeto de satisfacer sus necesidades y que de una apropiación pasajera, la cosa pasa a integrar una relación permanente y estable, garantizada con respecto de cada una de las adquisiciones de los demás.

- Teoría del trabajo.

Esta teoría afirma que el derecho de la propiedad privada es justo y legítimo porque el hombre adquiere los bienes mediante su trabajo e imprime a las cosas el sello de su personalidad.

- Teoría de la ley.

Esta teoría señala que la propiedad privada se fundamenta en la ley. Ejemplo de ello es la facultad que la ley confiere a los copropietarios de un bien, de renunciar al derecho que pudiera corresponderles en favor de otro copropietario de tal manera que dicho bien sirva al goce y disfrute de un solo propietario.

- Teoría moderna.

Esta teoría afirma que si el derecho a la propiedad debe ser individual, su ejercicio debe ser social, es decir que el propietario tiene el deber de tomar en cuenta el interés de los demás, y el legislador puede hacer que el propietario lo recuerde al establecer algunas limitaciones.

2.2.4 Facultades que integran el derecho de propiedad. Estas facultades son las siguientes:

- Facultades de disposición.

Es el derecho que tiene el propietario de un bien de ejercer sobre el mismo todas las facultades inherentes al dominio, ya sea a venderlo, gravarlo, cederlo, etcétera., con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

- Facultades de libre aprovechamiento.

Entre estas facultades se pueden mencionar: La facultad de individualizar la cosa, determinando frente a vecinos y colindantes sus linderos. La facultad de cerrar nuestras propiedades.

2.2.5 Modos de adquirir la propiedad.

Los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos jurídicos a los cuales la reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto. Estos modos son los siguientes:

- Primitivos u originarios:

Este modo de adquirir la propiedad se da cuando las cosas no han estado en el patrimonio de determinada persona. Es decir el bien no ha tenido dueño anterior. (Ocupación, accesión.)

- Derivados.

Este modo de adquirir la propiedad supone la transmisión del dominio de un bien de una persona a otra. (contrato, herencia, prescripción, adjudicación.)

- Adquisición a título universal.

En este modo se adquieren todos los bienes de una persona, se da especialmente en las herencias.

- Adquisición a título particular.

En esta forma de adquirir la propiedad una persona adquiere de otra persona determinados bienes.

- Adquisición a título gratuito.

Cuando el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir ninguna contra-prestación (donación, herencia, legados.)

- Adquisición a título oneroso.

Cuando el adquirente paga cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe (contrato onerosos.)

- Adquisición por acto entre vivos.

Es una forma de adquirir la propiedad, mediante la cual, una persona recibe de otra determinados bienes, ya sea mediante un contrato de compraventa, o una donación. .

- Adquisición por causa de muerte.

Esta forma de adquirir la propiedad, nace a raíz de la muerte de una persona. Adquiriendo los bienes de ésta, la o las personas que se hayan instituido como herederos en el testamento (acto de declaración de voluntad, mediante el cual una persona dispone de todos sus bienes para después de su muerte) y a falta de éste la o las personas que de conformidad con la ley estén llamadas a sucederle.

2.2.6 Características de la propiedad.

Doctrinariamente, las características de la propiedad son las siguientes:

- Es absoluta.

“La absolutividad del derecho de propiedad significa la facultad omnímoda y soberana que ejerce el propietario sobre el bien, siendo esta facultad oponible frente a terceros, la cual permite disfrutar y disponer libremente de dicho bien.”²¹

- Es exclusiva.

Esta exclusividad consiste en que el propietario puede rechazar la intervención de terceros en el uso y goce de la cosa, pudiendo tomar todas las medidas que estime convenientes, por ejemplo puede prohibir que en su inmueble se ponga cualquier cosa ajena, que se entre o pase por ellos, cerrar sus heredades con paredes, fosos o cercas. Efectivamente en el derecho civil guatemalteco, la propiedad confiere a su

²¹ Pipes, Richard. **Propiedad y libertad: dos conceptos inseparables a lo largo de la historia.** Pág. 2.

titular todas las facultades indicadas anteriormente y en algunas la mayor parte de éstas deben observarse y actuarse de conformidad con la ley.

- Es perpetua.

Porque no lleva implícito en sí mismo una razón de caducidad, en este sentido el dominio subsiste independientemente del ejercicio que pueda hacerse de él. El propietario no deja de serlo aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque esté en la posibilidad de hacerlo y un tercero lo ejerza con su voluntad o sin ella, a no ser de que deje a otro poseer la cosa durante el tiempo requerido. Esta característica de perpetuidad se recoge de la doctrina moderna con las limitaciones propias del caso, pues si bien en principio, no hay nada que obste de él, sin embargo esto no impide la existencia de la propiedad revocable, por otra parte en los más altos principios se puede concebir el derecho de propiedad como una facultad que solo corresponde al propietario mientras éste sepa utilizarla en términos beneficiosos para la organización social.

2.2.7 Disfrute, administración y disposición de la propiedad.

Examinando el precepto legal de propiedad contenido en el Código Civil, vemos que lo enfoca desde dos puntos de vista, el primero como el derecho de gozar y el segundo como el derecho de disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes (Artículo 464) a esto se agrega la facultad que tiene el propietario de reivindicarla.

En ejercicio de las facultades conferidas por la ley a la persona humana sobre los bienes, el ordenamiento legal guatemalteco instituye como derechos el de gozar y disponer de las cosas cuyo primer concepto equivale a disfrutar de manera limitada y restringida, porque la norma que lo configura dice: Dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que las leyes establecen.

Efectivamente el ejercicio de las facultades regladas están sujetas a restricciones, pero estas deben ser establecidas por las leyes en beneficio del interés social que constitucionalmente prevalece sobre el particular, estas leyes naturalmente deben

ser creadas por el Organismo Legislativo que tiene la representatividad del pueblo, son de observancia general, y al tenor de la Ley del Organismo Judicial y doctrinas universalmente aceptadas en relación a la supremacía de las leyes, prevalecen sobre acuerdos y reglamentos de cualquier institución del Estado y por ende sobre toda disposición particular de interés individualista.

- Disfrute.

Con relación al disfrute, nuestro ordenamiento legal lo define en el Artículo 471 del Código Civil, al decir que el propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se le incorpore por accesión y el Artículo 655 dice: “Los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de la cosa que los produce”.

De ese modo debe entenderse que las utilidades que genera la cosa en el goce y disfrute del propietario, son para su propio beneficio. Guillermo Cabanellas al respecto dice: “Que disfrute es acción de disfrutar, ejercicio de un derecho, goce lícito o ilícito, obtención de favor o beneficio.”²²

- Administración.

En relación al concepto de administración, Guillermo Cabanellas lo enfoca así: “Gestión, gobierno de los intereses o bienes en especial de los públicos. Cuidado, atención de cosas. Ejercicio de desempeño de cargo a empleo.”²³

Podemos decir que administrar, en la materia que nos ocupa, es el conjunto de actividades (planificación, coordinación, organización, dirección y control) que una persona realiza para utilizar eficientemente sus recursos y así alcanzar un fin determinado.

²² Ob. Cit. Pág. 122

²³ HYPERLINK

"<http://biblos.usac.edu.gt/asp/gIQuery.asp?buscable=S&authors=CABANELLAS,%20>

- Disposición.

En los estudios realizados sobre la propiedad, de conformidad con el Código Civil guatemalteco, se revelan dos clases de derechos: el uso y la disposición. El primero que ya fue analizado y el segundo que es un complemento que constituye un principio básico para hacer del bien el uso que mejor convenga al titular del derecho hasta enajenarlo si ello conviene a sus intereses, pues como señala el Doctor Calixto Valverde y Valverde en su tratado de derecho civil español, "Que el propietario tiene el derecho de usar y disfrutar de la cosa y a esto le integra lo siguiente: el derecho de enajenarla, menoscabarla o destruirla."²⁴

De lo anterior se evidencia la gran autonomía que concede al propietario, consistente en la exclusividad de hacer de lo suyo lo que quiera, desde enajenarlo, cederlo o gravarlo sin ningún obstáculo.

2.2.8 La tenencia de la propiedad.

La tenencia de la propiedad, exclusivamente en relación a la tierra, desde el aspecto general hasta el particular de nuestro país, es un caso complejo por falta de normas uniformes que establezcan un mecanismo único para la adquisición, uso y disfrute de la misma.

- Aspectos Generales.

En tiempos antiguos y fundamentalmente en los pueblos primitivos, por sobrar la tierra y faltar las manos, ésta era de todos y así cualquiera se apropiaba de una porción para su explotación y no existía privación alguna por la abundancia del suelo. La propiedad privada nace en Egipto en época de José, hijo del patriarca Jacob, quien siendo ministro del Faraón, compró todas las posesiones de los egipcios con todos sus pueblos desde un cabo a otro, a excepción de la de los

GUILLERMO" Ibíd. Pág. 24

²⁴ **Tratado de derecho civil español. Pág. 8.**

sacerdotes y “para asegurar la explotación instauró el contrato de censo enfiteútico, que consistía en una especie de arrendamiento o sea ceder la tierra por cierto tiempo o a perpetuidad a cambio de un canon o tributo anual a favor del Señor.”²⁵

La revolución francesa (1789), con sus grandes postulados de libertad, igualdad y justicia, pretendió prohibir el dominio directo para permitir el dominio útil, reconociendo la vigencia exclusiva de propiedad al que cultiva la tierra o del que se ocupa directamente, la trabaje para él pero sin nexos de sujeción personal sino como contratantes o trabajadores libres, como arrendatarios, aparceros o jornaleros.

En la célebre declaración de los derechos del hombre y del ciudadano como se le llamó, aprobada el dos de octubre de 1789 por la convención francesa, fue proclamada la propiedad en su Artículo 2º. junto con la libertad, la seguridad y la resistencia a la opresión, como derecho natural e imprescriptible del hombre, nace de allí un estatuto en miniatura sobre el dominio y dice dicha proclamación: Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado no puede privarse de él a nadie, salvo cuando lo exija evidentemente la necesidad pública justificada por los medios legales, previo a una indemnización equitativa.

- El caso particular de Guatemala en relación a la propiedad de la tierra.

En el caso específico de Guatemala, el sistema de la tenencia de la tierra es muy complejo de acuerdo a quien sea el titular del derecho de propiedad, pues existen variadas clases de propietarios, como el Estado, a través del Instituto Nacional de Transformación Agraria –INTA-, la Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado –OCRET-, las municipalidades, las sociedades, las comunidades de indígenas tienen acotadas grandes cantidades de tierra ejerciendo el dominio amparadas por normas de diferente aplicación, unas vigentes y otras no, como en el caso de las comunidades indígenas que actúan al imperio de normas en desuso para beneficio de unos pocos y en detrimento de la sociedad en general. Para analizar el origen de la tenencia y transformación de la tierra en nuestro país, me avoco al historiador Severo Martínez Peláez, quien en su trabajo la política agraria

²⁵ Baumeister, Eduardo. **Ob.Cit.** Pág. 41.

colonial y los orígenes del latifundio en Guatemala revela: “En primer lugar que la problemática económica que afronta la sociedad guatemalteca, radica en la mala distribución de su más importante medio de producción, porque la tierra se encuentra concentrada en pocas manos y la mayor parte de la población eminentemente agrícola carece de ella; en segundo lugar, que el origen del latifundismo en nuestro país se encuentra en la organización económica de la sociedad colonial, pues la legislación de indias, tuvo un carácter marcadamente casuista, porque resolvía problemas surgidos en determinados lugares y tiempos en forma caprichosa y desprovista de unidad sistemática, encubriendo problemas de fondo.”²⁶ No escapa de nuestro entender las realidades expresadas por dicho historiador que las leyes que emite un Estado, cualquiera que sea, son expresión de los intereses de clases dominantes a quienes ese Estado representa, de ahí que la legislación de Indias a pesar de ser únicamente un caudal de reales cédulas, todas eran en beneficio de la clase dominante que provenía de la corona española. “La política colonial fue perfectamente definida en base a cinco principios, enmarcados dentro de los intereses económicos, cuatro de ellos hallaron expresión en las leyes coloniales de tierras y el último es revelado por documentos de diferente naturaleza, vamos a referirnos a ellos.”²⁷

El principio fundamental de la política indiana, es el señorío que ejercía la corona española, sobre todas las tierras de las provincias conquistadas en su nombre, el cual no era otra cosa que el derecho de conquista como hecho consumado, era la expresión legal de la toma de posesión de la tierra y constituyó por eso, la base y punto de partida del régimen agrario colonial de allí se ve que la conquista fue esencialmente un proceso violento de apropiación, proceso económico que suprimió automáticamente el derecho de propiedad a los nativos sobre la tierra, pero no se les dio directamente a los conquistadores, pues tanto conquistadores como conquistados no podían recibir tierras, sólo el rey, pues en su nombre habían venido los primeros a arrebatarse las tierras a los segundos. Este principio fue la expresión legal del despojo de los nativos y el paso de toda propiedad a la corona a cuyo nombre se hizo la conquista. Este principio tiene dos grandes proyecciones; una,

²⁶ **La política agraria colonial y los orígenes del latifundismo en Guatemala.** Pág. 61.

²⁷ **Ibíd.** Pág. 63

positiva que consistía en que sólo el rey cedía y vendía tierras y la otra negativa, porque cualquier tierra que no se haya cedido se consideraba realenga y pertenecía al rey y no podía usarse ni ocuparse sin incurrir en el delito de usurpación. La corona cedió y vendió tierras, cuando y a quien le convino y también las negó, cuando ello le significaba algún beneficio, por eso éste principio fue factor determinante para el latifundismo.

Con base en el principio anterior, el Estado español, desarrolló el segundo principio al que llamo el principio de la tierra como aliciente; se ha señalado que la corona imposibilitada para sufragar gastos de expediciones de conquista como empresas estatales las estimuló como particulares, ofreciéndoles a los conquistadores grandes ventajas económicas en las provincias que conquistasen y dice el historiador citado, que en Centroamérica pobre en metales preciosos la concesión de tierras y el control de indios fueron los principales alicientes empleados en aquel período, con claridad lo manifiesta la real cédula de Fernando el Católico, fechada en Valladolid el 18 de junio de 1513, incorporada después de la recopilación de Leyes de Indias así: “Porque vuestros vasallos se alienten al descubrimiento y población de las Indias y puedan vivir con la comodidad y conveniencia que deseamos, es nuestra voluntad que puedan repartir y se repartan casas solares, tierras, caballerías y peonías a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares. Que el Gobernador de la nueva población les fueren señalados haciendo distinción entre escuderos y peones y los que fueren de menos grado y merecimiento y los aumenten y mejoren atenta la calidad de sus servicios para que cuiden de la labranza y crianza y habiendo hecho de ella su morada y labor y resididos en aquellos pueblos cuatro años, les concedemos facultades para que de allí en adelante los puedan vender y hacer de ellos a su voluntad libremente como cosa suya propia y asimismo conforme a su calidad. El gobernador o quien tuviere nuestra facultad, les encomiende a los indios en el repartimiento que hiciere para que gocen de sus aprovechamientos y demoras de conformidad a las tasas y de lo que está ordenado, etc. Para que ese estímulo diera los resultados apetecidos dice el historiador, la corona tenía que demostrar mucha bondad en la cesión de tierras, porque prácticamente el rey ofrecía y cedía, nótese este detalle importante, una riqueza que no había poseído nunca antes del momento de cederla y lo hacía únicamente por el derecho de que se atribuía al dar autorización a los

conquistadores que lo hacían bajo las órdenes y control de la Monarquía, premiándoseles con cederles trozos de estas mismas tierras y el control de los nativos, como consecuencia les pagaba con lo que ellos mismos arrebataban a estos últimos, y como cedía algo que nunca había tenido, podía hacerlo en grandes cantidades. Este principio político de la tierra como aliciente, creado por la necesidad de expedir y consolidar un imperio sin hacer gastos a expensa de los conquistadores, fue punto de partida para el latifundismo y operó en forma profunda y decisiva en la etapa de la conquista y colonización a lo largo del siglo XVI.

Finalizado el siglo XVI, dos generaciones de colonizadores españoles habían echado raíces, habían erigido pueblos, tenían tierra en abundancia, disponían del trabajo forzado de los indios, habían fundado familias y tenían descendientes criollos, al perder la fuerza este principio por la situación anterior, la corona dispuso aplicar otro principio al que denominó la tierra como fuente de ingreso para las cajas reales, bajo el procedimiento de la composición de tierras, el principio anterior había ocasionado muchos problemas por las extralimitaciones en pedir tierras que tuvieran que tolerar, pero medio siglo más tarde, fueron motivo de reclamaciones y composiciones lo que dio lugar a que la monarquía diera órdenes para que los propietarios de tierras presentaran sus títulos y para que las propiedades rústicas fueran medidas para comprobar si se ajustaban a las dimensiones autorizadas en sus títulos y al comprobar que había existido usurpación de tierras realengas, el rey las cedía legalmente si se le pagaba una suma de dinero en concepto de composición, caso contrario ordenaba desalojarlas para poder disponer de ellas.

En 1591 fueron despachadas por Felipe II dos cédulas que definitivamente dieron vigencia al principio de composición de tierras, en el reino de Guatemala, estos fragmentos ilustran los criterios anteriores usados en el principio de composición de tierras, la cédulas son de fecha uno de noviembre de 1591, “en la primera el rey ordena recuperar todas las tierras sin título, no da posibilidades de retenerlas, en ambas reglas es una orden determinante, pero la segunda contradice los fines de la primera al mencionar que se puede entrar en arreglo con los usurpadores, si éstos pagan lo justo y razonable o mejor dicho no se contradicen, sino por el contrario se

combinan o complementan.”²⁸ Es interesante observar que cuando privó el principio de la tierra como aliciente, la corona condicionó su tenencia pues era necesario radicar en ellas y cultivarlas durante determinado tiempo previamente a su confirmación de su plena posesión y en este nuevo principio, desaparecieron totalmente esos requisitos pues los terrenos realengos usurpados podían titularse por la vía de composición, estando o no poblados o cultivados. La composición ingresó como un tema permanente en la recopilación de las Leyes de Indias y estuvo dándole ingresos a la corona durante todo el período colonial y fue un importante renglón de la gran hacienda del reino de Guatemala, hasta pocos años antes de la independencia.

El cuarto principio fue la preservación de tierras comunales de indios, originada al hacerse la gran organización definitiva de las colonias a mediados del siglo XVI, fueron creados los pueblos de indios, completamente diferentes a los prehispánicos, que fueron desmantelados. Los pueblos de indios fueron dotados con dos clases de tierras, llamadas “Ejidos”, también de “Pastos y ejidos” o “montes y pastos” y las llamadas “Tierras comunales”, también comunes de labranza o cementeras.

Los ejidos eran la tierra indispensable y de uso común alrededor del pueblo, tierras y montes para recolectar maderas y otros materiales de construcción, madera y hojas secas para combustible, espacio para exponer al aire libre y al sol, hilos y telas y también para soltar animales de propiedad particular a fin de que pastaran en ellas. La ley establecía que la extensión de los ejidos debía calcularse representando dos líneas rectas que cruzaban el centro del pueblo, la fuente de la plaza si la había, cada una de las cuales debía tener una legua de longitud o sea media legua del centro del pueblo, se suponía que el área encerrada entre los cuatro extremos de las líneas, podía considerarse como ejido, pero esa norma era muy flexible y sufrió toda clase de violaciones; las tierras comunales se extendían en los alrededores de los pueblos, mas allá de los ejidos, su extensión era variable porque había suficiente tierra para que cada familia pudiera recibir una parcela y cultivarla individualmente, sin embargo, al final de la colonia, habían pueblos que tenían mas tierras de las que necesitaban y otros carecían de ella, los primeros solían arrendar a los segundos

²⁸ **Ibíd.** Pág. 85

que eran los ladinos pobres; las tierras comunales eran administradas por el cabildo o ayuntamiento Indígena; a partir de la dotación original, muchos pueblos ampliaron sus tierras, bien solicitándolas por merced o en muchos casos titulándola por composición después de haber entrado a ella por su necesidad.

Debe indicarse que hubo mucho descuido en la denominación de tierras de indios, pues fue corriente llamar ejidos al conjunto de tierras englobando las ejidales y las comunales, aún habiendo sido dos clases de tierras de distinto tipo. Además de los ejidos y tierras comunales, hubo tierras que pertenecían a ciertos indios en particular, pues el sistema colonial propició pequeñas organizaciones de indios no serviles denominados “indios nobles”, que no tributaban ni acudían al trabajo forzado y estaban dentro del aparato que conformaba la autoridad y la explotación. “Dentro de ese contexto hubo indios ricos que dispusieron de medios económicos para componer tierras de su propiedad, también hubo en los rubros minoría de mestizos que llegaron a poseer las propias en modesta cantidad; durante la colonia el agro estuvo predominantemente formado por latifundios.”²⁹

“La legislación colonial de tierras, tanto la contenida en la recopilación como las cédulas e instrumentos para la audiencia de Guatemala, expresaba en forma clara el interés de la monarquía en que los indios tuvieran tierras suficientes ya que desde ese momento comenzaron a vivir en los pueblos y a tributar al rey; pues ese era del criterio de que los pueblos deben tener suficientes tierras para sus siembras y sus ejidos; en ningún momento debía permitirse la composición a quien haya usurpado tierras de indios ya se trate de comunales, ejidales o de propiedad particular de indios ricos; antes de componer tierras con particulares y criollos los comisionados deben hacer averiguaciones en los pueblos indígenas cercanos para asegurarse de que no se está solicitando tierras usurpadas por ellos.”³⁰

El quinto principio no se desprende de las leyes, es revelado por hechos de gran trascendencia y según documentos, operaba fuera de la ley y se le dominó “el bloqueo de los mestizos”. Las Leyes de Indias no hacen discriminación de la gente

²⁹ **Ibíd.** Pág. 83.

³⁰ Banco Mundial Guatemala. **Alternativas legales viables para la legalización en la tenencia de la tierra de la población indígena.** Pág. 7.

mestiza, al contrario ofrecieron puntos de apoyo para que puedan obtenerlas por los medios usuales; las cédulas especiales para Guatemala y las disposiciones de la audiencia tampoco establecían limitaciones para la adquisición de la tierra por los mestizos llamados por ellos particulares a quienes facultaban para obtenerlas por composición, sin embargo, como éstos formaban un grupo de crecimiento, debido a sus escasos recursos económicos era de esperar que el gobierno colonial dictara medidas para dotarlos de esas tierras al considerarlos como un grupo diferente y necesario, pues los indios lo tenían todo y gozaban de un fuero especial mientras que los mestizos carecían de todo y esto fue objeto de centros especiales de trabajo en otras colonias, pero en Guatemala fue descuidado por las autoridades de provincia, esto lo asegura el religioso economista e historiador Francisco de Paula García Peláez en las primeras décadas del siglo XIX, quien en sus memorias consagró dos capítulos al sistema colonial de ladinos y en ellos señaló que el desarrollo demográfico de mestizos hubiera ameritado la creación de un gran número de poblados ladinos (villas), pues las treinta existentes eran insuficientes a las necesidades de ese gran sector; los ladinos solicitaron por todos los medios la creación de más villas, pero sus solicitudes eran negadas pues las existentes se hicieron con esfuerzos de ellos mismos al comprar tierras particulares; el régimen colonial cerraba las puertas a los pueblos de indios para los ladinos, haciéndoles su existencia muy difícil e insegura, por lo cual estos se veían obligados a introducirse en las haciendas, donde vivían y trabajaban en malísimas condiciones, pues se les tenía como de mala conducta por los grupos dominantes. Sin entrar a conocer profundamente el mestizaje, se puede señalar que los lineamientos fundamentales de aquel complicado proceso estuvieron determinados por el principio de bloqueo agrario de aquel sector emergente. La proliferación de ladinos configuró dos capas medias urbanas, una alta y una reducida –artesanal proveedor-, y la otra baja y numerosa –la plebe- o gente pobre de los suburbios de las ciudades coloniales; también figuraron dos capas medias rurales, una alta y reducida integrada por indios ricos y ladinos acomodados en los pueblos de indios y otra baja de grandes proporciones constituida por la masa de ladinos pobres dispersados en rancherías.

Todas ellas fueron por decirlo así, los caminos que tomar los mestizos ante la imposibilidad de obtener tierra. La política colonial de ladinos que se les negó siempre, los arrojó a la miseria.

2.3 Propiedad comunal.

“Se entiende por propiedad comunal, la que no siendo privativamente de ninguno, pertenece a muchos, todos los cuales tienen igual derecho a servirse de ello para sí o para sus cosas, como bienes comunes, pastos comunes.”³¹

En la comunidad, un bien es usado por todos, pero cuya propiedad no pertenece a nadie en forma privada y se mantiene pro indiviso entre ellos.

Se entiende por bien comunal, como el bien que pertenece en propiedad a un municipio y puede ser usado por todos los vecinos. “El Diccionario de la academia define los bienes de propios como los comunales que formaban el patrimonio de un pueblo, y cuyos productos sirven para objetos de utilidad común.”³²

Propiedad colectiva es la que carece de titular individual y permite el aprovechamiento por todos. Por lo general se orienta hacia el estatismo en su explotación, administración y distribución.

Propiedad comunal es la perteneciente a todos los vecinos de un lugar, ya consista en aprovechamientos forestales, ganaderos o de otra clase o bien para pasatiempo u otra función social.

2.3.1 Bien comunal.

“Se denomina bien comunal o procomún (de provecho, y común) a un determinado ordenamiento institucional en el cual la propiedad está atribuida a un conjunto de personas en razón del lugar donde habitan y que tienen un régimen especial de enajenación y explotación.”³³ De esa forma, ninguna persona individual tiene un control exclusivo sobre el uso y la disposición de un recurso particular bajo el régimen de procomún.

³¹ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 231

³² Diccionario de la real academia española. Pág. 224.

³³ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 42

Los bienes comunales surgieron durante el periodo feudal en Europa como el conjunto de bienes -la mayoría inmuebles- que eran concedidos a un señorío para su explotación: Feudos. Tras la progresiva desaparición del feudalismo a partir del siglo XIII, estos bienes pasaron a formar parte de las villas y ciudades que habían ido naciendo a lo largo del tiempo alrededor de las castillos y demás asentamientos feudales. Ya no eran propiedad de un señor, sino de la comunidad en su conjunto. Pronto fueron regulados por los distintos fueros. Una parte de aquellos ordinarios bienes pasaron a ser propiedad exclusiva de los antiguos señores, pero otros engrosaron el patrimonio del común de los ciudadanos. “Los fueros regularon su explotación que estaba sujeta a limitaciones de todo orden.”³⁴ Como características singulares eran bienes no enajenables y la explotación de los mismos debía llevar aparejado el respeto y cuidado del bien. La capacidad de regular su uso fue quedando en manos de los distintos pueblos, hasta que las legislaciones municipales a partir de los siglos XVIII y XIX permitieron a los municipios un alto nivel de autorregulación.

En España los bienes comunales están constituidos en su mayor parte por grandes extensiones de terreno forestal que se destinan a la ganadería, recolección de frutos silvestres, miel, y pastos. No obstante, los hay también que, con el tiempo, han ofrecido a sus comunidades otras rentabilidades: explotaciones mineras principalmente. Sus características siguen siendo las mismas en cuanto a su condición de bienes no enajenables, siendo los ingresos que producen para el conjunto de la comunidad, bien según unidad familiar, bien por individuos. La mayoría se ofrecen como explotaciones mediante concesión a empresas y su gestión corresponde al ayuntamiento. Los beneficios generados se ingresan en las arcas municipales. En algunos casos, sobre todos en los pequeños municipios en régimen de concejo abierto, todavía permanecen costumbres ancestrales de explotación común directa por los vecinos para pasto u obtención de leña.

El término propiedad de régimen común, se aplica a un cierto arreglo social que regula la preservación, buen mantenimiento y consumo admisible de un bien común. Este hecho ha provocado cierta polémica en la denominación recurso de propiedad

³⁴ Grunberg, Georg. **Ob. Cit.** Pág. 26.

común ya que muchos bienes comunes no necesariamente están regulados por sistemas de propiedad común.

2.3.2 Comunidad de bienes.

“La comunidad de bienes es una figura utilizada en el derecho civil para contemplar los casos en los que la propiedad de una cosa, derecho o masa patrimonial pertenece a varias personas, ya sean físicas o jurídicas.”³⁵

2.3.3 Antecedentes históricos de la propiedad comunal en Guatemala.

La propiedad comunal ocupó un importante lugar durante toda la época colonial y los primeros cincuenta años de vida independiente, tanto en los pueblos de indios como de ladinos, “este tipo de propiedad sirvió de base para el sostenimiento y reproducción de la economía comunal.”³⁶

Simultáneamente españoles, indígenas, mestizos, criollos, manifestaron interés por la propiedad individual, lo que trajo como consecuencia conflictos y litigios de tierras, por defender sus derechos comunales ante otros pueblos o frente a propietarios individuales que buscaban ocupar esas tierras, que afectaban los patrimonios colectivos.

Durante la etapa de conquista y los primeros años de colonización, los aspectos administrativos estuvieron a cargo de los conquistadores o de los ayuntamientos por ellos establecidos. Cuando la etapa militar de la conquista de estos territorios estuvo concluida, la corona principio a organizar su gestión político-administrativa, a partir del establecimiento de gobierno y administración (virreinos) bajo la responsabilidad de personal idóneo y fiel a los monarcas. En los primeros años de vida de colonial, Guatemala estuvo marcada por el liderazgo de Pedro de Alvarado.

Los pueblos de indios surgen por la necesidad de reducir la explotación de la población indígena. El Obispo Marroquín fue el fundador de esos pueblos, ya a

³⁵ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 26

³⁶ Dávila Estrada, Amilcar. **Historia moderna de la etnicidad en Guatemala. La visión hegemónica.** Pág. 43.

mediados del siglo XVI se habían fundado casi 100 pueblos y a principios del siglo XVII eran más de trescientos.

2.3.4 Características de la propiedad comunal.

La propiedad comunal de conformidad con la historia, la doctrina y principalmente con la ley, debe reunir las características siguientes:

- La existencia de un solo título.

En la propiedad comunal debe existir un solo título que ampare las posesiones de cada comunero en el cual se fijen el área y los límites de la totalidad de la tierra poseída.

- Beneficios compartidos.

En la propiedad comunal todos los frutos y beneficios que produce la tierra deben ser compartidos por los comuneros o miembros de la comunidad.

- Estatutos.

Toda comunidad debe poseer sus propios estatutos y/o reglamentos, los cuales deben tener como fin primordial regular las relaciones existentes entre los comuneros, entre estos y la tierra, y así mismo el de garantizar la protección de la tierra frente a personas que no pertenezcan a la comunidad.

- Protección de los recursos.

Uno de los objetivos de la comunidad, es el de proteger los recursos que la tierra comunal posee.

- Relaciones de parentesco.

En las comunidades la ascendencia, la relación de parentesco así como la pertenencia a un grupo étnico debe ser una característica de suma importancia. No puede permitírsele el ingreso a la comunidad a personas que no estén unidas por lazos de parentesco (consanguinidad-afinidad) con los miembros de dicha

comunidad ni tampoco a las personas que no han nacido y crecido en la tierra comunal

- Su forma de negociación.

Los negocios están limitados en cuanto a las personas que los celebran, estableciéndose que solamente pueden celebrarse contratos entre los miembros de la comunidad, excluyendo toda posibilidad de celebración de contratos con personas ajenas a la comunidad.

- La cesión de derechos.

Otra limitante en cuanto a la negociación de la tierra comunal, la constituye el hecho que las personas de la comunidad solamente pueden negociar la posesión de la fracción de la tierra que utilizan en su beneficio y no así la propiedad.

En el caso particular de la comunidad de indígenas del municipio de Jutiapa, podemos afirmar que la misma surge como entidad a partir del reconocimiento de su personalidad jurídica y de la aprobación de los estatutos que la rigen; reconocimiento y aprobación que se verificaron mediante Acuerdo del Presidente de la República de Guatemala, en fecha cuatro de junio de mil novecientos treinta. Resulta importante señalar, que de conformidad con el preámbulo de los estatutos en mención, la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, en la fecha de su reconocimiento era propietaria de seis fincas que aparecían inscritas a su favor en el Tercer Registro de la Propiedad de Inmuebles. A ese respecto debemos referir que esa información no es exacta, pues solamente una finca ha sido inscrita a favor de la comunidad en estudio, y en el Tercer Registro de la Propiedad, que tuvo su sede en Chiquimula, se encontraba inscrita con el número ochocientos treinta y seis (836), folio quinientos cincuenta y seis (556), del libro primero (1º.) del Diario del Sur.

Posteriormente a la disolución del Tercer Registro de la Propiedad, el señor Pedro Alay Rosales, en su condición de personero legal de la comunidad de indígenas del municipio de Jutiapa, en fecha diez de febrero de mil novecientos cuarenta y uno, realizó gestiones a efecto de enmendar la razón puesta en el título de propiedad de la comunidad, con el fundamento de que en el Registro de la Propiedad de Guatemala, la finca inscrita a favor de su representada aparecía con número

diferente, siendo este el trescientos setenta y siete (377), folio quinientos dos (502) del libro quinto (5^o.), que es el número que a la fecha conserva y le corresponde.

Situación importante que es menester repetir, es que la finca relacionada la adquirió el Común de Indígenas de Jutiapa, mediante acuerdo de adjudicación de fecha ocho de octubre de mil ochocientos noventa y uno, suscrito por el Presidente de la República Manuel Lisandro Barillas y que el área de terreno adjudicada al común de indígenas fue de setecientos treinta (730) caballerías, cuarenta y cuatro (44) manzanas y ocho mil setecientos cuarenta y siete (8747) varas cuadradas. Cobra especial importancia la situación de que al efectuarse la adjudicación del terreno mencionado, el supremo gobierno dispuso: “Que a la mayor brevedad y con intervención de la Jefatura Política Departamental de Jutiapa, la Municipalidad proceda a distribuir equitativamente entre los vecinos favorecidos, el terreno que por el presente acuerdo se manda titular, librando a favor de cada uno de ellos, constancia que acredite su dominio y que pueda ser inscrita en el Registro respectivo.”

CAPÍTULO III

3. La forma de negociación de la tierra en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

Previo a abordar las formas de negociación de la tierra, previstas en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, es necesario establecer la definición de negocio jurídico.

De conformidad con lo señalado en el Diccionario de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, “el negocio jurídico es todo acto o actividad que presenta algún interés, utilidad o importancia para el derecho y es regulado por sus normas.”³⁷

Según Castán el negocio jurídico es un acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a las que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece. En virtud de lo anterior puede definirse al negocio jurídico como la declaración o declaraciones de voluntad privada, encaminadas a conseguir un fin práctico jurídico, a las que el ordenamiento jurídico, bien por sí solas o en unión de otros requisitos, reconoce como base para producir determinadas consecuencias.

En lo que a esta investigación se refiere, se hace imprescindible recordar, que cuando al referirse a la forma y/o formas de negociación en el derecho guatemalteco, se alude al precepto contenido en el Artículo mil quinientos setenta y cuatro (1574) del Código Civil, que establece y admite que toda persona puede contratar y obligarse:

- 1º. Por escritura pública;
- 2º. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar;
- 3º. Por correspondencia; y

- 4º. Verbalmente.

³⁷ **Ob. Cit.** Pág. 136

En ese sentido hay que afirmar, que siendo los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, una normativa de rango inferior al Código Civil guatemalteco, éste debe aplicarse imperativamente y con preeminencia en cuanto a las formas de negociación de la tierra en la comunidad indígena de Jutiapa. Dicho en otras palabras, con apego al principio de autonomía de la voluntad, corresponde a las partes contratantes (en este caso a los comuneros) la libre elección en cuanto a la forma de contratación de sus posesiones; pues pretender imponer determinada modalidad de contratación por parte de los directivos de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, raya en la arbitrariedad y hasta en lo ilegal.

3.1 La forma de negociación de la tierra en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa y sus registros.

Como antes se afirmó, en cuanto a la forma de negociación de las posesiones de fracciones de la finca de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa y de sus mejoras, en los estatutos de dicha comunidad, no se prevé en lo absoluto forma de negociación alguna; únicamente se relaciona la posibilidad que entre condueños sean negociables sus posesiones, describiendo qué es lo que se comprende dentro de las posesiones.

Por otro lado, se contempla la posibilidad que esas negociaciones también puedan darse entre comuneros y personas extrañas a la comunidad de indígenas, es decir, no comuneros, disponiendo que en este último de los casos y para no lastimar los derechos adquiridos por aquellas personas que no siendo miembros de la comunidad han edificado y cultivado en terrenos de la asociación, la junta directiva celebrará con ellos contratos de arrendamiento.

De esa cuenta, en cuanto a las formas de negociación, de las posesiones en la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, tenemos que en la práctica diaria tales negociaciones se concretizan a través de actas suscritas ante los vocales de turno de la junta directiva de la comunidad, mediante documentos privados, mediante documentos privados con legalización notarial de firmas, y a través de escrituras públicas

3.2 De las negociaciones contenidas en las actas suscritas ante el vocal de turno de la junta directiva de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

En cuanto a esta modalidad es preciso señalar que las negociaciones contenidas en tales actas carecen de certeza jurídica, en muchos casos debido a la ausencia de probidad en los directivos de la comunidad, a su no sometimiento al ordenamiento jurídico guatemalteco, pues invocan como única normativa aplicable a la comunidad sus desactualizados estatutos, y a la ausencia de un control adecuado de las negociaciones celebradas en los libros de transacciones de la comunidad. De ahí tenemos, que son frecuentes los casos en que los adquirentes de posesiones de fracciones de la finca comunal resultan atropellados en sus derechos adquiridos, por los propios directivos de la comunidad, cuando éstos en su calidad de administradores de la finca comunal y arrogándose facultades jurisdiccionales, reconocen y desconocen arbitrariamente esos derechos; atropellos que han generado innumerables conflictos de intereses entre comuneros, que en última instancia han sido conocidos y resueltos por los tribunales de justicia con apego a normas del derecho común.

Entre esos casos sobresale la acción de amparo promovida por las señoras Florinda y Basilia de apellidos Nájera Vásquez, en contra de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, departamento de Jutiapa, ante el Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo, constituido en Tribunal de Amparo, del departamento de Jutiapa, registrado con el número cero uno guión dos mil (01-2001), y mediante la cual se conoció como acto reclamado el proceder de la comunidad de indígenas de Jutiapa, cuando sin ninguna potestad legal, atribuyéndose funciones que solo corresponde ejercer a los tribunales de justicia, arbitrariamente reconoció mediante acta número ciento veintitrés guión dos mil uno, folios ciento cincuenta y ocho al ciento sesenta y cuatro del libro cinco, que los señores Santos Hipólito y Juan Antonio López Vásquez, son los únicos con derecho a los terrenos, que antes, un juzgado competente les entregó a dichas amparistas. La sentencia emitida por el Juzgado de Primera instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Jutiapa constituido en Tribunal de Amparo, dentro del procedimiento del amparo relacionado, al amparar definitivamente a las recurrentes, dejó en claro que con el proceder de la Comunidad de Indígenas de Jutiapa se

conculcaron los derechos de las amparistas, de que los Estatutos de la Comunidad Indígena del municipio de Jutiapa no son superiores a las leyes ordinarias y de que es a los Tribunales de Justicia de la República de Guatemala a los que les corresponde la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado.

3.3 Mediante documentos privados.

Se entiende por documento privado, al documento redactado por las partes interesadas, sin intervención de funcionario o autoridad pública.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 1574 del Código Civil guatemalteco, se reconoce la posibilidad de que toda persona pueda contratar y obligarse mediante documento privado. Esta modalidad de negociación de posesiones y mejoras de fracciones de la finca de la comunidad, también carece de certeza y seguridad jurídica, pues al elaborarse los documentos privados con la sola intervención de las partes interesadas, los negocios así documentados presentan la posibilidad de ser simulados, alterados o falseados.

En el ambiente transaccional de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, tenemos que a la fecha esta modalidad de negociación, pese a su falta de autenticidad, es aún utilizada y en forma manuscrita, no obstante la inseguridad que ofrece, debido al exceso de confianza de la población rural, en algunos casos, y a la falta de voluntad de cubrir honorarios profesionales; acarreándose con ello serias afectaciones patrimoniales.

3.4 Mediante documentos privados con legalización notarial de firmas.

Previo a referirme a ésta forma de negociación es importante señalar la función del notario en la legalización de firmas.

En principio diremos que el notario puede legalizar firmas que han sido puestas o reconocidas en su presencia. La legalización notarial de firmas, es la fe que da el notario de que una firma fue puesta o reconocida ante él, por las personas signatarias, y por consiguiente, deben tenerse como verdaderas, en virtud de la fe

pública de la cual está investido el notario. El acta de legalización de firmas se le denomina y es más conocida como auténtica, el nombre técnico es acta de legalización de firmas, aunque dentro del acta se da fe de que una firma es auténtica.

El acta de legalización de firmas debe contener:

- El lugar y la fecha
- Nombre del signatario
- Identificación, si no fuere conocido por el notario
- Fe de que la firma es auténtica
- Firma nuevamente del signatario
- Las palabras ante mí, y
- La firma y sello del Notario

El acta de legalización se redacta a continuación de la firma que se legaliza, no importando el papel en que esté escrito el documento, el cual puede ser bond, español, sellado.

- Validez del acta de legalización de firmas.

El acta de legalización de firmas tiene plena validez, con respecto al signatario del documento y a la fecha. El acta de legalización, no prejuzga acerca de la validez del documento ni la capacidad, ni personería de los firmantes.

- Obligaciones posteriores.

La obligación posterior que nace de la legalización de firmas es la razón que debe tomar el notario en su propio protocolo, dentro de un término que no debe exceder de ocho días. La regulación legal del acta de legalización de firmas y de la toma de razón, se encuentra contenida en los artículos 54 al 59 del Código de Notariado.

En conclusión se puede decir que la auténtica no prejuzga acerca de la validez del documento, sin embargo todo notario debe abstenerse de legalizar firmas de documentos que contengan actos o negocios en contra de la moral o que vayan en contra de la ley.

Con relación a la forma de negociación contenida en documentos privados con legalización notarial de firmas, se presenta la misma situación que se da en torno a los documentos privados, ya que los negocios contenidos en esta clase de documentos también carecen de certeza y de seguridad jurídica; en concordancia con el criterio del Notario Oscar Barrios Castillo, en el sentido que el documento privado sigue siendo documento privado, aunque la firma que lo calce esté legalizada.

La intervención del notario en esta clase de documentos se limita a dar fe de que una firma fue puesta o reconocida a su presencia, tal afirmación encuentra su fundamento en el precepto contenido en el Artículo 57 del Código de Notariado, que dispone que “La auténtica no prejuzga acerca de la validez del documento ni de la capacidad ni personería de los signatarios o firmantes”. De ahí que la ética impone al notario, la obligación de sólo legalizar firmas signadas en documentos privados, que contengan actos y negocios ajustados a la ley y la moral.

De lo afirmado anteriormente, se colige que las negociaciones de posesiones y mejoras de fracciones de la finca de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, contenidas en tal clase de documentos también presentan la posibilidad de ser afectadas por actos gūisachescos de simulación, alteración o falsedad, causando con ello también serios daños patrimoniales para las personas que los celebren.

3.5 A través de escrituras públicas

La escritura pública es el instrumento público autorizado por notario que contiene negocios jurídicos y declaraciones de voluntad. En el presente caso se hace necesario dar a conocer algunos aspectos doctrinarios de la escritura pública, en virtud que en dicho instrumento público se formalizan negociaciones de posesiones

y mejoras de fracciones de la finca de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa.

El Código de Notariado no da una definición de escritura pública, sólo enumera los requisitos que debe contener el instrumento público y al analizarlos se refiere a la escritura.

Doctrinariamente hay diversas definiciones de escritura pública, por lo que sólo mencionaré las más importantes y que son citadas por Enrique Giménez Arnau.

“Para Fernández Casado: Es el instrumento público por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho.

Novoa Seoane: El documento autorizado por Notario con las solemnidades del derecho al requerimiento de una o más personas o partes otorgantes...con capacidad legal para el acto o contrato a que se refieran por virtud de la cual se hacen constar la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas particulares, con sujeción a las leyes y a la moral.

Aguado: La escritura se refiere a la creación, modificación o extinción de una relación jurídica; o mas general y exactamente contiene un negocio jurídico.

López Palop: Es el documento autorizado por Notario competente en que se consigna la creación, modificación o extinción de una relación de derecho entre personas capaces.

Azpeitia: El original autorizado por Notario en que consta la esencia de un contrato o de un acto jurídico inter vivos o de ultima voluntad, refiriéndose, por lo tanto, siempre a una declaración de voluntad.”³⁸

³⁸ **Derecho notarial.** Pág. 416.

Por su parte Argentino I. Neri, aporta la siguiente definición de escritura pública: “Son escrituras públicas las que, con las formalidades de ley, se hacen ante escribano público, u otro funcionario autorizado para ejercer en las mismas condiciones.”³⁹

En conclusión la escritura pública se puede definir como el instrumento público autorizado por notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, en los que los otorgantes se obligan en los términos pactados.

- Clasificación de las escrituras públicas.

Con respecto a la clasificación de escrituras, expresa Giménez Arnau: “Si lo característico de la escritura es crear o recoger formalmente un negocio jurídico o expresar una declaración de voluntad, habrá tantas clases de escrituras, cuantas sean las del negocio jurídico. Es frecuente reducir la clasificación a sólo dos términos: escrituras inter vivos y escrituras mortis causa.”⁴⁰

Giménez Arnau las clasifica de la siguiente manera:

- a. Por la naturaleza de la relación jurídica:

En escrituras inter vivos y mortis causa.

- b. Por los comparecientes:

Unilaterales y bilaterales.

- c. Por la índole de las impresiones acordadas:

A título oneroso y a título gratuito.

³⁹ **Tratado teórico y práctico de derecho notarial.** Pág. 7

⁴⁰ **Ob. Cit.** Pág. 417

d. Por la tipicidad o atipicidad:

Nominadas e innominadas.

e. Por las modalidades de las obligaciones:

Actos puros y condicionales.

f. Por las formalidades del otorgamiento:

Con unidad de acto y de otorgamiento sucesivo (se refieren a aceptación posterior).

g. Por su finalidad:

Principales, de ratificación y complementarias.

Argentino I. Neri, clasifica a las escrituras públicas de la siguiente manera:

- a. Escrituras positivas o negativas.
- b. Escrituras unilaterales o bilaterales.
- c. Escrituras inter vivos y mortis causa.

De las primeras explica: a) en las positivas la acción puede dar lugar al nacimiento, modificación, transferencia o extinción de derechos u obligaciones; ejemplo, las relativas a la venta de inmuebles: transferencia de dominio seguido de la tradición de la cosa; y b) en las negativas del contenido jurídico es el resultado de la omisión de un acto, pues esta omisión puede engendrar, también, el nacimiento, modificación, transferencia o extinción de derecho u obligaciones; ejemplo: una escritura de obligación de “no hacer”, en la que todo se reduce a determinar las consecuencias de la violación del no hacer que entraña, sobre todo en los supuestos en los que ese no hacer consiste no ya en tolerar el acto del acreedor, sino en una directa y personal omisión: no derribar un árbol, no levantar una pared, no establecerse con

un negocio dentro de un radio o en un plazo dados, no reeditar un libro, no revelar un secreto industrial o comercial, .”

El autor Carlos A. Pelosi, manifiesta que las escrituras se clasifican de la siguiente manera:

a. “Por el negocio que instrumenta:

De compraventa, mutuo, donación.

b. Por la finalidad que persiguen:

Confirmatorias, aclaratorias, rectificatorias, complementarias, modificatorias, ampliatorias.

c. Por el tipo de declaración:

Constitutivas, reproductivas, de reconocimiento, confesorias.

d. Por el modo de otorgamiento:

De negocio primario y de negocio de pago o cumplimiento.

e. Por los comparecientes:

Unilaterales, bilaterales y plurilaterales.

f. Por la naturaleza de la relación jurídica:

Inter vivos y mortis causa.

g. Por la naturaleza de las prestaciones:

Onerosa y gratuita.

h. Por la modalidad de las obligaciones:

Relativas a actos puros y condicionales.

i. Por las formalidades del otorgamiento:

Con unidad de acto y con otorgamiento sucesivo”⁴¹.

Según Oscar A. Salas, “las escrituras públicas se clasifican en principales y complementarias. Estas últimas las subdivide en de ampliación, prórroga, confirmación, ratificación, aceptación, aclaración y de adhesión.”⁴²

a. Escrituras públicas principales.

Son las que persiguen una finalidad propia y exclusiva, siendo independientes de toda otra escritura.

b. Escrituras públicas accesorias o complementarias.

Son las encaminadas a complementar, adicionar, modificar o corregir otra anterior.

- Clases de escrituras públicas en Guatemala.

En nuestro medio se conocen tres clases de escrituras públicas:

a. Principales

b. Complementarias y

c. Canceladas

⁴¹ **El Documento notarial.** Pág. 254

⁴² **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá.** Pág. 283

a. Escrituras públicas principales.

Son aquellas que se perfeccionan en un mismo acto e independientes de cualquier otra escritura para tener validez.

b. Escrituras públicas complementarias.

Conocidas también como accesorias, estas vienen a complementar una escritura anterior, que por alguna circunstancia no se perfecciono, entre ellas están las de aclaración, ampliación, aceptación, rectificación, modificación.

c. Escrituras públicas canceladas.

Son aquellas que no nacen a la vida jurídica, sin embargo ocupan un lugar y un número en el protocolo notarial. A éstas también se les conoce como escrituras no otorgadas.

En la práctica se cancelan con una razón de cancelación, En el ordenamiento jurídico guatemalteco, no existe regulación de la razón de cancelación. De estas escrituras no puede extenderse testimonios ni copias.

Los motivos por los cuales deben cancelarse escrituras, son muchos, pero principalmente que aún no esté firmada por las partes o por todas las partes que debieron hacerlo. Así también por contener errores o estar incompletas.

Así mismo se entiende por instrumento público al documento autorizado por notario a instancia de parte, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos.

- Fines del instrumento público.

Los fines del instrumento público son los siguientes:

- a. Perpetuar los hechos y las manifestaciones de voluntad;
- b. Servir de prueba en juicio y fuera de él;

- c. Ser prueba preconstituida; y,
- d. Dar forma legal y eficacia al negocio jurídico.

- Teoría de la prueba preconstituida.

El instrumento público es prueba preconstituida ya preparada con anterioridad al pleito futuro. Prueba escrita que está en ese instrumento y que si alguna vez la necesitamos, la presentaremos de inmediato para hacer valer nuestros derechos.

- Eficacia jurídica del instrumento público.

La eficacia jurídica del instrumento público se debe a lo siguiente:

- a. Al valor formal del instrumento público.

Cuando se refiere a la forma externa del instrumento público, es decir a las formalidades esenciales que la legislación guatemalteca regula.

- b. Al valor probatorio del instrumento público.

Es en relación al negocio que contiene internamente el instrumento, es decir al fondo del instrumento público.

- Impugnación por causas de nulidad:

Las impugnaciones por causas de nulidad se dan por los siguientes motivos:

- a. De fondo.

Se produce cuando es ineficaz porque el acto o contrato que contiene está afectado por vicio que lo invalida. Esta especie de nulidad se rige por las normas referentes a la nulidad de los actos jurídicos en Derecho Civil; y,

b. De forma:

Afecta al documento considerado en sí mismo, y no como continente de un acto o negocio jurídico, sin perjuicio desde luego, que la nulidad instrumental afecte indirectamente la validez del acto o negocio que contiene. La nulidad de forma esta sometida a tres principios fundamentales, que son: 1. Principio de excepcionalidad. Los instrumentos públicos, sólo son nulos en los casos expresamente contemplados por la ley, ya sea en forma directa o indirecta; 2. Principio de finalidad. La finalidad del instrumento público prevalece sobre la mera formalidad; y, 3. Principio de subsanabilidad. La subsanabilidad del instrumento puede realizarse por los medios que admite la ley.

- Impugnación por falsedad:

Cualquier mutación, ocultación o desfiguración de la verdad y de la realidad, produce nulidad de los actos jurídicos según las leyes civiles, o sancionada como delito en los códigos penales. La falsedad puede ser material o ideológica.

a. Falsedad material:

Consiste en la alteración del contenido de los documentos o en hacer un falso.

b. Falsedad ideológica.

Se da cuando se hace constar en un documento un hecho no declarado por las partes. La falsedad ideológica es privativa de los instrumentos públicos y no se da en los documentos privados.

En cuanto a esta última forma de negociación de posesiones y mejoras de fracciones de la finca de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa – a través de escrituras públicas-, se puede afirmar que es la que otorga plena autenticidad, legalidad y eficacia a dichas negociaciones, por encontrarse revestidas de la fe pública notarial. Debe tenerse presente en todo momento, que al dar el

notario fe de la capacidad jurídica de los otorgantes, del contenido del negocio y de la fecha en que se realiza, las escrituras públicas adquieren el valor formal y probatorio que el Código Procesal Civil y Mercantil les confiere. Es esta forma de negociación, utilizada con frecuencia en las negociaciones de posesiones y mejoras de fracciones de la finca de la comunidad de indígenas de Jutiapa, pues aparte de la certeza que les confiere, existe gran desconfianza en los propios comuneros en cuanto a celebrar sus contratos en los libros de transacciones de la comunidad dado a los vicios que se han observado en los mismos.

3.6 La forma de negociación de la tierra prevista en los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa y sus registros.

De conformidad con lo que establece el Artículo 29 de los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, pueden ser negociables entre los mismos condueños las posesiones, entendiéndose que la posesión sólo abarca, casas, huertas, árboles frutales y demás cultivos permanente. Como se advierte dicho precepto se limita a facultar a los comuneros para la negociación de sus posesiones, sin disponer una forma específica de negociación, de ahí que podemos afirmar que en cuanto a las formas de negociación de las posesiones entre los condueños de la comunidad indígena de Jutiapa, deben darse con apego a lo establecido en el ya relacionado Artículo 1574 del Código Civil. De esa cuenta tenemos que dichas negociaciones se consuman a través de actas suscritas ante el vocal de turno de la comunidad de indígenas, mediante simples documentos privados (que en muchas ocasiones y por falta de recursos son redactados en forma manuscrita por los propios contratantes), a través de documentos privados con legalización notarial de firmas y en el mejor de los casos mediante el otorgamiento de escrituras públicas.

En cuanto a tales negociaciones, es común encontrar en los libros de transacciones de condueños, que para el efecto se llevan en la comunidad de indígenas de Jutiapa, diferentes clases de contratos, entre ellos: compraventas, donaciones, disposiciones de última voluntad, préstamos con garantía hipotecaria, préstamos con garantía prendaria, y otros que de conformidad con el Derecho Civil guatemalteco deben faccionarse con observancia de determinados requisitos fundamentales para

su validez, como el caso de las donaciones que deben constar en escritura pública y haciendo estimación del precio del bien objeto de donación, formalidades que se violentan cuando se celebran dichos contratos en simples actas suscritas ante los vocales de turno de dicha comunidad, desprovistas totalmente de seguridad jurídica.

3.7 La función notarial ante la negociación de posesiones de la finca de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

Son abundantes los negocios de posesiones de fracciones de la finca de la Comunidad de Indígenas del municipio Jutiapa y de sus mejoras, que se celebran con la intervención del notario; esto debido a que los propios comuneros reconocen ya, la seguridad jurídica de que se revisten dichos negocios cuando son contenidos en escrituras públicas. De ahí lo importante que resulta para este trabajo estudiar lo relativo a la fe pública y a la función del notario en la autorización de dichas negociaciones, pues es el notario de conformidad con la ley el profesional del derecho que tiene fe pública para autorizar actos y contratos, con la finalidad de darle al instrumento público seguridad, valor y permanencia.

3.7.1 La fe pública.

La fe pública es una función específica de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo.

- Fundamento de la fe pública.

El fundamento de la fe pública es la realización normal del derecho; y la necesidad que tiene la sociedad de dotar a las relaciones jurídicas de certeza.

- Clases de fe pública.

a. Fe pública registral.

La fe pública registral es la que poseen los registradores, para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito.

b. Fe pública administrativa.

Es la que tiene por objeto dar notoriedad y valor de hechos auténticos a los actos realizados por el Estado o las personas de derecho público dotadas de soberanía, de autonomía o de jurisdicción. “La fe pública administrativa se ejerce a través de los documentos expedidos por las propias autoridades que ejercen la gestión administrativa en los que se consignan órdenes, comunicaciones y resoluciones de la administración pública”⁴³.

c. Fe pública judicial.

Es la que poseen los funcionarios de justicia, especialmente los secretarios de juzgados, quienes dan fe de las resoluciones, autos y sentencias de los jueces o tribunales en los que actúan.

d. Fe pública legislativa.

Es la que posee el organismo legislativo y por medio de la cual creemos en las disposiciones emanadas del mismo, las cuales pasan a ser generalmente leyes de la República. Esta es de tipo corporativo, ya que la tiene el Congreso como órgano, y no sus representantes en lo individual; y,

e. Fe pública notarial:

⁴³ Giménez Arnau, Enrique. **Ob. Cit.** Pág. 41.

Es una facultad del Estado otorgada por la ley al notario. La fe del notario es pública porque proviene del Estado y porque tiene consecuencias que repercuten en la sociedad.

- Características de la fe pública notarial.

- a. Es única:

Porque solo el notario goza de dicha facultad.

- b. Es personal:

Porque el notario no necesita de ninguna otra persona para ejercerla.

- c. Es indelegable:

Porque el notario no puede delegar o trasladar dicha facultad a otra persona.

- Garantía de autenticidad y legalidad.

Esta garantía deviene del respaldo de la fe pública, ella hace que el instrumento público sea auténtico y legal.

- Campo de la fe pública.

Son los intereses de los particulares a quienes el notario sirve, abarcando desde el faccionamiento del acta, autorización del contrato y la tramitación de los asuntos de jurisdicción voluntaria.

3.7.2 La función notarial.

La función notarial es la actividad que el notario realiza para lograr la creación del instrumento público, es el quehacer del notario. Doctrinariamente, existen varias teorías que explican la función notarial, siendo las siguientes:

- Teoría funcionalista.

De conformidad con esta teoría las finalidades de autenticidad y legitimación de los actos y contratos exigen que el notario sea un funcionario público que intervenga en ellos en nombre del Estado y para atender, más que el interés particular, al interés general o social, asegurando la legalidad y la prueba fehaciente de los actos y hechos de que penden las relaciones entre los particulares.

- Teoría profesionalista.

En contraposición a la teoría antes comentada, la teoría profesionalista asegura que recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes, lejos de ser una función pública, es un quehacer eminentemente profesional y técnico.

- Teoría ecléctica.

De acuerdo a esta teoría, el notario ejerce una función pública sui géneris, porque es independiente, no está enrolado en la administración pública, no devenga sueldo del Estado; pero por la veracidad, legalidad y autenticidad que otorga a los actos que autoriza, tiene un respaldo del Estado, por la fe pública que ostenta.

- Teoría autonomista.

Para esta teoría, con las características de profesional y documentador, el notariado se ejerce como profesión libre e independiente. Como oficial público observa todas las leyes y como profesional libre recibe el encargo directamente de los particulares.

En el ejercicio de su función, el notario está facultado para hacer constar y autorizar actos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte, en todo el territorio nacional, según se establece en el Artículo uno del Código de Notariado,

y tal función no tiene más límites que los contenidos en la propia ley, y con sujeción a la prevalencia del régimen de legalidad. No encontramos disposición legal alguna que impida al notario autorizar actos o contratos que contengan disposiciones y/o negociaciones relativas a posesiones de fracciones de la finca de la comunidad de indígenas de Jutiapa y de sus mejoras; afirmamos esto debido a que recientemente se ha insistido por directivos de dicha comunidad, a través de medios de comunicación local, que los negocios relativos a la finca comunal contenidos en escrituras fraccionadas por notario no tienen validez alguna, e incluso han vertido amenazas de someter a proceso a los notarios que las autoricen. Tal proceder, se estima obedece, a la mala intención de tales directivos de pretender controlar aviesamente esas negociaciones; pues al estar contenidas en escrituras públicas, se les dificulta manosearlas, dejarlas sin efecto a su antojo, como fácilmente sucede con las actas que ellos mismos redactan en los vetustos libros de transacciones que llevan en la comunidad.

Es mal conocido por los comuneros, que los mismos directivos de la comunidad reconocen y desconocen a su antojo y conveniencia muchas veces, los negocios ante ellos celebrados.

- Actividades que desarrolla el notario en la función notarial.

El notario en su ejercicio profesional desarrolla las siguientes actividades o funciones:

a. Función receptiva.

Esta actividad la desarrolla el notario cuando al ser requerido, recibe de sus clientes en términos sencillos la información.

b. Función directiva o asesora.

De conformidad con esta norma, el notario debe asesorar o dirigir a sus clientes, sobre el negocio que pretenden celebrar.

c. Función legitimadora.

La función legitimadora consiste en que el notario debe verificar que las partes contratantes, son efectivamente las titulares del derecho, estando obligado a calificar la representación en los casos que se ejercite, la cual conforme a la ley y a su juicio debe ser suficiente.

d. Función modeladora.

El notario desarrolla esta actividad dando forma legal a la voluntad de las partes, encuadrándola en las normas que regulan el negocio.

e. Función preventiva.

De conformidad con esta función, el notario debe prever cualquier circunstancia que pueda sobrevenir en el futuro, debe evitar que resulte conflicto posterior, previniendo tales circunstancias.

f. Función autenticadora.

Ésta es la última actividad que realiza el notario y se lleva a cabo, cuando estampa su firma y sello en el instrumento público, revistiendo de autenticidad al acto o contrato, por lo tanto éstos se tienen como ciertos o auténticos, por la fe pública de la cual está investido.

- Finalidades.

Los tres fines principales de la función notarial son los siguientes:

a. Seguridad.

Para darle firmeza al documento notarial.

b. Valor.

Frente a terceros, que es la eficacia y la fuerza que otorga la intervención del notario entre partes y frente a terceros; y,

c. Permanencia.

Que se le da a los actos a través de diversos medios legales y materiales para garantizar la reproducción auténtica del acto.

De esa cuenta, tenemos que las negociaciones de posesiones de fracciones de la finca comunal de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, y de sus mejoras, a través de escrituras públicas autorizadas por notario, gozan de seguridad, valor y permanencia, en virtud de lo siguiente:

a. De seguridad.

Toda vez que las relacionadas negociaciones no podrán ser afectadas arbitrariamente por los directivos comunales de turno, cuando (con calidad de juez y parte) supuestamente resuelven problemas de tenencia de tierras entre condueños;

b. De valor.

Debido a que las negociaciones así celebradas, indiscutiblemente son revestidas de eficacia por la fe pública de que goza el notario que las autoriza, haciéndolas oponibles (en cuanto a sus efectos) frente a terceros; y

c. De permanencia.

Pues al contenerse las negociaciones de mérito en instrumentos públicos, se garantiza la reproducción auténtica de las mismas, remediándose con ello la situación de inseguridad, de falta de certeza que se genera cuando las negociaciones relativas a las posesiones y mejoras de fracciones de la finca comunal se contienen en los propios libros de transacciones de la comunidad de indígenas.

CAPÍTULO IV

4. El régimen de posesión y negociación de la tierra en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

Conforme información contenida en el marco teórico del presente trabajo de investigación, se puede establecer lo siguiente:

4.1 Naturaleza jurídica del Régimen de Posesión de la tierra en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

La Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, surgió como entidad a partir del reconocimiento de su personalidad jurídica y de la aprobación de los estatutos que la rigen; reconocimiento y aprobación que se verificaron mediante Acuerdo del Presidente de la República de Guatemala, en fecha cuatro de junio de mil novecientos treinta.

De conformidad con el preámbulo de los estatutos en mención, la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa en la fecha de su reconocimiento, era propietaria de seis fincas que aparecían inscritas a su favor en el Tercer Registro de la Propiedad de Inmuebles. A ese respecto es necesario mencionar que esa información no es exacta, pues solamente una finca ha sido inscrita a favor de la comunidad en estudio, y en el Tercer Registro de la Propiedad, que tuvo su sede en Chiquimula, se encontraba inscrita con el número ochocientos treinta y seis (836), folio quinientos cincuenta y seis (556), del libro primero (1º.) del Diario del Sur.

Posteriormente a la disolución del Tercer Registro de la Propiedad, el señor Pedro Alay Rosales, en su condición de personero legal de la comunidad de indígenas de Jutiapa, en fecha diez de febrero de mil novecientos cuarenta y uno, realizó gestiones a efecto de enmendar la razón puesta en el título de propiedad de la comunidad, con el fundamento de que en el Registro de la Propiedad de Guatemala, la finca inscrita a favor de su representada aparecía con número diferente, siendo éste el trescientos setenta y siete (377), folio quinientos dos (502) del libro quinto (5º.), que es el número que a la fecha conserva y le corresponde.

Dicha finca la adquirió el común de indígenas de Jutiapa, mediante acuerdo de adjudicación de fecha ocho de octubre de mil ochocientos noventa y uno, suscrito por el Presidente de la República Manuel Lisandro Barillas y la que estaba compuesta por un área de setecientos treinta (730) caballerías, cuarenta y cuatro (44) manzanas y ocho mil setecientos cuarenta y siete (8747) varas cuadradas. Cobra especial importancia la situación de que al efectuarse la adjudicación del terreno mencionado, el supremo gobierno dispuso: “Que a la mayor brevedad y con intervención de la Jefatura Política Departamental de Jutiapa, la municipalidad proceda a distribuir equitativamente entre los vecinos favorecidos, el terreno que por el presente acuerdo se manda titular, librando a favor de cada uno de ellos, constancia que acredite su dominio y que pueda ser inscrita en el Registro respectivo.”

Es de advertir que en esas condiciones, los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, contradicen la obligación impuesta en el acuerdo de adjudicación referido; sería entonces obligación de las autoridades municipales con intervención de los miembros de la junta directiva de la comunidad, extender los correspondientes títulos de dominio a favor de los poseedores de fracciones de la finca del común de indígenas, para su correspondiente inscripción en el Registro. Mandato que se ha incumplido bien por desconocimiento de su existencia, o por convenir así a los intereses de la comunidad y de sus directivos.

Podemos establecer que en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa se ponen de manifiesto las siguientes características propias del régimen comunal:

- a. Se da la existencia de un solo título registrado en el Registro General de la Propiedad, a favor del común de indígenas, y simultáneamente a ello la existencia de documentos en poder de los propios comuneros a partir de los cuales amparan sus posesiones particulares y el dominio de las mejoras realizadas en las mismas;
- b. Tenemos también que la comunidad de indígenas de Jutiapa, se gobierna por sus propios estatutos, los que a pesar de que han perdido actualidad regulan en alguna medida las relaciones entre comuneros, entre estos y sus posesiones y sus mejoras. En cuanto a este punto, es de aclarar también que si bien es cierto

que la comunidad de indígenas de Jutiapa, se rige en cuanto a su gobierno por los estatutos referidos, también lo es que la entidad comunal a partir del reconocimiento de su existencia y del otorgamiento de su personalidad, se sujeta al ordenamiento jurídico guatemalteco; de ahí que sus directivos deben ajustar sus actos a la ley, pues no son superiores a la misma.

Por otro lado tenemos, que también existen características de la propiedad comunal, que no se hacen vida en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, entre ellas: la no existencia de los llamados beneficios compartidos, pues los frutos y beneficios que se producen en las fracciones de tierra pertenecientes a la finca comunal son aprovechados particularmente por sus legítimos poseedores con exclusión de cualquier otro comunero, distorsionándose con ello el principio de solidarismo que priva al menos formalmente en este régimen.

En virtud de lo anterior podemos decir que la comunidad indígena es concebida como un “modelo especial de tenencia de la tierra”; y en ese sentido afirmamos que la comunidad de indígenas del municipio de Jutiapa efectivamente representa un modelo bastante sui géneris de tenencia de la tierra, afirmación que se sustenta en las razones siguientes:

- a) Porque se le considera como condueño de todos los inmuebles de la comunidad, a todas las personas que hayan nacido de padre y madre indígenas, reconocidos como comuneros;
- b) Porque dicho régimen comunal admite la posesión de fracciones de terreno de la finca comunal y la propiedad de las mejoras realizadas en ellas, con la connotación de ser exclusivas, y limitándose tal posesión únicamente en lo que se refiere a las casas, huertas, árboles frutales y demás cultivos permanentes, con exclusión de la mera propiedad de las fracciones de terreno comunal, sus trabajaderos o huatales; y,
- c) Porque el régimen de tenencia de la tierra, en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, al fundamentarse en la posesión y propiedad de las mejoras efectuadas por los comuneros, limita tales derechos al mero usufructo de esas mejoras.

Entre las características que distinguen a las comunidades indígenas y que ya hemos relacionado, encontramos la que refiere que en las comunidades indígenas es de suma importancia la relación de parentesco y la pertenencia a un grupo étnico; acá es preciso mencionar que los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa contemplan esos dos aspectos, así tenemos que en su Artículo uno se dispone que la comunidad es un conglomerado de personas unidas por vínculos raciales e intereses comunes y en el Artículo 24 del cuerpo normativo en referencia se indica que son condueños de los inmuebles de las comunidad todas las personas que hayan nacido de padre y madre indígenas, reconocidos como comuneros; y se agrega en el Artículo 25 de los mismos estatutos que podrán ser reconocidos como condueños, los individuos nacidos o que nazcan de solo padre o madre indígena, siempre que estos hayan sido reconocidos como comuneros. Con relación a esta característica, creemos que si bien es cierto, que la comunidad de indígenas del municipio de Jutiapa es un conglomerado unido por un vínculo racial, también lo es que no se tiene certeza a que etnia pertenecen, pues constituye una comunidad desde hace muchos años fuertemente ladinizada; a ello debemos agregar que tampoco constituyen los intereses comunes un criterio de caracterización en este conglomerado indígena, pues la posesión particular de fracciones de la finca comunal, la propiedad y el dominio sobre las mejoras realizadas en ellas, hizo perder a sus miembros el sentido de colectividad y solidaridad grupal.

Debemos relacionar también que doctrinaria y estatutariamente, también caracteriza a las comunidades indígenas la limitante, en cuanto a sus negociaciones, pues únicamente se aceptan transacciones de posesiones y mejoras, entre comuneros. En cuanto a este aspecto, en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, el mismo cobra especial relieve pues si bien no existe prohibición expresa en cuanto a ese sentido, entendemos que resulta implícita dicha prohibición cuando en el Artículo 37 de los referidos estatutos se establece que todo individuo de la comunidad tiene prohibido dar en arrendamiento sus trabajaderos a personas extrañas a la comunidad; mandato que se reafirma con lo dispuesto en el Artículo 49 de dicho cuerpo legal, en el cual se dispone que con el objeto de no lastimar los derechos adquiridos por aquellas personas que no siendo miembros de la comunidad han edificado y cultivado en terrenos de la asociación, la junta directiva

celebrará con ellos contratos de arrendamiento, pero el que se niegue a celebrar dicho contrato tendrá que desocupar los terrenos que indebidamente poseyeron

Entonces a la luz de los dos preceptos mencionados, resultaría ilegal la posesión de fracciones de la finca comunal y las mejoras realizadas en las mismas, mantenidas por personas ajenas al conglomerado comunal; la problemática se resuelve por el propio Artículo 49 comentado, vía celebración contratos de arrendamiento. Ahora bien, analizando comparativamente ambos preceptos estatutarios con lo dispuesto en el acuerdo de adjudicación de la finca comunal en favor del común de Jutiapa, emitido en fecha ocho de octubre de mil ochocientos noventa y uno, por el Presidente Manuel Lisandro Barillas, tenemos que tal prohibición pierde sus efectos, pues prevalece la obligación impuesta en el acuerdo de adjudicación referido, en lo tocante a que los terrenos adjudicados deben distribuirse equitativamente entre los vecinos favorecidos, librando la municipalidad a favor de cada uno de ellos constancia que acredite su dominio y que pueda ser inscrita en el Registro, obligación que se impuso sin hacer distinciones de pertenencia de etnia alguna.

Ahora bien, situación fundamental en cuanto a la comunidad de indígenas de Jutiapa, como régimen de tenencia de la tierra, lo constituye el derecho que los condueños tienen de negociar entre ellos, sus posesiones. Nótese que esta disposición contenida en los estatutos de dicha comunidad, en la práctica resulta siendo ignorada, toda vez que son abundantes los casos en que personas no comuneras han adquirido por compraventa no solo las posesiones (en el sentido que son definidas por dichos estatutos), sino que también resultan siendo objeto de compraventa las propias fracciones de tierra que son parte de las fincas comunales.

De tal manera, reiteramos que el régimen de posesión y negociación de la tierra en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, resulta ser de naturaleza sui generis, por su eclecticidad, comunal-particular, a manera de los Kibutz israelitas o las comunas soviéticas, formalmente comunales pero de explotación individual o particular. Evidencia de esta eclecticidad lo constituyen: por una parte, el Artículo 24 de los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, que establece, que son condueños de los inmuebles de la comunidad todas las personas que hayan nacido de padre y madre indígenas, reconocidos como comuneros en los

mencionados terrenos; sobre este precepto se sostiene el régimen de propiedad comunal sobre la finca de la comunidad indígena de Jutiapa. Y por otra parte, el fundamento relativo a la existencia del reconocimiento de la propiedad particular y/o privada sobre las mejoras y posesiones de fracciones de la finca comunal, lo encontramos contemplado en el Artículo 27 de los propios estatutos de la comunidad en referencia, que establece que los condueños y comuneros obtendrán la posesión de ciertos terrenos para la construcción de sus casas y anexos y el derecho de trabajar ciertas extensiones de tierra por designación de la junta directiva pero respetando los derechos adquiridos anteriormente. Del análisis comparativo de ambos artículos precitados, se llega a colegir que efectivamente la naturaleza jurídica del régimen de posesión de la tierra en la comunidad indígena de Jutiapa, es muy particular que comparte las condiciones y características propias de la propiedad comunal y de la propiedad privada, como fundamento del sistema capitalista de producción.

Por todo lo anterior expuesto, al referirnos a la propiedad comunal de la tierra, en la comunidad de indígenas de Jutiapa, afirmamos que ésta es de naturaleza sui géneris, pues comprende dos aspectos: el primero de ellos que hace referencia a la mera posesión de la tierra, posesión que genera el derecho de gozar de los frutos que la misma produce, sin generar vínculo particular de propiedad entre el condueño indígena y la fracción de la tierra de la finca comunal poseída. Ahora bien, la situación se torna especial, cuando los Estatutos de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, en su Artículo 45 reconocen implícitamente la propiedad o posesión exclusiva de los comuneros en cuanto a las fracciones de la finca comunal poseídas. Y, el segundo aspecto que alude a la propiedad particular, al poder jurídico pleno o completo que el condueño ejerce sobre las mejoras realizadas en sus correspondientes posesiones, esto como característica propia del sistema de propiedad privada. De esa cuenta, ese poder jurídico pleno que los condueños ejercen sobre sus posesiones y mejoras realizadas en las mismas, es oponible erga omnes, y les permite disfrutar con exclusividad de dichas posesiones y mejoras, así como el disponer libremente de las mismas.

De ahí que tenemos como características particulares y específicas del régimen de la propiedad en la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, las siguientes:

a) Es absoluto.

En cuanto a las posesiones de fracciones de la finca comunal y sobre las mejoras realizadas en dichas posesiones, toda vez que los comuneros ejercen sobre sus posesiones y mejoras un poder omnímodo y soberano, oponible frente a terceros, que les permite disfrutar y disponer libremente de las mismas. Tómese en cuenta que tal poder deriva del contenido del Artículo 45 de los estatutos ya referidos y del hecho que en la actualidad dada la escasez de la tierra comunal, las posesiones y mejoras se adquieren por los condueños vía negociación, y no mediante concesiones como en un principio pudo hacerse por los directivos comunales, dado a que existían predios baldíos. De esa cuenta el régimen comunal de tenencia de la tierra en la comunidad indígena de Jutiapa, es de existencia meramente administrativa-formal, afirmación que se apoya en la situación que dentro de la propia finca comunal tampoco existen áreas de uso común.

b) Es exclusivo

Toda vez que los poseedores de fracciones de la finca comunal de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, comuneros o no, disfrutan particular e individualmente de sus posesiones y mejoras; pudiendo hacer uso de todos los mecanismos, acciones y recursos que el Derecho Procesal Civil guatemalteco prevé para la defensa de la propiedad. De tal manera, los poseedores de fracciones de la finca comunal, en el disfrute de sus posesiones, cierran sus fundos, mediante cercas, vallados y tapias, prohibiendo además el paso de extraños por las fracciones poseídas, todas estas facultades específicas del régimen de propiedad privada. Y,

c) Es perpetuo.

Se dice que es perpetuo, porque no obstante existir la norma contenida en el Artículo 31 de los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de

Jutiapa, que establece: “que todo individuo de la comunidad que abandonare sus trabajaderos por más de cinco años, con el pretexto de dar descanso a la tierra, perderá los derechos que tenga sobre ellos y los perderá también cuando por cualquier otro pretexto dicho abandono fuera por mas de seis años”, la misma norma resulta inaplicable en el sentido que como antes se afirmó, los poseedores de fracciones de la finca comunal y de sus mejoras, actualmente en su gran mayoría tienen la calidad de poseedores no por adjudicaciones realizadas por los directivos de la comunidad, si no que por compras efectuadas entre condueños, o bien entre condueños y particulares, pues en tal situación resulta imposible y hasta contraria a derecho cualquier acción de desocupación que quisieren emprender los directivos comunales, de las fracciones de la finca comunal en tales condiciones poseídas.

Ahora bien, es de advertir que fuera de la vinculación racial, no puede afirmarse hoy en día de que el conglomerado de la comunidad de indígenas de Jutiapa, se encuentre unido por intereses comunes toda vez que el ideal de superación económica y progreso, lo fundamentan los comuneros en la prevalecía del interés privado sobre el público y/o comunal; afirmamos esto porque a la fecha no se ve por ningún lado la unidad del pueblo comunero en la explotación de los terrenos de su propiedad y mucho menos en las actividades industriales y culturales.

4.2 De la presunción de veracidad con que se robustecen los negocios de las posesiones de fracciones de la finca de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

Al hablar de presunción de veracidad, nos referimos a la credibilidad que en principio ha de concederse a las declaraciones, a los documentos y a los hechos.

En lo que a esta investigación se refiere, se tiene que las negociaciones de las posesiones y mejoras de las fracciones de la finca comunal, se formalizan en los libros de transacciones de condueños que para el efecto se llevan en la relacionada comunidad de indígenas, los que contienen diferentes clases de contratos, entre ellos: compraventas, donaciones, disposiciones de última voluntad, préstamos con

garantía hipotecaria, préstamos con garantía prendaria, y otros que de conformidad con el Código Civil guatemalteco deben faccionarse con observancia de determinados requisitos fundamentales para su validez, como el caso de las donaciones que deben constar en escritura pública y haciendo estimación del precio del bien objeto de donación, formalidades que se violentan cuando se celebran dichos contratos en simples actas suscritas ante los vocales de turno de dicha comunidad, desprovistas totalmente de credibilidad y de seguridad jurídica, esto debido a la ausencia de probidad en sus directivos, a su no sometimiento al ordenamiento jurídico guatemalteco, a que invocan como única normativa aplicable a la comunidad sus desactualizados estatutos, y a la ausencia de un control adecuado de las negociaciones celebradas en los libros de transacciones de la comunidad.

Es por ello que son frecuentes los casos en que los adquirentes de posesiones de fracciones de la finca comunal resultan atropellados en sus derechos adquiridos, por los propios directivos de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, cuando éstos en su calidad de administradores de la finca comunal y arrogándose facultades jurisdiccionales, reconocen y desconocen arbitrariamente esos derechos; atropellos que han generado innumerables conflictos de intereses entre comuneros, que en última instancia han sido conocidos y resueltos por los tribunales de justicia con apego a normas del derecho común, quienes han dejado en claro que los Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa no son superiores a las leyes ordinarias y que es a los tribunales de justicia de la República de Guatemala a los que les corresponde la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado.

Como se señaló anteriormente, en los Estatutos de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa no se prevé en lo absoluto lo relacionado a la forma de negociación de las posesiones y mejoras de fracciones de la finca comunal, pero en la práctica diaria, tales negociaciones se concretizan a través de actas suscritas ante los vocales de turno de la junta directiva de la comunidad, mediante documentos privados, mediante documentos privados con legalización notarial de firmas, y a través de escrituras públicas, prevaleciendo entre éstas, la de formalizar las negociaciones a través de actas suscritas ante los vocales de turno de la junta

directiva, las cuales reiteramos carecen de certeza jurídica, esto debido a que en muchos casos debido a la ausencia de probidad en los directivos de la comunidad y a su no sometimiento al ordenamiento jurídico guatemalteco, invocan como única normativa aplicable a la comunidad sus desactualizados estatutos, sumándose a ello la ausencia de un control adecuado de las negociaciones celebradas en los libros de transacciones de la comunidad, lo que genera que frecuentemente los adquirentes de posesiones de fracciones de la finca comunal resulten atropellados en sus derechos adquiridos, por los propios directivos de la comunidad, cuando éstos en su calidad de administradores de la finca comunal y arrogándose facultades jurisdiccionales, reconocen y desconocen arbitrariamente esos derechos desconociendo inclusive los negocios celebrados ante juntas directivas anteriores; atropellos que han generado innumerables conflictos de intereses entre comuneros.

También en este punto conviene relacionar, que los propios directivos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, o bien a través de mandatarios constituidos por los mismos directivos del ente comunero, se han dado a la tarea de manera arbitraria y unilateralmente a otorgar escrituras públicas de compraventa de fracciones de la finca comunal, a partir de las cuales se han formado fincas nuevas en favor de terceras personas, mediante las correspondientes inscripciones en el Registro General de la Propiedad, ejemplo de ello es la escritura pública de compraventa, autorizada en esta ciudad de Jutiapa por el Notario Livio Homero Morales Juárez el día 30 de marzo de 1995, otorgada por el señor Domingo Marroquín Martir, quien compareció en representación de la comunidad de indígenas de Jutiapa, en su calidad de vocal de turno, vendiendo una fracción de ciento setenta y dos mil metros cuadrados (172,000 Mts.2) de la finca comunal al señor Rolando Gudiel Recinos; negociación que generó una nueva finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número cuarenta y uno (41), folio cuarenta y uno (41) del libro ciento noventa y cinco (195) de Jalapa-Jutiapa. Tales transacciones, repetimos, resultan arbitrarias, porque no han contado con la correspondiente aprobación por parte de la asamblea general de comuneros y porque en ellas se dispone de la propiedad de la finca comunal no sólo de su posesión y mejoras, y en el peor de los casos se han celebrado con personas ajenas a la comunidad.

Y en virtud que los Estatutos de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa no prevén forma de negociación alguna, solamente determinan en su Artículo 29: “Podrán ser negociables entre los mismos condueños las posesiones, entendiéndose que la posesión sólo abarca, casas, huertas, árboles frutales y demás cultivos permanente...” precepto que únicamente se limita a facultar a los comuneros para la negociación de sus posesiones, sin disponer una forma específica de negociación, podemos concluir que estas deben celebrarse con apego a lo establecido en el Artículo 1574 del Código Civil, el que estipula que toda persona puede contratar y obligarse:

- a. Por escritura pública;
- b. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar;
- c. Por correspondencia; y
- d. Verbalmente.

Siendo criterio nuestro que tales negociaciones de posesiones y mejoras de fracciones de la finca comunal deben celebrarse en escritura pública porque es el único instrumento que otorga plena autenticidad, legalidad y eficacia a dichas negociaciones, por encontrarse revestidas de la fe pública notarial, y esencialmente porque las negociaciones de posesiones de fracciones de la finca comunal de la comunidad de indígenas de Jutiapa, y de sus mejoras formalizadas a través de escrituras públicas gozan de seguridad, valor y permanencia por las siguientes razones:

- a. De seguridad.

Toda vez que las relacionadas negociaciones no podrán ser afectadas arbitrariamente por los directivos comunales de turno, cuando (con calidad de juez y parte) supuestamente resuelven problemas de tenencia de tierras entre condueños;

- b. De valor.

Pues la negociaciones así celebradas indiscutiblemente son revestidas de eficacia por la fe publica de que goza el notario que las autoriza, haciéndolas oponibles (en cuanto a sus efectos) frente a terceros; y

c. De permanencia.

Debido a que al contenerse las negociaciones de mérito en escrituras públicas, se garantiza la reproducción auténtica de las mismas, remediándose con ello la situación de inseguridad, de falta de certeza que se genera cuando las negociaciones relativas a las posesiones y mejoras de fracciones de la finca comunal se contienen en los propios libros de transacciones de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

CONCLUSIONES

1. Los poseedores de fracciones de la finca de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa no gozan de seguridad jurídica, toda vez que sus derechos se encuentran deficientemente amparados por actas suscritas ante las vocales de turno, desprovistas totalmente de credibilidad y de certeza jurídica; debido a la ausencia de probidad en sus directivos, a su no sometimiento al ordenamiento jurídico guatemalteco, a que invocan como única normativa aplicable a la comunidad sus desactualizados estatutos; y a la ausencia de un control adecuado de las negociaciones celebradas en los libros de transacciones de la comunidad.
2. La Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, tiene existencia y personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos, mediante Acuerdo de fecha cuatro de junio de mil novecientos treinta, emitido por el Presidente Lázaro Chacón.
3. Los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa, al atribuirse facultades jurisdiccionales en la resolución de los conflictos comuneros, desconocen y reconocen arbitrariamente derechos de posesión de fracciones de la finca comunal, contraviniendo sus estatutos, normas de derecho sustantivo civil y hasta sentencias dictadas por los tribunales de justicia.
4. Los Estatutos de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, no contemplan formas de negociación de posesiones y mejoras de fracciones de la finca comunal, únicamente establecen la posibilidad de negociación de las mismas.

RECOMENDACIONES

1. Para dar seguridad jurídica a los poseedores de fracciones de la finca de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, los miembros de la junta directiva de la comunidad, deben garantizar el cumplimiento del imperativo contenido en el acuerdo de adjudicación de la tierra, emitido a favor del ente comunero, en el sentido de que la municipalidad de Jutiapa con intervención de la Jefatura Política Departamental (hoy Gobernación Departamental) extienda a los poseedores de fracciones de la finca de la comunidad, los títulos que acrediten su dominio y que puedan ser inscribibles en el Registro General de la Propiedad.
2. Los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, a partir del reconocimiento de su existencia y del otorgamiento de su personalidad jurídica, deben sujetarse al ordenamiento jurídico guatemalteco, y ajustar sus actos a la ley, pues no son superiores a la misma.
3. Los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, deben limitarse a realizar única y exclusivamente actos administrativos que redunden en el mejoramiento del conglomerado comunero, y no arrogarse funciones jurisdiccionales en la resolución de conflictos, en los que resultan siendo jueces y parte, ya que estas funciones son exclusivas de los tribunales de justicia.
4. En aplicación imperativa del Artículo 1574 del Código Civil, las negociaciones de las posesiones y mejoras de fracciones de la finca de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa, deben celebrarse a través de escrituras públicas, para efecto de revestir de mayor certeza jurídica a dichas negociaciones, y dar seguridad jurídica a los poseedores de fracciones de la finca comunal.

ANEXOS

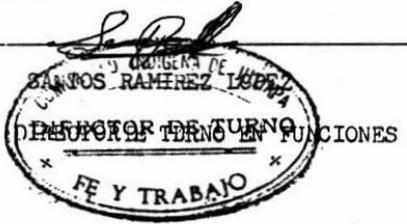
- a. Actas suscritas ante el vocal de turno de la junta directiva de la Comunidad Indígena Xinca del municipio de Jutiapa.

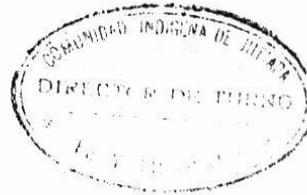
1 EL IMFRASCrito SECRETARIO DE ACTAS Y ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA QUE REPRESENTA A LA COMUNIDAD DE INDIGENAS DE JUTIAPA. - - - - -
2
3 C E R T I F I C A: Que para el efecto se tiene a la vista el libro No. dos
4 (2) de Actas Ambulantes en el que a folios 111 al 116 aparece el acta que
5 en su parte conducente dice: Acta No. 007-2000.- En el Cantón de Cerro Gordo
6 de esta Jurisdicción Municipal, siendo las diecisiete horas en punto del día
7 Martes quince de Agosto del año dos mil, se encuentra constituida en la vi-
8 vienda de la señora Natalia Juana Cocol Bulux, una comisión de la Junta Di-
9 rectiva para dar cumplimiento al acuerdo dado en sesión ordinaria del día -
10 doce de los corrientes, para realizar un reconocimiento y verificar las me-
11 didas que declaran las partes en conflicto en los derechos que dejara el ex-
12 tinto señor Pedro Francisco Ramírez, para que oportunamente se proseda en lo
13 que a derechos corresponde; comisión que se integra de la siguiente manera
14 Santos Ramírez López vocal quinto suplente y Director de turno en funcio-
15 nes, Marcelino Antonio Godoy Gonzales vocal quinto titular y en calidad de
16 representante legal de la Junta Directiva, David Pérez Nicolás y Juan José -
17 Paniagua Arevalo secretario y José Dimas Trigueros Estevan tesorero, vecinos
18 y testigos en/ presente acto señores: Miguel Méndez y Alex René Pérez Barrios
19 prosediéndose para el efecto de la siguiente manera: PRIMERO: Se midió la -
20 posesión de la señora Natalia Juana Cocol Bulux, el cual queda enmarcado -
21 dentro de las colindancias y medidas siguientes: NORTE: 15.15 metros con Ale-
22 jandro Ortiz, calle de por medio, SUR: 16.40 metros con Laura Ramírez, PONIENTE:
23 40 metros con el mismo vendedor Julio Carrillo, ORIENTE: 40 metros con
24 Santos Pérez Méndez; con lo que se confirma la posesión que le dejara su con-
25 viviente mencionado Pedro Francisco Ramírez, y que prueba además el contra-
be-de-arrendamiento que le-



26 to de arrendamiento que le cediera esta sala comunal a solicitud de la in-
 27 teresada Natalia Juana Cocol Bulux quien acredita con el documento de arren-
 28 damiento extndido por el Director de turno de la Comunidad Indigenas de es-
 29 te Municipio el cual se encuentra de conformidad al documento y posesión -
 30 la cual consta con casa de habitación paredes de ladrillo con techo de lám-
 31 na con arboles frutales cosecheros de diferente especie, cervicio de Agua
 32 Ptable y luz eléctrica, cercado acon alambre de espiga y maya de alambre.
 33 SEGUNDO; NO habiendo nadamas que hacer constar finalizala presente en el -
 34 mismo lugar y fecha de su inicio siendo las diecisiete horas con cuarenta
 35 minutos, enterados de su contenido y demás efectos legales i leído que fué
 36 lo aceptan, ratifican y firman quienes en ella intervenimos quinespuedea ha-
 37 cerlo y quienes no dejan impresa su huella digital del pulgar derecho damos
 38 fé. - - - - - (fs) "parecen firmas.---- Testigo Ocular.---Ilegible.--
 39 Testigo Ocular.--- Ilegible.-- Represent ante legal Ilegible.--- Tesoreo .-
 40 -Ilegible.--- Secretario Ilegible.---- Secretario Ilegible.---- Huella digi-
 41 tal de Natalia Juana Cocol Bulux.--- Secretario que suscribe J, Paniagua A.
 42 Legible.---- "parecen los sellos de la ofician respectiva.-----
 43 Y para entregar a laparte interesada y a su solicitud, extendo, sello
 44 y firmo lapresente en una hoja de papel español tuil dado en la Secretaría
 45 de la Comunidad de Indígena del Municipio de Jutiapa a los dieciseis dias del
 46 mes de Agosto del año dos mil. Tdo. Fuera de margen.--- to de arrendamiento
 47 que le. --- Omítase.--- P. L. el.- Léase. en.--- el.---Lease.

48
 49 (f) *[Handwritten signature]*
 50 DAVID PEREZ N. Vo. D.





1 EL INFRASCRITO SECRETARIO DE ACTAS Y ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA QUE RE
2 PRESENTA A LA COMUNIDAD INDIGENA DEL MUNICIPIO DE JUTIAPA C E R T I F I C A
3 Que se tiene a la vista el libro No. siete (7) de sesiones ordinarias y extra
4 ordinarias en el que a folios 184 al 190 aparece el acta No. (276-2002) la que
5 en su parte conducente dice así: ACTA No. (276-2002).- En la Ciudad de Juti
6 pa, en la sede de la Comunidad Indígena, siendo las nueve de la mañana en pun
7 to del día Domingo veintinueve de Septiembre del año dos mil dos, en cumpli
8 miento al artículo dieciocho (18) de nuestra ley, según Acuerdo Gubernativo
9 del cuatro de Junio de mil novecientos treinta, se constituye la Junta Direc
10 tiva que representa a la Comunidad Indígena del Municipio de Jutiapa que
11 fuera electa para el período del once de Noviembre del año dos mil uno a el
12 once de Noviembre del año dos mil seis integrada de la siguiente manera: -
13 DARIO HERNANDEZ RETANA, ABEL YANEZ GONZALES, LUIS MENDEZ MARTINEZ, JUAN MANUEL
14 LOPEZ y RUBEN DARIO LOPEZ MENDEZ todos en calidad de vocales titulares; así
15 mismo están presentes los vocales suplentes señores: Alberto Guerra López,
16 el objeto de la reunión es con el fin de celebrar "Asamblea General de Conduc
17 ños" e informar sobre el trabajo administrativo de la actual Junta Direc
18 tiva durante este mes así como poner a la vista de la general algunas peticio
19 nes de los comuneros que no han sido resueltas a nivel Junta Directiva; para
20 el efecto y previa bienvenida a los comuneros la general se identifica de la
21 siguiente manera: Elias Hernández García y Jesus Araúz Flores por el Cantón
22 El Barreal, Felix Olivares Teo por la lagunita, Geribio Carrillo por nueva
23 Esperanza, Silvestre Navas por la Pastoría, Ambrocio Alejandro Godoy por
24 trancas dos, Carlos Sarceno por trancas uno, Juan Pablo Valdez por Rio Gran
25 de, Amilcar Gudiel Ramírez por Encino Gacho, Federico Gregorio por Quebrada

26 de agua, Pedro Méndez Flores por Cantón Majada, Arcadio Cruz y Cruz por el
27 Chaperno, Cruz Cardona Martínez por Quebrada Saca, Román Cruz Lima por Río
28 de la Virgen, Santos Alay López por Valencia,- Y habiéndose establecido el -
29 cuorum necesario se prosedió de -la siguiente manera; PRIMERO: Conocido el
30 caso de los vecinos de Cerro Gordo....SEGUNDO: Elevado al pleno que fué el
31 caso de JULIO CARRILLO RAMIREZ parte demandante y NATALIA JUANA COCOL BULUX
32 parte demandada en donde el primero ha venido solicitando ante la Junta Di-
33 rectiva se deje sin efecto el contrato de arrendamiento suscrito en esta -
34 oficina a favor de JUAN NATALIA COCOL BULUX sobre un predio de terreno comu-
35 nal localizado en cantón Cerro Gordo de este Municipio de Jutiapa, así mismo
36 sobre que se le entregue ese derecho a su favor como segundo derecho en ese
37 bien de parte de su señora madre RAFAELA RAMIREZ MARTINEZ MENDEZ por conside-
38 rar que natalia Juana Cocol Bulux no es comunera ni parte dentro de su familia
39 La Junta Directiva después de conocer el caso habiéndose situado a la demandada
40 la toma inconfesa al no comparecer a las citaciones enviadas y habiéndose apersonado
41 sonado en el terreno objeto de litigio en comisión integrada por directivos
42 de esta comunidad provó la existencia física del terreno y habiéndose esta-
43 blecido que Natalia Juana Cocol Bulux no es comunera que no es casada con su
44 conviviente quien fué el poseedor del terreno que ocupa y que no hubo descendien-
45 tes en esa unión y que el derecho real lo tiene Rafaela Ramírez Martínez Men-
46 dez y habiéndose analizado el acta No. 057-2002 y el testimonio de Rafaela
47 Ramírez Martínez Méndez la Asamblea presente es del criterio respetar el de-
48 recho que tiene Julio Carrillo Ramírez en el predio de terreno objeto de re-
49 clamo por las razones expuestas; así mismo queda sin efecto el contrato de -
50 arrendamiento que porta Natalia Juana Cocol Bulux que fuera extendida en es-

1 ta oficina de la comunidad, se observaron los artículos 24, 25, 26 y 27 de
2 nuestra ley comunal en donde se ordena respetar los derechos adquiridos an
3 teriormente. TERCERA....CUARTA....QUINTA: No habiendo nada mas que hacer
4 constar se finaliza la presente en el mismo lugar y fecha mediahora después
5 desu inicio cuando sun la trece horas en punto firmando para constancia -
6 los que en ella intervenimos.- Damos fé. - - - - -
7 Aparecen firmas Ilegibles.- Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.-
8 Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.-
9 Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.-
10 Santos Alay López legible.- Berfilio legible.- Jesus Araús Flores.- Silves
11 tre Morales legible.- Catalina Contreras legible.- Buena Ventura López legible.-
12 Arcadio Cruz legible.- Dionicio Garcia legible.- "parecen trashuellas digi
13 tales.- Y, para que sirva de legal constancia a laparte interesaday asu
14 solicitud, extendo, sello y firmo la presente en la Secretaría de la Comuni
15 dad Indigena del Municipio de Jutiapa a las- el uno de octubre del año dos
16 mil dos.- Tdo. sonado.-Omitase.

17
18
19
20 CERTIFICO. *David Perez N.*
21 DAVID PEREZ N.
22 Spio.



24 Vo. p.d. *Juan Manuel Lopez*
25 JUAN MANUEL LOPEZ
DIRECTOR DE TURNO



- b. Documento privado que contiene compraventa de mejoras de un terreno de la finca comunal.

- c. Escritura pública que contiene contrato de mutuo, en el que se garantiza la obligación con la posesión y mejoras de un terreno comunal

- d. Escritura pública que contiene contrato de compraventa de posesión y mejoras de una fracción de la finca comunal.

- e. Testimonio de la escritura pública que contiene contrato de compraventa otorgada por el señor Domingo Marroquín Martir, en su calidad de representante legal de la comunidad de indígenas del municipio de Jutiapa, en favor del señor Rolando Gudiel Recinos; y razón puesta por el Registro General de la Propiedad.



335100

12 OCT. 1955

1 NUMERO OCHENTA. En la ciudad de Jutiapa, el treinta de marzo de mil novecientos noventa y cinco. ANTE
 2 Al: Livio Homero Morales Juárez, Notario, comparecen por una parte don DOMINGO HARROQUIN MARTIR, de
 3 treinta y nueve años de edad, casado, guatemalteco, agricultor, de este domicilio, se identifica con la
 4 cédula de vecindad número de orden U guion veintidós, registro sesenta mil ciento veintitres, extendida
 5 por el Alcalde Municipal de este municipio, quien comparece en representación de la entidad COMUNIDAD DE
 6 INDIGENAS DE JUTIAPA, en su calidad de vocal de turno de dicha entidad, justificando su representación
 7 con certificación del acta de toma de posesion del cargo numero diecinueve guion noventa y tres, de
 8 fecha dos de mayo de mil novecientos noventa y tres, extendida por el Secretario de la Comunidad de
 9 Indígenas de Jutiapa el siete de mayo de mil novecientos noventa y tres y certificación del acta número
 10 treinta y dos guion noventa y cuatro de fecha veintidos de agosto de mil novecientos noventa y cuatro,
 11 extendida por el Secretario de la Comunidad de Indígenas de Jutiapa, el veintidos de agosto de mil
 12 novecientos noventa y cuatro, en la cual se autoriza con base al artículo once los estatutos que
 13 representa a otorgar este contrato. Yo, el Notario doy fe de tener a la vista las certificaciones antes
 14 relacionadas y de que conforme a la ley y a mi juicio, la representación ejercitada es suficiente para el
 15 otorgamiento de este acto o contrato. Por la otra parte comparece ROLANDO GUDIEL RECINOS, de treinta y
 16 cinco años de edad, casado, guatemalteco, agricultor, de este domicilio, se identifica con la cédula de
 17 vecindad número de orden U veintidos registro sesenta y dos mil ciento noventa y siete, extendida por el
 18 Alcalde Municipal de este municipio. Ambos comparecientes me aseguran ser de los datos de
 19 identificación personal conocidos y descritos anteriormente y hallarse en el libre ejercicio de sus
 20 derechos civiles por lo que de palabra y en español convienen celebrar contrato de compra venta de
 21 fracción de finca rústica, contenida en las cláusulas siguientes: PRIMERA: Expone don DOMINGO HARROQUIN
 22 MARTIR, que la entidad que representa la COMUNIDAD DE INDIGENAS DE JUTIAPA, es legal propietaria de la
 23 finca rústica inscrita en el registro general de la propiedad de la zona central bajo el número
 24 trescientos setenta y siete, folio quinientos dos, del libro cinco de Jalapa-Jutiapa, cuyas medidas y
 25 colindancias le aparecen anotadas en dicho registro. SEGUNDA; Sigue exponiendo don DOMINGO HARROQUIN

F50/76 J. I

fracción R. 41/41/1953

9538500655

377/502/5 J. I

[Handwritten signatures and marks]
 Livio Homero Morales Juárez
 ABOGADO Y NOTARIO
 930 1955

26 HARTIR, que por el precio ya recibido de DOS MIL quetzales exactos, por este acto vende, cede y traspasa
27 a favor de don ROLANDO GUDIEL RECINOS, una fracción de la finca rústica de propiedad de la entidad que
28 representa, descrita en la cláusula anterior, fracción que al desmembrarse tendrá una extensión de
29 ^{132,00} ciento setenta y dos mil metros cuadrados ubicada en Aldea El Aguacate, de este municipio, dentro de las
30 siguientes medidas y colindancias, a norte mide cuatrocientos treinta metros colinda con Higuél
31 Sandoval, al sur mide cuatrocientos treinta metros con Inés Rivera y sucesión de Pedro Raymundo Ramírez,
32 al oriente mide cuatrocientos metros con Valentín y Pedro de apellidos Raymundo y al poniente
33 cuatrocientos metros con resto de la finca matriz. Se incluye en la venta todos los usos costumbres y
34 anexidades que le corresponde a la fracción vendida. Por advertencia del suscrito Notario declara al
35 vendedor que sobre la fracción que hoy vende, no pesan gravámenes, anotaciones y limitaciones que
36 afecten el derecho de propiedad del comprador, obligándose en caso contrario al saneamiento como
37 corresponde. TERCERA: Por su parte expone ROLANDO GUDIEL RECINOS, que acepta esta venta Ambos
38 otorgantes, aceptan este contrato. Yo, el Notario doy fe de todo lo expuesto, de haber tenido a la vista
39 las cédulas de vecindad relacionadas, el título de propiedad de la entidad vendedora, de que por
40 designación de los otorgante dí íntegra lectura a lo escrito, quienes entetados de su contenido objeto,
41 validez, obligación de registro y demás efectos legales lo aceptan, ratifican y firman juntamente con el
42 Notario autorizante. (fs) ilegible de los otorgantes. ANTE MI: Livio Homero Morales Juárez, Notario, esta
43 el sello respectivo. -----

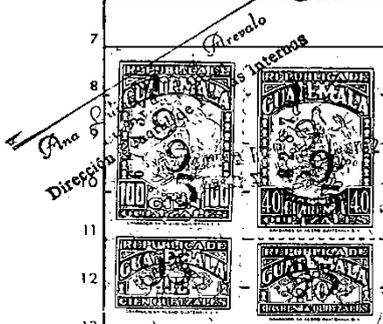
44 ES PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO OCHENTA, PASADA ANTE MIS OFICIOS NOTARIALES EL DIA
45 TREINTA DE MARZO DEL AÑO EN CURSO, QUE PARA ENTREGAR AL SEÑOR ROLANDO GUDIEL RECINOS, EXTIENDO, SELLO Y
46 FIRMO EN DOS HOJAS DE PAPEL ESPAÑOL NUMERADA, LA QUE LLEVA ADHERIDOS LOS TIMBRES FISCALES QUE CUBREN EL
47 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) SIENDO UNO DEL VALOR DE CIEN QUETZALES NUMERO 674322 Y UNO DEL VALOR
48 DE CUARENTA QUETZALES NUMERO 062875, HACIENDO UN TOTAL DE CIENTO CUARENTA QUETZALES, QUE CUBREN EL
49 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. EN LA CIUDAD DE JUTIAPA, EL DIEZ DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y
50 CINCO, RAZON: SE HACE CONSTAR QUE ESTE BIEN INHUEBLE NO ESTA AFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO UNICO SOBRE

2

INMUEBLES.

1	
2	
3	Lito Romero Vargas Juárez ABOGADO Y LICENCIADO
4	
5	
6	
7	
8	<i>Arevalo</i>
9	<i>Arevalo</i>
10	<i>Arevalo</i>
11	<i>Arevalo</i>
12	<i>Arevalo</i>
13	<i>Arevalo</i>
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	

[Handwritten signature]



12-10
Arevalo
 Dirección General de los Asuntos Internos

9538500656

Presentado a las doce horas con dieciseis minutos, del doce de -
octubre del año en curso. Doc. 10-5416, Copia 169, Tomo 385 - -
de Duplicados. Registrada a favor de ROLANDO GUDIEL RECINOS, - -
La Primera Inscripción de Dominio de la finca Rústica número - -
41, Folio 41, del Libro 195 de Jalapa-Jutiapa, que se desmembró -
de la finca número 377, Folio 502, del Libro 5 de Jalapa-Jutiapa. *RG*
MONOS: TREINTA QUETZALES (Q.30.00), más CINCO QUETZALES (Q.5.00),
Acdo. Gub. 317-93. Guatemala, dieciocho de octubre de mil nove-
cientos noventa y cinco.-

9538500657

BIBLIOGRAFÍA

- ALVARADO HERRERA DE SEMPE, Gladys Floridalma. **Formas de tenencia de la tierra en Guatemala**. Guatemala, USAC, 1989.
- Banco Mundial. **Alternativas legales viables para la legalización en la tenencia de la tierra de la población indígena**. Guatemala, 1994.
- BAUMEISTER, Eduardo. **Formas de acceso a la tierra y al agua en Guatemala**. Sistema de las Naciones Unidas, 2001.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires. Heliasta, 1979.
- CASTRO BARILLAS, Luciano. **Los Xincas un pueblo misterioso**. Folleto fotocopiado (s.f.).
- CHINCHILLA AGUILAR, Ernesto. **El primer reparto de tierras para labranza. Guatemala, 1528-1538**. Unión tipográfica, Guatemala. 1984.
- DARY, Claudia. **Identidades étnicas y tierras comunales en Jalapa**. Guatemala, Instituto de Estudios Interétnicos, 2003.
- DAVILA ESTRADA, Amilcar. **Historia moderna de la etnicidad en Guatemala: la visión hegemónica, siglos XVIII y XIX**. Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales (URL). Guatemala, 1996.
- DE SOLORZANO Y PEREYRA, Juan. **Pensar la colonia desde la colonia**. ed. Uniandes. Colombia 2006.
- GIMENEZ ARNAU, Enrique. **Derecho notarial**. ed. Universidad de Navarra, S.A. Pamplona, España, 1976.
- GRUNBERG, Georg. **Tierras y territorios indígenas en Guatemala**. Guatemala, Flasco, Minugua, Contierra, 2003.
- MARTÍNEZ PELAEZ, Severo. **La política agraria colonial y los orígenes del latifundismo en Guatemala**. Guatemala, USAC, 1980.
- NERI, Argentino I. **Tratado teórico práctico de derecho notarial**. ed. Depalma. Buenos Aires, Argentina. 1981.
- PELOSI, Carlos. **El Documento notarial**. Ed. Astrea. Buenos Aires, Argentina, 1987.
- PIPES, Richard. **Propiedad y libertad: dos conceptos inseparables a lo largo de la historia**. México, Fondo de Cultura Económica, 2002.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, Pirámide, 1976.

Registro General de la Propiedad. Consulta electrónica de la finca número 377, folio 502, del libro 5 de Jalapa-Jutiapa.

Revista Jutiapa, (s.e.), (s.l.i.), 1956.

SALVAT M, Raymundo. **Tratado de derecho civil argentino**. Argentina, 1958.

SALAS, Oscar. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá**. Ed. Costa Rica. Costa Rica, 1973.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español**.

Legislación.

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

Código Civil. Decreto Ley No. 106. Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República. 14 de septiembre de 1963.

Código de Notariado. Decreto No. 314. Congreso de la República de Guatemala. 01 de enero de 1947.

Estatutos de la Comunidad de Indígenas del municipio de Jutiapa. 04 de junio de 1930.