

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**EFFECTOS SOCIO POLÍTICOS QUE OCASIONA LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE  
LOS BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

**SAMUEL ADONIAS MAZARIEGOS RIVERA**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE 2010**

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

**EFFECTOS SOCIO POLÍTICOS QUE OCASIONA LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE  
LOS BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

**TESIS**

**Presentada a la honorable Junta Directiva**

**de la**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**de la**

**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Por**

**SAMUEL ADONIAS MAZARIEGOS RIVERA**

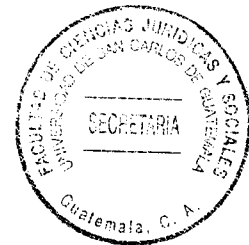
**Previo a conferírsele el grado académico de**

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**Y los títulos profesionales de**

**ABOGADO Y NOTARIO**

**Guatemala, noviembre 2010**



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

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| <b>DECANO</b>     | Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana |
| <b>VOCAL I</b>    | Lic. César Landelino Franco López   |
| <b>VOCAL II</b>   | Lic. Gustavo Bonilla                |
| <b>VOCAL III</b>  | Lic. Luis Fernando López Díaz       |
| <b>VOCAL IV</b>   | Br. Mario Estuardo León Alegría     |
| <b>VOCAL V</b>    | Br. Luis Gustavo Ciraiz Estrada     |
| <b>SECRETARIO</b> | Lic. Avidán Ortíz Orellana          |

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

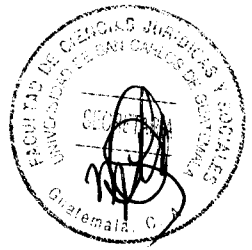
**Primera Fase:**

|             |                                        |
|-------------|----------------------------------------|
| Presidente: | Licda. Marisol Morales Chew            |
| Vocal:      | Lic. Rodolfo Giovani Celis López       |
| Secretario: | Lic. Héctor Leonel Mazariegos González |

**Segunda Fase:**

|             |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| Presidente: | Lic. Rodolfo Giovani Celis López          |
| Vocal:      | Lic. Pedro José Luis Marroquín Chinchilla |
| Secretario: | Lic. David Sentés Luna                    |

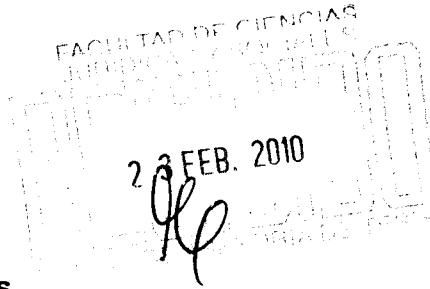
**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”, (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General público).



Licenciado  
**Héctor Apolonio Coxaj Cuyuch**  
Abogado y Notario  
16 calle 0-10 zona 3, Ciudad de Guatemala  
Teléfono 57058536

Guatemala, 12 de enero de 2010

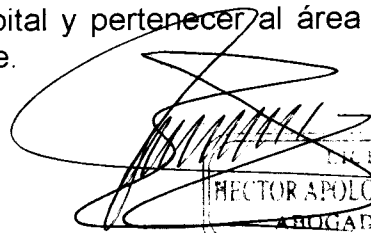
Licenciado  
**Marco Tulio Castillo Lutín**  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su despacho.



Tengo el honor de dirigirme a usted con el objeto de manifestarle que por resolución emanada de esa unidad, de fecha dieciséis de agosto de dos mil siete, se me nombró asesor de tesis del bachiller **SAMUEL ADONIAS MAZARIEGOS RIVERA**, la que se titula: **“EFECTOS SOCIO POLÍTICOS QUE OCASIONA LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD.”**

El trabajo desarrollado por el bachiller **SAMUEL ADONIAS MAZARIEGOS RIVERA**, ha sido interesante, porque plantea un problema social y económico que afecta a un buen porcentaje de la población guatemalteca que pertenece al área rural y que, por factores socio políticos, se encuentran desde hace mucho tiempo en un estado de incertidumbre y falta de certeza respecto de sus bienes, obstaculizándoles posiblemente un desarrollo para ellos y sus familias, haciendo una comparación con la realidad guatemalteca y la legislación comparada de dicho inconveniente.

Por convenir al trabajo de tesis, sugerí algunas modificaciones al contenido del mismo, especialmente a encontrarle solución al problema planteado y proponerla formalmente, por lo que se agregaron algunos temas y subtemas que el suscrito consideró de interés para complementar este estudio; dichas indicaciones fueron aceptadas y al mismo tiempo efectuadas. Adicionado a lo anterior, se pudo evidenciar que en la indagación, el ponente empleó los métodos y técnicas que fueron propuestos en su plan de investigación aprobado, especialmente el científico, que a través del análisis y la síntesis, pudo concluir en la importancia de que se cree una ley temporal específica para lograr el registro o la inscripción registral de bienes, especialmente del área rural, tomando como base el departamento de Chimaltenango, habiéndolo seleccionado por encontrarse más próximo a la ciudad capital y pertenecer al área rural, en donde se pudo confrontar que esta dificultad subsiste.

  
LICENCIADO  
**HECTOR APOLONIO COXAJ CUYUCH**  
ABOGADO Y NOTARIO



La tesis en relación, a mi consideración, presenta un aporte al contenido científico técnico en el tema presentado. Por tal razón, hago constar que el bachiller MAZARIEGOS RIVERA, realizó investigación bibliográfica, documental y cibernética para conocer diferentes posiciones respecto a tal situación. También se utilizaron los métodos sintético, deductivo, inductivo, histórico y el jurídico, siendo todos muy importantes, pues solamente de esta forma se pueden determinar los pasos a seguir para evitar los efectos socio políticos que se ocasionan sobre el derecho real de propiedad.

En cuanto a los cuadros estadísticos, se pudo establecer a través de los mismos la realidad, elaborados de acuerdo a las respuestas obtenidas del trabajo de campo realizado. Además contribuyen para que quien lea la presente, se trace la meta de alcanzar que muchas personas salgan de la ignorancia y abrir la posibilidad de aportar el conocimiento necesario referente al tema, a quienes por diversas razones no lo han adquirido.

Resalto que fueron aplicadas correctamente las reglas de la redacción y ortografía, siguiendo las normas estipuladas por la Real Academia de la Lengua Española; al mismo tiempo destacó que las conclusiones y recomendaciones son congruentes y aceptables, pues enuncian un aporte científico a esta facultad, contribuyendo doctrinaria y jurídicamente en materia de derecho civil.

En consecuencia y en virtud de lo antes expuesto, se emite DICTAMEN FAVORABLE, aprobando el trabajo de tesis del bachiller SAMUEL ADONIAS MAZARIEGOS RIVERA, pues a mi criterio se cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,

Licenciado  
Héctor Apolonio Coxaj Cuyuch  
Colegiado No. 4,492  
Asesor.

Stamp: LICENCIADO  
HÉCTOR APOLONIO COXAJ CUYUCH  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12



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

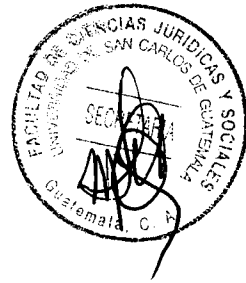
Atentamente, pase al (a la) LICENCIADA (A) CORALIA CARMINA CONTRERAS FLORES, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante SAMUEL ADONIAS MAZARIEGOS RIVERA. Intitulado: "EFECTOS SOCIO POLÍTICOS QUE OCASIONA LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD".

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. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



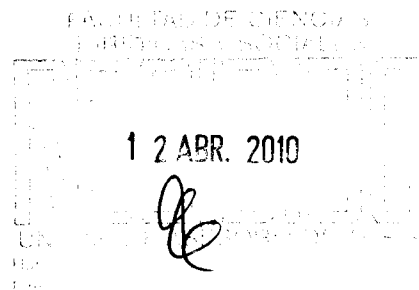
cc. Unidad de Tesis  
MTCL/sllh.



Licenciada  
Coralia Carmina Contreras Flores  
Abogada y Notaria  
Boulevard Sur, 1-025 zona 4, Mixco  
El Peaje del Naranjo, casa número 1  
Teléfono 24374220

Guatemala, 12 de abril de 2010

Licenciado  
**Marco Tulio Castillo Lutín**  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Ciudad Universitaria.



Licenciado Castillo Lutín:

De conformidad con el nombramiento emitido por esa Jefatura con fecha cuatro de marzo de dos mil diez, en el que se dispone nombrar a la suscrita como revisora del trabajo de tesis del bachiller **SAMUEL ADONIAS MAZARIEGOS RIVERA**, para lo cual informo:

El postulante presentó el tema de investigación **“EFECTOS SOCIO POLÍTICOS QUE OCASIONA LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD.”**

De la revisión practicada al trabajo de tesis relacionado, se puede extraer que el mismo cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, relativos al contenido científico y técnico de la tesis, así como la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la bibliografía nacional y extranjera consultada, siendo las conclusiones y recomendaciones del trabajo presentado, una contribución científica para la facultad.

Esencialmente es de hacer notar que el trabajo presentado, aborda un tema de especial importancia; es decir, lo relativo a que en las áreas rurales de Guatemala no existe certeza sobre la propiedad, porque se desconocen las facultades inherentes a dicho derecho real, basado entonces en el grado de ignorancia que se tiene sobre la forma de asegurar los mismos.

  
LICENCIADA  
Coralia Carmina Contreras Flores  
ABOGADA Y NOTARIA

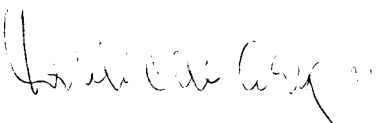


Si bien es cierto, el Artículo 464 del Código Civil al respecto estatuye: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes", aún así se determina que hay analfabetismo sobre los deberes para asegurar sus bienes, por lo que en este sentido, se considera que este desconocimiento conlleva a la falta de acción de las personas para proteger sus propiedades, dando como resultado efectos socio políticos tales como estafas, linchamientos y conflictos violentos. Por lo mismo considero que sí es necesario dar a conocer a quienes lo necesitan, los efectos que produce dicha problemática, orientándolos acerca del trámite registral para que no continúen cometiendo errores garrafales, tal como el señalado.

En virtud de lo anterior, acertadamente se recomienda que se constituya un mecanismo importante de carácter jurídico positivo para asegurar la propiedad de los bienes de los ciudadanos, que les permita disponer de los mismos cuando ellos lo consideren conveniente. También que se tienda a mejorar el servicio y fortalecer el interés de los habitantes por cumplir con los procedimientos y requisitos legales para ese fin. Conjuntamente, que el Registro General de la Propiedad, por ser la institución protectora, inicie un proceso de modernización y cumpla con la obligación de propiciar programas y proyectos tendientes al tema. Por tal razón, se resalta que el Estado desempeñe sus obligaciones en materia de inscripción y registro de tierras rurales, luchando para que la legislación creada con el propósito mencionado sea positiva a través de la comunicación de las mismas, e impulse iniciativas de ley tendientes a fortalecer y reconocer los derechos de los pueblos.

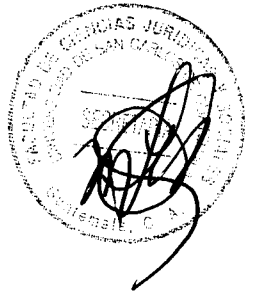
En conclusión y en virtud de haberse satisfecho las exigencias que la suscrita revisora ha solicitado, derivadas del examen del trabajo, y por las razones anteriormente expuestas, apruebo el trabajo de tesis relacionado, y considero que el mismo debe continuar su trámite, a efecto de que se ordene la impresión y se señale día y hora para su discusión en el correspondiente Examen Público, con mi DICTAMEN FAVORABLE.

Sin otro particular, me suscribo muy cordialmente.

f)   
\_\_\_\_\_  
Licenciada Coralia Carmina Contreras Flores.  
Colegiada 5,656

LICENCIADA  
Coralia Carmina Contreras Flores  
ABOGADA Y NOTARIA



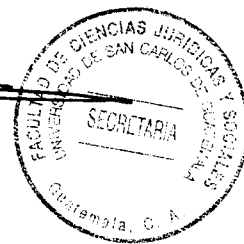
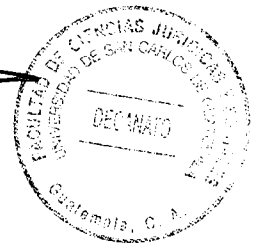


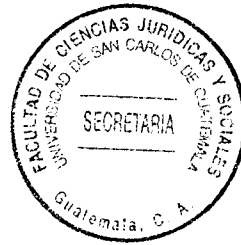
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, once de octubre del año dos mil diez.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante SAMUEL ADONIAS MAZARIEGOS RIVERA, Titulado EFECTOS SOCIO POLÍTICOS QUE OCASIONA LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD . Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

MTCL/sllh.





## DEDICATORIA

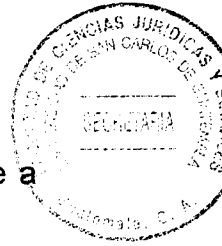
**A MI DIOS:** El creador de la vida, de todo lo que existe, a quien le debo lo que tengo, lo que soy, y desde ya lo que seré según su santa y divina voluntad.

**A MIS PADRES:** Samuel y Elvira Rivera de Mazariegos. Por su apoyo incondicional para que yo triunfara en la vida. Pues ellos, comenzaron a darme a conocer el deseo de que fuera un profesional exitoso, y a fomentar en mi pensamiento que nunca olvidara mis humildes principios.

**A MI ESPOSA:** Jenny Quezada Orantes de Mazariegos. Por su amor, preocupación y apoyo incondicional en todo momento. ¡Te amo mucho!

**A MIS HIJOS:** Wesley Samuel, Jenny Sarai, Jimmy Daniel y Jared Adonias. Ellos también disfrutaban mi éxito. ¡Gracias hijitos!, pues con su sonrisa me decían: ¡Adelante papito!, tú puedes. Mi triunfo primero Dios les inspirará a alcanzar todo lo bueno que se propongan.

**A MIS HERMANAS:** Por su apoyo y ánimo para que siguiera adelante aún en medio de las dificultades. Dios les bendiga.



**A MIS SOBRINOS:** Que mi triunfo sea un ejemplo para ellos. Especialmente a Marvin Omar Telles por su ayuda económica.

**A MIS CUÑADOS:** Gracias por sus muestras de cariño, especialmente a José Luis Télles Godoy.

**A MIS SUEGROS:** Por su apoyo, y por haber cumplido con la ardua tarea de dirigir eficazmente a la mujer que es mi esposa.

**A MIS CATEDRÁTICOS:** Por compartir sus conocimientos sin egoísmo y haber contribuido a mi formación profesional.

**A MIS AMIGOS:** Raquel, Daniel, Obed, Rony, Omar, Víctor, Ronaldo y Anibal. Por su apoyo y por brindarme palabras de ánimo. A los pastores: Alvaro Adán Morales, Roel Vela, Miguel Ángel Monterroso, Julio González, Eleázar García, Roberto Brenes, Familia Gudiel, Raúl y Martita García por su amistad en todo momento. También a Carlos Argueta Samayoa, Rudy Esaú, Roger Guerrero, Byron y Marielos Girón.

**A:** Los licenciados Porfirio Hidalgo, Elder Fernando Ismatul, Arnoldo, Manolo y Marco Arana Orantes, por su apoyo incondicional.



**A MI IGLESIA:**

Asambleas de Dios, especialmente a la Iglesia Eben-Ezer de Azulco, la cual Dios nos permite dirigir. Desde mis líderes nacionales ejecutivo nacional, hasta el pastor que inicia en este delicado trabajo gracias por ser personas especiales e importantes. Mi respeto para ustedes. ¡Ministros de Dios!

**A MI PATRIA QUERIDA:** Guatemala, tierra que me vio nacer y que hoy me ve triunfar.

**A:**

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad de San Carlos de Guatemala.



## ÍNDICE

Pág.

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

## CAPÍTULO I

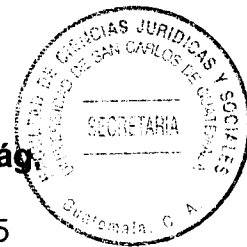
|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Los derechos reales: La propiedad.....</b>                                    | <b>1</b> |
| 1.1. Breve análisis doctrinario y legal de los derechos reales.....                 | 1        |
| 1.1.1. Elementos que constituyen el derecho real.....                               | 4        |
| 1.1.2. Clasificación de los derechos reales.....                                    | 5        |
| 1.1.3. Taxatividad de los derechos reales.....                                      | 5        |
| 1.1.4. Los derechos personales.....                                                 | 6        |
| 1.1.5. Diferencias entre derechos reales y los personales.....                      | 7        |
| 1.1.6. Los bienes corporales.....                                                   | 9        |
| 1.1.7. Los bienes muebles e inmuebles.....                                          | 9        |
| 1.1.8. Diferencia entre bienes muebles e inmuebles.....                             | 9        |
| 1.2. La propiedad.....                                                              | 12       |
| 1.2.1. Modalidades en el derecho de propiedad.....                                  | 16       |
| 1.3. Normas de protección a la propiedad.....                                       | 18       |
| 1.3.1. Constitución Política de la República de Guatemala.....                      | 18       |
| 1.3.2. Leyes ordinarias.....                                                        | 20       |
| 1.4. Instituciones que se relacionan con el ejercicio del derecho de propiedad..... | 20       |
| 1.4.1. La titulación supletoria.....                                                | 21       |

## CAPÍTULO II



Pág.

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2. El registro general de la propiedad.....</b>       | <b>29</b> |
| 2.1. Definición de derecho registral.....                | 30        |
| 2.2. Sistemas registrales.....                           | 32        |
| 2.3. Características.....                                | 33        |
| 2.4. Principios fundamentales del derecho registral..... | 34        |
| 2.4.1. Inscripción.....                                  | 34        |
| 2.4.2. Especialidad.....                                 | 35        |
| 2.4.3. Fe pública registral.....                         | 36        |
| 2.4.4. Legalidad.....                                    | 36        |
| 2.4.5. Prioridad.....                                    | 37        |
| 2.4.6. Tracto sucesivo.....                              | 38        |
| 2.4.7. Publicidad.....                                   | 39        |
| 2.4.8. Rogación.....                                     | 39        |
| 2.4.9. Permanencia.....                                  | 40        |
| 2.4.10. Gratuidad.....                                   | 40        |
| 2.4.11. Celeridad.....                                   | 40        |
| 2.4.12. Consentimiento.....                              | 41        |
| 2.4.13. Protección al tercero.....                       | 41        |
| 2.4.14. Legitimación y apariencia jurídica.....          | 42        |
| 2.5. Clasificación.....                                  | 43        |



|                                                          | <b>Pág.</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| 2.6. Legislación aplicable.....                          | 45          |
| 2.7. El registro de la propiedad como institución.....   | 46          |
| 2.8. Características de los registros inmobiliarios..... | 53          |

### CAPÍTULO III

|                                                                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3. Efectos socio políticos ocasionados en las áreas rurales por no encontrarse los bienes inmuebles debidamente inscritos en el registro respectivo.....</b> | <b>57</b> |
| 3.1. La necesidad de inscripción registral.....                                                                                                                 | 58        |
| 3.2. Efectos socio políticos derivados de la falta de inscripción registral en el departamento de Chimaltenango.....                                            | 60        |

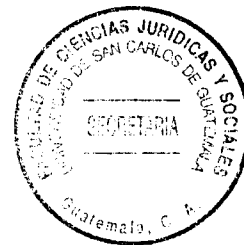
### CAPÍTULO IV

|                                                                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4. Necesidad de que se cree una ley temporal que facilite a los comunitarios la inscripción registral de sus bienes inmuebles en Chimaltenango.....</b> | <b>77</b> |
| 4.1. Presentación de los resultados del trabajo de campo.....                                                                                              | 78        |
| 4.2. Análisis de la legislación comparada.....                                                                                                             | 83        |
| 4.2.1. México.....                                                                                                                                         | 83        |



|                                                             | <b>Pág.</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| 4.2.2. El Perú.....                                         | 85          |
| 4.3. Bases para el establecimiento de una ley temporal..... | 86          |
| CONCLUSIONES.....                                           | 97          |
| RECOMENDACIONES.....                                        | 99          |
| BIBLIOGRAFÍA.....                                           | 101         |





## INTRODUCCIÓN

El tema “Efectos socio políticos que ocasiona la falta de inscripción de los bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad”, fue elegido con el propósito de comprobar que en las áreas rurales de Guatemala la mayor parte de los habitantes o de la población ignoran que existe el registro respectivo, y lógicamente esto hace que se produzcan tales consecuencias, pues contra la observancia de la ley no puede alegarse ignorancia. Por lo mismo también se desconoce que es esencial garantizar los derechos que se tienen sobre una propiedad, siendo evidente la gran necesidad de que se conozcan las razones por qué muchas personas reclaman un privilegio que nunca fue inscrito.

En este sentido, se pretende determinar los efectos que se ocasionan al no cumplir con tal obligación en las áreas campestres, analizando temas como: El derecho real y el Registro General de la Propiedad, establecer las diferencias entre propiedad y posesión, recalcando la importancia de estar seguros de los bienes y comprobar la hipótesis formulada, que presenta las consecuencias tales como: Conflictos violentos entre comunidades, desalojos, estafas e inseguridad jurídica.

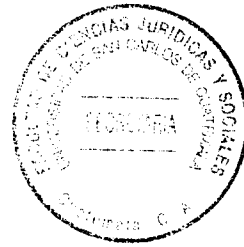
La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39 garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, estableciendo que la misma puede disponer de conformidad con la ley; además, el Código Civil en el Artículo 1,124 preceptúa la función del Registro General de la Propiedad. Pero, la falta de inscripción de los bienes inmuebles en el Registro referido, es evidente, lo cual repercute cuando se reclama el poder de propiedad sin saber que los títulos inscritos se protegen desde la fecha de su entrega al Registro, y si nunca se presentaron no hay ninguna prerrogativa que exigir; he ahí, una prueba manifiesta de dicha ignorancia y de sus posibles resultados.



La tesis se dividió en cuatro capítulos: El primer capítulo aborda el tema de los derechos reales; el segundo capítulo se refiere al Registro General de la Propiedad; el tercer capítulo presenta un análisis sobre los efectos socio políticos ocasionados en las áreas rurales por no encontrarse los bienes inmuebles debidamente inscritos; y el cuarto se fundamenta en la necesidad de que se cree una ley temporal que facilite a los comunitarios la inscripción registral de sus bienes inmuebles, y no quede solamente en buenas intenciones.

Para el desarrollo de esta tesis se utilizaron los siguientes métodos. Sintético, deductivo, inductivo, histórico y el jurídico, que concedieron determinar los pasos a seguir para lograr evitar los efectos socio políticos que se ocasionan sobre el derecho real de propiedad. Sobre las técnicas empleadas se pueden mencionar: Bibliográficas y documentales, analizando también la información que proporciona el internet para conocer diferentes posiciones respecto a tal situación; como fuentes directas encuestas a funcionarios, y la técnica estadística, para registrar los resultados obtenidos.

Por tal motivo, a través de esta investigación se pretende determinar los efectos socio políticos que ocasiona la falta de inscripción de los bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad, en las áreas rurales de Guatemala. Además, de alcanzar por medio de un estudio jurídico doctrinario, que se fundamente la necesidad de implementar medidas administrativas y legales que brinden la seguridad jurídica en este sentido, emitiendo para ello una ley que facilite a los comunitarios la inscripción registral de sus bienes inmuebles, y buscar el mecanismo adecuado para que verdaderamente llegue a las áreas rurales y se pueda tener un conocimiento básico de la misma.



## CAPÍTULO I

### **1. Los derechos reales: La propiedad**

Cuando se hace mención acerca de derechos reales, se refiere esencialmente a que se concede al titular del mismo, el poder inmediato y directo sobre un bien, constituyéndose así en propietario de la cosa, pudiendo desde ese momento ejercitarlo frente a todos, valiéndose de la prerrogativa concedida.

Para definirlos, se debe abordar el concepto de propiedad, pues la misma afirma la idea de una facultad total, revestida por la característica de universalidad.

#### **1.1. Breve análisis doctrinario y legal de los derechos reales**

Jurídicamente, éstos están protegidos tanto constitucionalmente como en normas ordinarias según las situamos en los Artículos 39, 40, 41 y 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, estableciendo al Registro General de la Propiedad para cumplir con el debido proceso obteniendo así la seguridad jurídica. También, es esencial mencionar el Artículo 468 del Código Civil, al establecer la defensa de la propiedad, recalcando que quien tiene esa facultad no debe ser perturbado de ella.

Cuando se relacionan los derechos reales, necesariamente se tiene que hablar de los bienes.



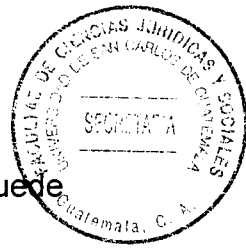
De conformidad con la ley existen diversas clases, entre ellas se puede mencionar:

- a) Bienes muebles.
- b) Inmuebles.
- c) Semovientes.
- d) Derechos y acciones.

Además, también es de considerar que en la conceptualización de éstos, se encuentran aquellos que tienen relación con las personas a quienes pertenecen, de tal manera que se resulta abordando el tema de la propiedad.

Como ya se indicó con antelación, la Constitución garantiza la propiedad privada la que únicamente en casos concretos puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, comprobados debidamente. Sin embargo, también derivado de lo anterior, surgen instituciones como la copropiedad o condominio, la propiedad horizontal, el fideicomiso, por ocupación, posesión, usucapión, accesión, usufructo, uso y habitación de la propiedad, lo relativo esencialmente a las servidumbres.

El derecho real debe definirse entonces, como aquel que se tiene sobre una cosa con o sin respecto a determinada persona; además, se concibe como una relación persona-



cosa, inmediata, absoluta; es decir, un derecho en la cosa, *ius in re*. También, puede entenderse como un poder que tiene un sujeto sobre una cosa, cuando éste es completo o total, se está en presencia del derecho real máximo, el dominio; pero puede ser parcial, incompleto, como ocurre en los demás, por ejemplo, en el usufructo, la hipoteca o la prenda.

El titular de éste puede ser una persona o varias, y en este último caso, como se ha mencionado anteriormente, se está ante una comunidad que se llamará copropiedad, si recae en el dominio de ésta, la que en todo caso debe ser determinada.

Pero esta concepción del derecho como una relación persona-cosa, ha sido sumamente discutida, pues se observa la impropiedad de concebir una relación entre una persona y una cosa, en circunstancias que en el derecho las relaciones jurídicas se establecen entre sujetos, sin perjuicio de que el objeto de esa relación pueda recaer sobre una cosa; por lo que se hace referencia entonces a la llamada obligación pasivamente universal. De manera tal que se entiende que entre el derecho real y el personal no existe una diferencia sustancial, ya que en último término, éste también importa una relación entre sujetos, pero mientras en el derecho personal dicha relación se da entre el acreedor y el deudor, recayendo sobre la prestación, en el derecho real esa relación tiene lugar entre el titular y el resto de las personas, la comunidad toda, recayendo desde luego, sobre la cosa de que se trata. De este modo, el titular tiene el



derecho de que se respete el ejercicio de sus facultades sobre la cosa; por lo tanto, los demás deben abstenerse de perturbarlo.

### **1.1.1. Elementos que constituyen el derecho real**

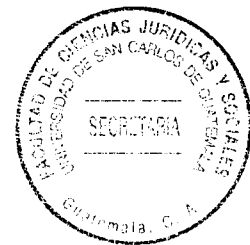
En cuanto a los elementos que conforman los derechos reales, se pueden definir como fundamentales, los siguientes:

a. El sujeto activo o titular del derecho: Quien tiene el poder de aprovecharse de la cosa, en forma total o parcial. Éste, tiene una facultad jurídica de disposición ilimitada, porque puede inclusive hasta destruirla o consumirla material o jurídicamente (enajenarla). Los titulares de los demás derechos reales tienen únicamente un beneficio parcial, que puede ser mayor o menor según el derecho de que se trata.

b. La cosa objeto del derecho debe ser siempre determinada individual o específicamente, tal como lo afirma Planiol: "El derecho real tiene siempre por objeto garantizar el hecho de la posesión, que es necesariamente concreto y que sólo puede existir tratándose de una cosa determinada."<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Aguirre Godoy, Mario. **Derecho civil guatemalteco**. Pág. 97.



### **1.1.2. Clasificación de los derechos reales**

Los derechos reales se numeran o agrupan por la doctrina en derechos reales de goce y de garantía. Los primeros permiten la utilización directa de la cosa, su uso, percepción de frutos, aunque el más completo es el de dominio; y junto a él, están otros derechos reales de goce, con facultades limitadas: Usufructo, uso o habitación, censo y servidumbre activa.

Los de garantía permiten utilizar las cosas indirectamente, por su valor de cambio. Contienen la facultad de lograr, con el auxilio de la justicia, su enajenación, para obtener con el producto una prestación incumplida: Hipoteca y prenda.

### **1.1.3. Taxatividad de los derechos reales**

Por su contenido absoluto y directo sobre las cosas, éstos están establecidos por la ley, generalmente, los códigos civiles efectúan una enumeración de los que deben considerarse como tal. Aguirre, al abordar la meta, sostiene: “Nada impide, que hayan preceptos legales que establezcan otros derechos reales, como ocurre con el derecho de censo, que tiene este carácter, cuando se persiga la finca acensuada.”<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Ibid. Pág. 98.



Se han mencionado también, como algo que en el caso de la legislación guatemalteca no existe, son los denominados derechos reales administrativos, por mencionar el de aprovechamiento de aguas, el del concesionario, entre otros. Además, se ha planteado en la normativa comparada el problema de si sólo éstos son los que la ley establece como tales o si es posible que los particulares puedan crear en sus convenciones otros.

#### **1.1.4. Los derechos personales**

Son aquellos que sólo pueden reclamarse de ciertas personas, que por un hecho propio o por disposición de la ley han contraído las obligaciones correlativas. Éste es la contrapartida de la obligación del deudor, tratándose de esta clase que el acreedor tiene la facultad para exigirle el cumplimiento de una prestación, que podrá consistir en dar, hacer o no hacer. Por lo tanto, el carácter ilimitado de éstos constituye dicha característica en virtud de que pueden originarse libremente de la voluntad de los contratantes, sin perjuicio del respeto a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres. Sobre los elementos constitutivos de los mismos, se han observado una serie de ellos que lo conforman, pero para efectos del presente trabajo se establecen únicamente como fundamentales los siguientes:

- a. El sujeto activo del derecho, llamado acreedor.
- b. El sujeto pasivo del derecho, denominado deudor.



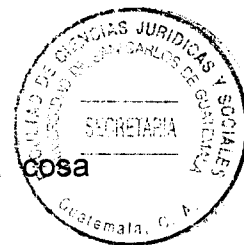


- c. El objeto del derecho, que puede consistir en una dación, la realización de un hecho positivo o una abstención.

#### **1.1.5. Diferencias entre los derechos reales y los personales**

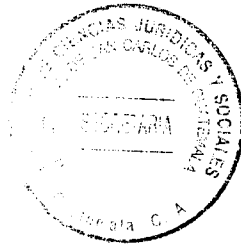
Es necesario saber que no se pueden analizar únicamente las definiciones para determinar qué es lo que particulariza a los mismos; es decir, que se necesita hacer un estudio más amplio para fundamentar lo que se expresa, producto de comentar distintas opiniones, por lo que dentro de éstas se encuentran:

- a. En cuanto a las personas que intervienen en la relación jurídica: Tratándose de los derechos reales: Hay un sujeto activo determinado y un pasivo generalmente indeterminado, constituido por toda la colectividad, obligada a respetar el legítimo ejercicio por su titular; sin embargo, se observa que hay derechos reales en que también hay un sujeto pasivo determinado como acontece en las servidumbres activas; y en los personales, los sujetos activo y pasivo están determinados.
- b. En cuanto al objeto de la relación jurídica: El objeto es necesariamente una cosa. El del derecho personal es un acto humano, que podrá consistir en un dar, un hacer o un no hacer; mientras que el real supone una cosa determinada



en especie. Por lo tanto, el derecho personal puede aplicarse a una **cosa** indeterminada individualmente, y sólo determinada por su género.

- c. En cuanto a la eficacia de los derechos: Se deben considerar como absolutos, porque pueden oponerse a todos. El personal es relativo porque sólo puede ejercitarse ante la persona obligada.
  
- d. En cuanto a su número: No hay más derechos reales que aquellos previstos en la ley. Los personales son ilimitados, naciendo de la autonomía de la voluntad.
  
- e. En cuanto a su fuente: Su nacimiento son los modos de adquirirlos. Por ejemplo, se pueden mencionar lo señalado en el Artículo 1437 del Código Civil el cual establece: “El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la cantidad convenida, pero no las dos cosas, a no ser que ésta se exija por el simple retardo o por el cumplimiento imperfecto.”
  
- f. En cuanto a las acciones que los protegen: Los reales están protegidos por reales, que persiguen recuperar la posesión de la cosa o del derecho; y los personales por propias que persiguen obtener el cumplimiento de la prestación a que está obligado el deudor.



### **1.1.6. Los bienes corporales**

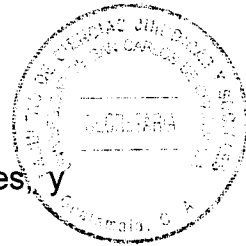
Los derechos corporales, son aquellos que tienen un ser real y pueden ser percibidos por los sentidos. Se dividen en muebles e inmuebles.

### **1.1.7. Los bienes muebles e inmuebles**

Como se expresó anteriormente, las cosas corporales e incorpóreas se dividen en muebles e inmuebles, según que puedan o no transportarse de un lugar a otro sin cambiar su naturaleza. En el derecho moderno, se considera ésta, la clasificación más importante de las cosas. Por razones históricas afincadas fundamentalmente en el derecho medieval se tendió a dar mayor protección jurídica a los inmuebles.

### **1.1.8. Diferencia entre bienes muebles e inmuebles**

Al abordar el concepto anterior, se está refiriendo a la semejanza, desigualdad, disconformidad, disparidad, enfrentamiento y oposición. Para entender el régimen jurídico en el que se desenvuelven, se hace la distinción entre ambos, y los aspectos marcados y fáciles de obtener una mejor comprensión del tema se señalan las que



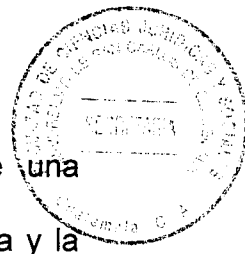
después de un análisis cuidadoso se determinaron que son más fundamentales, y dentro de ellas se tiene:

- a. La compraventa de bienes inmuebles es un contrato solemne, que debe efectuarse por escritura pública, mientras que la de muebles puede ser consensual.
- b. La tradición de los inmuebles se efectúa por la inscripción del título en el registro respectivo, lo cual puede ser diferente en el caso de los muebles.
- c. En materia de prescripción en ambos casos, suele ser diferente, por la naturaleza de cada uno de ellos y de conformidad con el Código Civil.
- d. La enajenación de inmuebles del pupilo debe efectuarse con ciertas formalidades por parte del tutor judicial, y éste debe solicitar el permiso correspondiente, lo cual quiere decir, que cuando se trata de bienes inmuebles las formalidades son más evidentes.
- e. En materia de sociedad conyugal, los bienes muebles aportados al matrimonio por los cónyuges ingresan al haber relativo de la sociedad conyugal, mientras que los inmuebles permanecen en el haber propio de los aportantes aunque en ambos casos, debe existir una liquidación del patrimonio conyugal cuando no se desee la mancomunidad.
- f. En materia de modos de adquirir el dominio, la ocupación sólo procede respecto de bienes muebles, atendido lo dispuesto en el Código Civil.



- g. Hay derechos reales que siempre son inmuebles como las servidumbres activas, la hipoteca, el derecho de habitación y el censo, mientras que el real de prenda siempre será mueble.
- h. La distinción entre cosas consumibles y no consumibles, sólo resulta aplicable a los bienes muebles de conformidad con el Código Civil.
- i. Sólo cosas muebles integran las universalidades de hecho, mientras que las jurídicas pueden estar compuestas por ambas.

Ahora bien, también existen derechos reales de garantía. Entre ellos, se encuentran la hipoteca y la prenda, cuando se refiere a bienes muebles e inmuebles. En ese sentido, la exposición de motivos del Código Civil estatuye: “La hipoteca considerada como derecho real ocupa lugar en este libro del Código, pero como objeto de contrato se entiende que para su constitución, deben llenarse los requisitos establecidos en el libro quinto, parte primera, relativo a las obligaciones emanadas de contrato. La hipoteca es por hoy la garantía que mayor aceptación tiene en las actividades crediticias del país. El acreedor sabe que el valor del inmueble responde suficientemente para el reembolso del capital prestado o para el cumplimiento de otra clase de obligaciones y en consecuencia, su derecho se limita a la cosa gravada para ejercitar sobre ella la acción real hipotecaria con prescindencia de cualquier otro bien no comprendido en la obligación.”



La prenda constituye otro derecho real que garantiza el cumplimiento de una obligación. Además, por su importancia cabe señalar que existen en la doctrina y la legislación diferentes clases, tales como la agraria, la ganadera y la industrial.

## **1.2. La propiedad**

En términos generales es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer de ella, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

Entre la cantidad de conceptos que existen, se mencionarán dos importantes: Uno clásico o antiguo que ya se encuentra en el derecho romano y se caracteriza porque tiene un sentido limitado; es decir, la relación jurídica de apropiación de un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal; y una terminología moderna que contiene un sentido amplio y extenso: De forma que es considerado relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal.

El Código Civil de Guatemala adopta el concepto moderno ya que la ley considera también como objetos de propiedad la literaria, científica y artística dentro de los derechos de autor e inventor como bienes muebles, en el inciso sexto del Artículo 451.



La definición de propiedad que establece la normativa guatemalteca es la siguiente:

“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.”

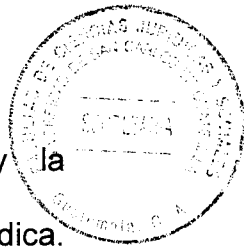
En aquella dirección, existen facultades inherentes al dominio, siendo éstas:

- a. El uso, goce y disposición de la cosa.
- b. El no ser perturbado en ella y defenderlo por los medios legales.
- c. El derecho existe de reivindicarla de cualquier detentador.
- d. El derecho de accesión, consistente en la facultad que tiene el propietario de hacer suyo todo lo que se incorpore o se une a su propiedad ya sea por obra de la naturaleza o por mano del hombre.

Al respecto, Luisa María Gálvez Barrios, cita a Andrés Bello, quien señala que: “Es una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.”<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Gálvez Barrios, Luisa María. **Comentarios al derecho civil guatemalteco.** Pág. 98.



En sentido filosófico, indica la cualidad distintiva de una cosa, y el objetivo y la perspectiva sociológica se atribuye al término el carácter de institución social y jurídica.

Según Ginsberg, puede ser definida la propiedad como: "El conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos, con respecto a facultades de disposición y uso sobre bienes materiales."<sup>4</sup>

En sentido subjetivo, el vocablo: "Es sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto. Este es el sentido que se dio a la propiedad en Roma, en donde se entendió como tal un derecho absoluto que podría ejercerse sobre un bien: *ius utendi, fruendi et abutendi*."<sup>5</sup>

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación, y para que se cumpla se requieren tres condiciones elementales, las cuales son necesarias estudiarlas y transcribirlas, prestando especial atención para una mejor comprensión. Por lo tanto, se mencionan detalladamente las posiciones siguientes:

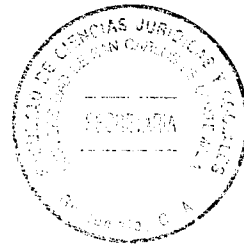
- a. Que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación.
- b. Que el bien exista en cantidad limitada.

---

<sup>4</sup> [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com). 24-10-2009.

<sup>5</sup> Gálvez Barrios, Luisa María. **Ob. Cit.** Pág. 98.



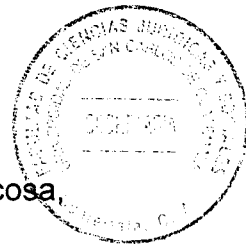


c. Que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

El Artículo 464 del Código Civil al respecto refiere: “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.”

Dentro de las características del derecho de propiedad, se encuentran:

- a. Es un poder moral, individual, exclusivo y perfecto, pero con carácter de limitación y subordinación, así como también perpetuo.
- b. Es una facultad moral porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva; es decir, la destinación al fin se hace previo al conocimiento del que se acepta libremente.
- c. Es una facultad o derecho individual que directamente va encaminado a la utilidad y provecho individual, como medio que ha de ayudarle a conseguir el fin, aunque indirectamente se ordene al bien común.
- d. Es un derecho exclusivo derivado de la limitación esencial de la utilidad en muchos objetos, que no puede aplicarse a remediar las necesidades de muchos individuos a la vez. Por esta razón, no son bienes apropiables los llamados de uso inagotable, que existen en cantidades sobrantes para todos, como el aire atmosférico, el mar, la luz solar, entre otros.

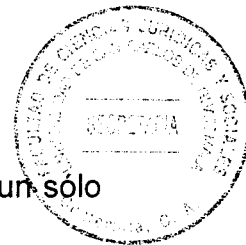


- e. Es un derecho perfecto, pues puede recaer sobre: La sustancia misma de la cosa, su utilidad o los frutos. De aquí, deriva el concepto de dominio imperfecto según el que se ejerza sobre la misma, dominio de uso; o sobre los frutos, o de usufructo. Estas tres clases al hallarse en un sólo sujeto, constituyen el dominio pleno o perfecto.
- f. El derecho de propiedad es perfecto, pues por él, todo propietario puede reclamar o defender la posesión de la cosa, aun por medio de la fuerza y disponer plenamente de su utilidad y aun de su sustancia, destruyendo la misma sin que en ello haya violación de estricto derecho ajeno.
- g. Es limitado y restringido por las exigencias del bien común, por la necesidad ajena y por la ley, y subordinado, en todo caso, al deber moral.
- h. Perpetuo porque no existe un término establecido para dejar de ser propietario.

### **1.2.1. Modalidades del derecho de propiedad**

Para continuar, es necesario conocer las formas, y según el Código Civil, son:

- a. Atendiendo al sujeto: Pública y privada: La primera corresponde a la colectividad en general; y la segunda cuando el derecho está asignado a determinada persona o grupo y las facultades procedentes del mismo se ejercitan con exclusión a otros individuos.

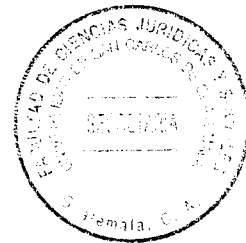


Además, se puede hacer mención de la individual cuando el derecho lo ejerce un sólo individuo, la colectiva privada, cuando es ejecutado por varias personas y la colectiva pública si la propiedad corresponde a la general y obra un ente público.

b. Por naturaleza: Mueble, si puede transportarse de un lugar a otro, e inmueble, bienes o raíces si no hay posibilidad de trasladarse. Además, se menciona la corporal, si tiene un ser real y es percibida por los sentidos, como una casa, un libro, entre otros; y la incorporal si está constituida por meros derechos, como un crédito o una servidumbre.

c. Por objeto: Tales como bienes destinados al consumo y los empleados en la producción.

Los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos o negocios jurídicos que producen la radicación o traslación de la propiedad en un patrimonio determinado. A esta forma de obtenerla se le llama también título y existen diversas clasificaciones, por ejemplo: A título universal, oneroso y gratuito, originarios y derivados.



### **1.3. Normas de protección a la propiedad**

Conviene señalar que este derecho se encuentra protegido constitucionalmente, y desarrollado no sólo a través de normas de carácter nacional, sino también internacional, y es una garantía que el Estado debe resguardar en función de los ciudadanos.

#### **1.3.1. Constitución Política de la República de Guatemala**

En esta ley fundamental cuando se refiere a la propiedad se encuentra regulado en los siguientes artículos: Artículo 39: "Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos."

Artículo 40: "En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que



con el interesado se convenga en otra forma de compensación. Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después de que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga. La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años.”

Artículo 41. Protección: “Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.”

Artículo 230: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.”

La anterior, es la norma constitucional que da origen a la creación de la respectiva institución, y establece que en cada departamento o región deberá haber un registro y catastro fiscal. En Guatemala existen únicamente dos, de manera que entre ellos se tiene un archivo de todo el país. Tampoco hay un catastro fiscal propiamente dicho,



pues en cada municipalidad la función que ejercen es más que todo para efectos de control del impuesto sobre inmuebles.

Además de la norma constitucional que fundamenta al Registro de la Propiedad, éste se encuentra regulado en el Artículo 468 del Código Civil que al respecto establece: “El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.”

### **1.3.2. Leyes ordinarias**

La reglamentación de las tierras ociosas se encuentra en la Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto 1553 del Congreso de la República, el Código Civil, la Ley del Registro Catastral, la Ley de Parcelamientos Urbanos, entre otras.

### **1.4. Instituciones que se relacionan con el ejercicio del derecho de propiedad**

Cuando se hace énfasis en el concepto indicado, da la idea de que se quiere realizar una acción, pues se está refiriendo a: “Patrones de actividad reproducidos a través del



tiempo y del espacio, o de prácticas que se repiten regularmente y de forma continuada.”<sup>6</sup>

#### **1.4.1. La titulación supletoria**

Es el instrumento legal por medio del cual, se transforma una mera situación de facto, como es la posesión, en una institución de derecho como la propiedad, con todas las facultades que integran el dominio y la consiguiente protección que le brinda el ordenamiento jurídico.

El objeto de la titulación supletoria puede recaer únicamente sobre bienes inmuebles, tal y como lo indica el Código Civil en el Artículo 633: “Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.”

Existe una limitante indicada en el Artículo 635 del Código Civil: “Solo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deben ser todos

---

<sup>6</sup> [www.juntadeandalucia.es](http://www.juntadeandalucia.es). 15-06-2010.



guatemaltecos de nacimiento”. Esta norma está acorde en una parte con la constitucional que indica que sólo los guatemaltecos de origen o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades pueden ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja indicada, contenida en el Artículo 123 de la Constitución. Sin embargo, como se puede apreciar, dicho Artículo no menciona limitaciones respecto al litoral, sino únicamente sobre linde, y como ésta es la ley suprema del país, prevalece sobre el Código Civil.

El Código referido al igual que la Constitución establece que los inmuebles situados dentro de las reservas del Estado no pueden titularse supletoriamente, ni tampoco los excesos de las propiedades inmuebles.

Esta institución es un medio utilizado por las personas para obtener el dominio de los bienes en que han estado en posesión, figura denominada usucapión. Su fundamento legal es el Artículo 637 del Código Civil que indica: “La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Sin embargo, el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño aun antes del tiempo señalado en el párrafo anterior, y la sentencia que así le declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.”

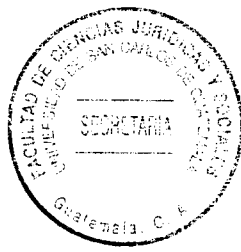




Es importante enfatizar que con ésta, lo que se anota es el derecho posesorio, ya que la posesión registrada de un inmueble sólo se convierte en inscripción de dominio, una vez consumado el término de diez años desde la inscripción del título, y puede oponerse a cualquier indicación de la propiedad relativa al mismo bien. El Artículo 634 del Código Civil establece que: “Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y que la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad”. Se hace referencia a la Ley de Titulación Supletoria, contenida en el decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.

Con la creación del Registro de Información Catastral, se considera que ha habido un avance en materia de reconocimiento de los bienes inmuebles que anteriormente no se encontraban inscritos y que ello daba como producto inseguridad jurídica en el caso de los mismos, especialmente en el área rural donde hay pruebas contundentes de tal problemática. Por lo que se cree necesario mencionar que dentro de las funciones principales de esta entidad se encuentran:

- a. Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos.
- b. Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- c. Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos



y de cualquier otro documento que esté disponible.

- d. Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.
- e. Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.
- f. Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- g. Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del Registro de Información Catastral con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- h. Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica y registro de catastro.
- i. Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.



- j. Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
- k. Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en procesos catastrales o catastrados a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.
- l. Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral.
- m. Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.
- n. Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
- o. Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los



medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.

- p. Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.
- q. Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.
- r. Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro, y algunas otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral.

De lo inferido del análisis del tema abordado en este capítulo, se puede establecer que para hacer alusión a la propuesta central, necesariamente se debe plantear la idea de propiedad, pues está claro que la misma es el derecho real tipo en virtud del cual una persona tiene la facultad de apropiarse por los medios legales de una cosa mueble e inmueble, transfiriéndose absoluta, exclusiva y perpetuamente los mismos, para gozar y disponer ampliamente de ellos; es decir, que se tiene la prerrogativa máxima sobre los bienes .

Es cierto que existen normas de protección a la propiedad, siendo la principal la Constitución Política de la República de Guatemala, garantizándola como un derecho



inherente a la persona humana, por lo que pueden ejercerse para usarlos y disfrutarlos de conformidad con la ley; es decir, que el objetivo de brindar certeza es que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional de todos los guatemaltecos.

Entonces, se determina que cuando alguien hable de propiedad, deba estar bien seguro que aquello le pertenece, de lo contrario no, pues con las acciones se va a definir si es verdadera la expresión; es decir, que quien no tiene dudas que un bien es propio, en cualquier momento va a disponer del mismo de forma ilimitada, ya sea vender, donar, o prestar, pues toda persona tiene la libertad de hacer lo que quiera con lo que le corresponde. Por lo tanto, hablar de derecho real es hacer mención al término propiedad, única institución a través de la cual se otorga un poder total y se adquiere la confianza sobre lo que se tiene bajo dominio.





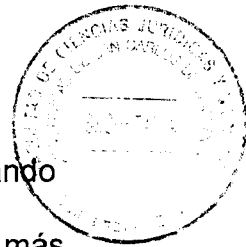
## CAPÍTULO II

### **2. El registro general de la propiedad**

Previo a hablar sobre la institución referida, es importante considerar aspectos relevantes sobre el derecho registral. Es conocido que las funciones de inscribir actos y contratos, tienen su origen en el derecho romano, y quizá aún más atrás, si se considera la voluntad del Señor por medio de Moisés al dejar establecido en las doce tablas, los mandamientos que iban a regir a toda una humanidad.

Los registros se han ido modificando juntamente con sus leyes en la medida que avanzan las sociedades, y el ejemplo claro es la forma digital que se ha experimentado últimamente, sin dejar de pensar también el hecho de que por muchos años, el registro en libros había predominado, considerando que en ese sentido ambos sistemas tienen sus ventajas y desventajas.

Respecto a los antecedentes del registro en Guatemala, cabe señalar que el primero que se conformó fue el de propiedad, pues era procedente para los ciudadanos cuidar de los bienes y que existiera una institución en donde se asentaran los mismos. Sin embargo, esta facultad estaba prácticamente vedada para unos; prueba de ello es que en la actualidad existen bienes inmuebles que no se encuentran registrados aún, especialmente los que se localizan en el área rural. El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877.



A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en distintos departamentos y a su vez eliminando otros. Hasta hoy día, a más de 130 años después de su creación, tiene dos registros: El de la zona central, con sede en la ciudad de Guatemala y el segundo, ubicado en Quetzaltenango. Desde 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en la 9ª Avenida, 14-25 de la zona 1, de esta capital.

## 2.1. Definición de derecho registral

Para algunos tratadistas, “la palabra registro se deriva del latín tardío, registra torum, cuyo significado es el lugar desde donde se puede registrar o ver algo. Para otros podría derivarse del latín registatus, que regere que significa anotar o copiar algo.”<sup>7</sup>

Por su parte, Guillermo Cabanellas lo define como: “Padrón o matrícula de las personas que hay en un Estado o lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares, o de las autoridades.”<sup>8</sup>

“Es el asiento que queda de una cosa registrada y cédula que lo acredita. Libro con índice en donde se apuntan diferentes cosas.”<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Salvat universal. *Diccionario enciclopédico*. Pág. 487.

<sup>8</sup> Cabanellas, Guillermo. *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. Pág. 513.

<sup>9</sup> Larousse Universal. *Diccionario enciclopédico*. Pág. 144.





“Es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral, brindando así seguridad jurídica a las personas.”<sup>10</sup>

El derecho registral lo constituye: “El conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones y sistemas que regulan la inscripción, anotación y cancelación de derechos y obligaciones relacionados con las personas.”<sup>11</sup>

Para Chico y Ortiz, citado por Américo Atilio Cornejo, debe distinguirse los registros administrativos de los registros jurídicos. “No es jurídico porque se rija por normas jurídicas, porque en tal caso sería también el de la policía, el de farmacéuticos, entre otros. Deben contemplarse desde tres puntos de vista: Como oficina pública, conjunto de libros y como institución; es decir, que expresa que a su criterio, la única verdadera concepción es aquella que lo considera como la última mencionada, siendo solo objeto de su organización el examen de los libros y la caracterización de la oficina, por lo que a su juicio el fin de los registros es proporcionar plena seguridad en el tráfico.”<sup>12</sup>

El derecho registral, atendiendo al objeto de estudio es único, pero cada materia inscribible es objeto de un registro diferente, que se rige por normas específicas. Por ejemplo, el registro de la propiedad tiene como función la inscripción o anotación de los actos y contratos relacionados al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y, particularmente, sobre bienes muebles, mientras que en el mercantil se lleva a cabo la inscripción de los comerciantes (empresarios), individuales, sociedades

<sup>10</sup> [www.Monografias.com/Derecho registral](http://www.Monografias.com/Derecho%20registral). 10-03-2008.

<sup>11</sup> Muñoz, Nery. *Introducción al derecho notarial*. Pág. 23.

<sup>12</sup> Cornejo Américo, Atilio. *Derecho registral*. Pág. 28.



mercantiles, entre otros. También se pueden mencionar, el Registro Civil, hoy Nacional de las Personas, cuya función es la inscripción de nacimiento, fallecimiento de la persona individual y lo concerniente a todos los aspectos relacionados con su estado civil. Además, existen otros que tienen importancia administrativa y legal, por ejemplo, el de poderes, el cual se encuentra adscrito a la dirección del Archivo General de Protocolos, o bien, el fiscal de vehículos, entre otros.

## **2.2. Sistemas registrales**

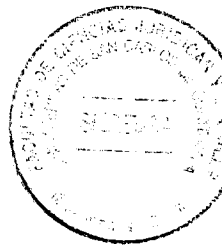
Existen los siguientes que constituyen para efectos del presente análisis, los más importantes:

### **a. Difusivo**

Éste, tiene como fundamento la descentralización de regiones, y consiste en establecerlos en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de las municipalidades, funcionando en forma similar a los registros civiles cuando estaban adscritos a las mismas, pero en la actualidad no funciona así por la creación de la ley que regula el registro nacional de personas.

### **b. Medio**

Consiste en que se establecen registros única y exclusivamente en la capital, de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre donde se ubican,



contando con una supervisión a nivel nacional.

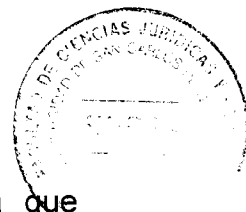
### c. Concentrativo

Este sistema reúne en una sola oficina o institución, varias cabeceras departamentales bajo una misma organización y funcionamiento con recursos comunes. Debido a que el Estado se encarga por medio de los registros públicos de dejar constancia válida de los hechos y actos de trascendencia jurídica conforme al sistema establecido, otorga credibilidad a estos asientos, les confiere fe pública registral, mediante la certificación de los mismos, efectuados por el registrador, quien es el funcionario público titular y responsable del registro que da fe de la existencia de un hecho, acto o calidad personal que le conste por razón de su cargo, susceptible de análisis y corroboración.

## 2.3. Características

Dentro de las principales particularidades de los registros, se pueden señalar las siguientes:

a. Es de orden público. Le compete al Estado, a través del ministerio correspondiente, regular las normas propias de los registros, y en el caso de Guatemala, con el hecho de que existan reglas que obligan a los sujetos la inscripción como parte de los principios de seguridad y certeza jurídica, como el Código Civil, Procesal Civil y Mercantil, de Comercio y algunas otras.



b. Es protector y legitimador. Con el surgimiento de una oficina pública que establezca la forma de hacer constar actos y contratos relacionados con la propiedad o con el patrimonio de las personas, goza de serlo, y estas circunstancias solo pueden estar encomendadas al Estado.

c. Es regulador. A través de su funcionamiento, hace operativizar las normas ordinarias e inclusive constitucionales, relacionadas con el ejercicio del derecho de propiedad de las personas y las obligaciones que tienen respecto a los actos y contratos en los que intervienen.

## **2.4. Principios fundamentales del derecho registral**

“Son la orientación capital, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Estos sirven de guía, economizan preceptos, facilitan la comprensión de la materia y convierten a la investigación jurídica en científica.”<sup>13</sup>

### **2.4.1. Inscripción**

Es concretamente el asiento del hecho en el registro público. “Los derechos que nacen fuera del registro, adquieren al inscribirse, mayor fuerza de protección por la

---

<sup>13</sup> Roca, Sastre. **Derecho hipotecario**. Los principios registrales. Pág. 241.



presunción de exactitud de que son investidos y por la fuerza probatoria que les otorga el Estado por la fe pública registral. Precisa la influencia que el acto de asentar ejerce sobre la realidad extra registral, y decide si el mismo es o no elemento determinante para que el acontecimiento provoque efectos jurídicos propios de la inscripción."<sup>14</sup> Este principio es el rector, por cuanto le da la fuerza formal; es decir, es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

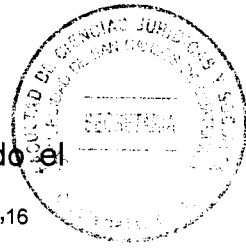
#### **2.4.2. Especialidad**

"Descansa en la finca *in matriculada*; es decir, a cada finca un folio, los derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos. Este es importante para la eficacia legal de los asientos registrales y la labor organizada administrativa de los registros públicos. El hecho de que se aplique, permite clasificar el sistema en: De folio real (a cada finca un folio) o en caso de que no se aplique, en folio personal (a cada operación un folio)." <sup>15</sup>

"Se le conoce también con el nombre de determinación, ya que el sistema señala con exactitud el sujeto u objeto relacionado con las consecuencias de derecho. Quizá esa

<sup>14</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo, Gracias González, José Antonio. **Procedimientos notariales**. Pág. 531.

<sup>15</sup> [www.goesjuridica.com.html](http://www.goesjuridica.com.html). 18-10-09.



designación es más correcta que la primera indicada, toda vez que dependiendo del registro, se acomoda éste, de conformidad con las características de la inscripción.”<sup>16</sup>

### **2.4.3. Fe pública registral**

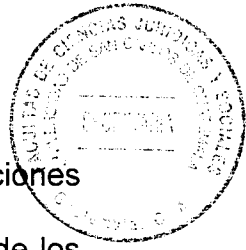
No es más que el carácter que le imprime el funcionario, quien tiene atribuciones conferidas por las leyes y reglamentos que rige este tipo de instituciones, para hacer constar sobre el acto o contrato o hechos jurídicos en todo caso, que se encuentren contenidos en el instrumento público que es objeto material sobre el que se recae la inscripción. La fe es la creencia que se da a las cosas por autoridad del que las dice o por la fama pública. Etimológicamente se deriva de la palabra fides, que quiere decir yo persuado, y pública, es igual a notoria, patente, manifiesta, que la ven o saben todos. Por ello vendría a ser una creencia clara o evidente.

### **2.4.4. Legalidad**

Rige en todos los ámbitos del derecho. Exige a los registradores bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que

---

<sup>16</sup>Alvarado Sandoval, Ricardo, Gracias González, José Antonio. Ob. Cit. Pág. 530.



se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o asiento de los documentos.

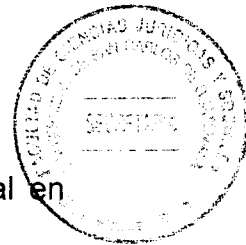
Al respecto Alvarado Sandoval y Gracias González expresa: “La legalidad presume que los documentos inscritos se han operado válidamente, y para lograrlo se someten éstos a evaluación mediante la calificación registral, cuyo objeto es impedir la anotación de títulos inválidos o imperfectos, por lo que el ordenamiento sustantivo civil lo recoge en el Artículo 1128. El Doctor Isidoro Lora Tamayo al mencionarlo, refiere que solo pueden tener acceso al registro respectivo los títulos válidos y perfectos; es decir, los que reúnan los requisitos exigidos por la ley. Para hacerlo efectivo se exige por la legislación hipotecaria: Que sean escrituras públicas, documentos judiciales o documentos administrativos, y sean calificados por el registrador, al solo efecto de practicar, suspender o denegar el asiento solicitado.”<sup>17</sup>

#### **2.4.5. Prioridad**

Establece que el acto registrable que primeramente ingrese prevalece a todo acto registrable que siendo incompatible, no hubiere ingresado al registro, aunque fuere de

---

<sup>17</sup> Ibid. Pág. 531.



fecha anterior, por lo que instituye que el primero en inscripción es el principal en derecho.

El Artículo 1141 del Código Civil determina que la base del principio de prioridad está en el conocido axioma *Prior Tempori Potior Iure*; es decir, el primero en el tiempo es mejor derecho. Ello significa que los efectos de la inscripción que realiza el registro se retrotraen a la fecha de presentación del documento.

#### **2.4.6. Tracto sucesivo**

Tiene relación con el de prioridad, por cuanto, establece que todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos o saltos registrales. Pretende que si el titular registra, se encuentra legitimado o autorizado para disponer, pero si no coincide con el verdadero, no tiene poder de disposición y al hacerlo actúa indebidamente, debiendo responder por las responsabilidades civiles y penales que ello conlleva según el Artículo 30 del Código de Notariado, circunstancia que el notario, al materializar un negocio jurídico debe advertirle expresamente.





#### **2.4.7. Publicidad**

Significa que determinado acto no tenga ningún tipo de limitación para dar a conocerlo a la colectividad; es decir, que ésta hace viable la seguridad y certeza jurídica. Indica que los actos, hechos y las modificaciones que se inscriban son públicos. “Por su parte, Villaro distingue a la publicidad registral entre material y formal. La primera se precisa aludiendo a la posibilidad legal del conocimiento de las situaciones jurídicas y en ese sentido se identifica con la registración, y agrega que se utiliza cuando se habla de la publicidad de los derechos reales. En cambio, la segunda, que se refiere a la información acerca de las situaciones jurídicas registrales, se le usa cuando se habla de la publicidad de los asientos.”<sup>18</sup>

#### **2.4.8. Rogación**

La actuación del registro debe ser solicitada; concretamente se refiere a que los mismos no podrán ejercer sino a petición de parte interesada, cualquier inscripción conforme la ley. Sin embargo, para ciertos casos, procederá de oficio conforme lo ordena la misma en casos especiales.

Es bueno resaltar que: “Únicamente a petición de parte interesada los registros pueden llevar a cabo una inscripción, ello quiere decir que no pueden iniciar trámite, ni

---

<sup>18</sup> Cornejo Américo, Atilio. **Derecho notarial**. Pág. 46.



efectuar ninguna sola inscripción o anotación de oficio, aunque ellos hayan presenciado el acto o contrato.”<sup>19</sup>

#### **2.4.9. Permanencia**

Se basa en el tratamiento técnico de los documentos que se presentan al registro paralelamente a la necesidad imperativa de la reproducción y modernización de los mismos, en virtud de que dichos documentos se proyectan hacia futuro y garantizan la reproducción autentica del acto.

#### **2.4.10. Gratuidad**

Por tratarse de hechos que transmiten seguridad jurídica y que deberían estar tutelados por el Estado, se supone que los actos registrales no deberían ser onerosos para los usuarios. En Guatemala, la mayoría de registros públicos cobran honorarios por efectuar las respectivas inscripciones, de tal suerte que tanto el de la Propiedad de la zona central como el mercantil entre otros, cuentan con sendos aranceles en los cuales se enuncian todos y cada uno de los actos registrables en cada uno de ellos.

#### **2.4.11. Celeridad**

No existe ningún plazo regulado para que el registro público razone los documentos

---

<sup>19</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo, Gracias González, José Antonio. *Ob. Cit.* Pág. 535.



que le son presentados, de tal suerte que toda inscripción se encuentra supeditada al volumen de trabajo que puedan tener. De acuerdo al Artículo 1127 del Código Civil, se regula que en la medida de lo posible, las inscripciones a que están obligados deberán hacerse con la rapidez del caso, circunstancia que en raras ocasiones sucede, a veces por el exceso de burocracia existente en los mismos.

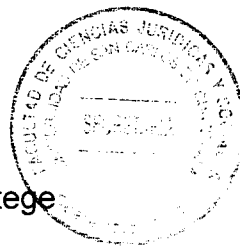
#### **2.4.12. Consentimiento**

Para que toda inscripción registral se produzca, debe mediar la intención y el beneplácito de las personas legitimadas, para que los actos surtan los efectos deseados.

#### **2.4.13. Protección legal al tercero**

La doctrina registral exige para que funcione la protección legal al tercero, lo siguiente:

- a. Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo, conforme al principio de tracto sucesivo.
- b. Que el adquirente inscriba su derecho. Si no cumple con esa elemental obligación, no puede ni merece ser protegido por el registro que parece serle indiferente.
- c. Que la ineficacia provenga de título anterior, no inscrito o de causas que no resulten claramente registradas. Ello pues, significa que se desechan los títulos o las causas



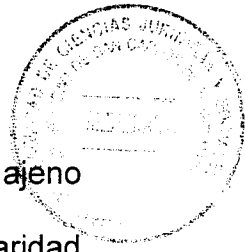
ocultas, y sin la existencia de los mismos o de las causas de invalidez, no se protege al que a sabiendas lo tomó.

- d. Para otorgar la protección legal, se requiere buena fe de parte del adquirente, o sea del tercero. La buena fe constituye la base de toda la teoría de la apariencia, consiste en la ignorancia de la falta de corrección entre la situación registral y la titularidad verdadera, en el desconocimiento del hecho de que la situación es aparente, o sea que no está acompañada de titularidad real. Si quien la obtuvo conocía esta situación, hay mala fe y no hay derecho de protección.
- e. Que la adquisición sea hecho a título oneroso. Por equidad, no se protege a los actos que sean gratuitos.

#### **2.4.14. Legitimación y apariencia jurídica**

Se ha determinado que es la justiciación o probanza de la verdad o de la calidad de una cosa. De tal suerte, en materia registral, tiene como finalidad proteger al verdadero titular del derecho subjetivo y sólo por necesidad y forzada, la norma protege al titular aparente, no verdadero. La legitimación se divide en:

- a. Ordinaria directa: Ocurre cuando el titular ejecuta el acto en la esfera jurídica y produce efectos. Hay identidad entre autor y titular, por ejemplo, cuando el verdadero dueño es el que vende. La ley justifica al titular del derecho subjetivo.



b. Ordinaria indirecta: Sucede cuando el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, respetando esta titularidad como en el mandato con representación, la gestión de negocios.

c. Extraordinaria: Existe cuando el acto es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, no respetada, ejecutada en nombre propio, pero con base en una apariencia de titularidad. En este caso, la ley habilita al titular aparente.

## **2.5. Clasificación:**

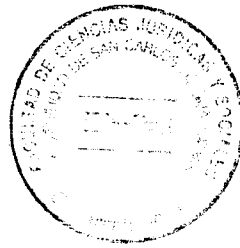
El tratadista Rafael Núñez Lagos, citado por Jorge Alterini en la obra La buena fe y la publicidad inmobiliaria registral y extra registral, establece cinco clases a saber:

### **a. Registro de hechos**

Consiste en que él mismo anota y da a conocer simplemente un hecho. Por ejemplo, el registro nacional de las personas al inscribir el nacimiento o la muerte de una persona.

### **b. De actos y contratos**

No existen si no se celebran en el registro en el cual quedan incorporados. Ejemplo: El matrimonio no consta si no se lleva a cabo ante funcionarios, con fe pública y debe estar inscrito en el registro respectivo.



#### c. De documentos

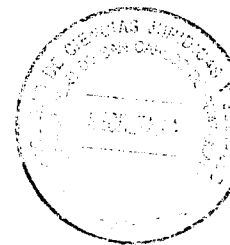
Por documento se entiende a una cosa mueble representativa de un hecho, pues lo que se registra es la cosa que contiene el hecho. Ejemplo, se cita el testamento, el mandato, entre otros.

#### d. De títulos

El acto o contrato ingresa al registro incorporado a un documento, pero en estos casos el mismo es considerado como un elemento portante de un negocio jurídico causal; es decir, que es en definitiva el objeto de la registración. Un ejemplo puede establecerse actualmente con los títulos de propiedad de los vehículos que se encuentran en el registro de vehículos.

#### e. De derechos

Éstos no existen en Guatemala, y únicamente se sabe que se realiza en el sistema alemán mediante el llamado acto abstracto de enajenación, que logra separar la causa del negocio del efecto, esto es de la transmisión, siendo lo último, lo registrable en los señalados.



## 2.6. Legislación aplicable

Es indiscutible que el registro general de la propiedad ha surgido principalmente por la necesidad de que se hagan constar los actos y contratos que se realizan entre los particulares, especialmente en protección del derecho a la propiedad, y como se dijo, éste se encuentra contenido en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, por lo que le corresponde al Estado velar porque ello se cumpla.

Existen leyes dispersas que regulan aspectos fundamentales de la necesidad de registro de actos o contratos, siendo las siguientes:

- a. Código de Comercio.
- b. Reglamento del registro mercantil y arancel.
- c. Código de Notariado y sus reformas.
- d. Código Civil y sus reformas.
- e. Ley y reglamento del timbre papel especial para protocolos.
- f. Ley y reglamento del timbre forense y timbre notarial de fecha.
- g. Código Tributario y sus reformas.
- h. Ley del Mercado de Valores y Mercancías.
- i. Ley de Bancos y sus reformas.
- j. Ley de Sociedades Financieras.
- k. Ley y reglamento de empresas de seguro.
- l. Ley de Almacenes Generales de Depósito.
- m. Contrato de agencia.



- n. Reglamento para comisionistas.
- o. Ley del Organismo Judicial y sus reformas.
- p. Ley de Arbitraje.
- q. Reglamento de corredores y martilleros.
- r. Ley de Compañías de Finanzas.
- s. Ley y reglamento del impuesto sobre la renta.
- t. Ley y reglamento del impuesto al valor agregado (IVA).

## **2.7. El registro de la propiedad como institución**

Al considerarlo así, se refiere: "Al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultado de tales registraciones y, por ultimo, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella."<sup>20</sup> Su función es brindar seguridad a los ciudadanos respecto de sus bienes y garantizar el funcionamiento efectivo de dicha institución.

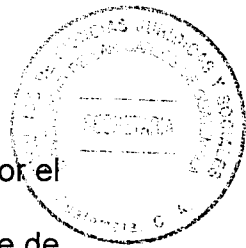
El autor Villaro, citado por García Cuevas, define a esta institución como: "La que integra un conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles."<sup>21</sup> El

---

<sup>20</sup> García Cuevas, Héctor. *Instrumentación y registración*. Pág. 78.

<sup>21</sup> *Ibid.* Pág. 92.





inicio data del año 1776 naciendo con el nombre de registro hipotecario, fundado por el Rey de España don Carlos II, sistema que se mantuvo hasta el día 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la Republica de Guatemala, suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral regulando la propiedad inmueble. “A manera de acotación, cuando se menciona que los procedimientos registrales en Guatemala, fueron prácticamente los mismos durante un poco mas de 118 años, el punto de partida lo constituye 1877.”<sup>22</sup>

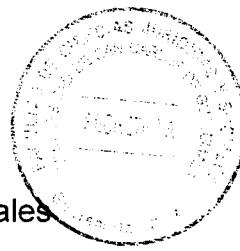
El Artículo 1124 del Código Civil indica: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

Los títulos que deben ser inscritos en esta institución, de conformidad con el Artículo 1125 del Código Civil son los siguientes:

- a. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- b. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales

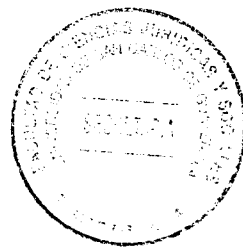
---

<sup>22</sup> Registro General de la Propiedad. Informe de gestión 1996-1999. Pág. 11.



sobre inmuebles, y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

- c. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
- d. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- e. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
- f. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal y el arrendamiento o sub arrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes, y obligatoriamente, cuando sea por mas de tres años o que se haya anticipado la renta por mas de un año.
- g. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes.
- h. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
- i. Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.



- j. La prenda común, agraria, ganadera, industrial o comercial.
- k. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.
- l. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.
- m. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas.
- n. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Por lo anterior, este registro es una institución pública que se encarga del asiento de razones en los libros respectivos en donde se hace constar inscripciones respecto a los derechos derivados de bienes muebles e inmuebles.

Se determina que: “Los registros de la propiedad constituyen el pilar de la seguridad jurídica, entre otras razones, porque las negociaciones o transacciones realizadas por los habitantes del país, adquieren certeza a través del principio de publicidad que caracteriza a dichas instituciones, cuyo fundamento está contenido en la propia



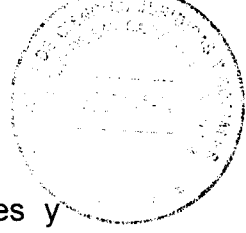
Constitución Política de la República.”<sup>23</sup> La función del Registro conlleva el análisis de los principios registrales, dentro de los cuales se encuentra el de seguridad jurídica. Éste lo reconoce en la Carta Magna respecto del cual la Corte de Constitucionalidad ha emitido un pronunciamiento en Sentencia del 10 de Julio de 2001 dictada por la misma dentro del expediente 1258-00, de la siguiente manera: “El principio de seguridad jurídica que consagra el Artículo 2 de la Constitución, consiste en la confianza que tiene el ciudadano, dentro de un Estado de Derecho, hacia el ordenamiento jurídico; es decir, hacia el conjunto de leyes que garantizan su seguridad, y demanda que dicha legislación sea coherente e inteligible; en tal virtud, las autoridades en el ejercicio de sus facultades legales, deben actuar observando dicho principio, respetando las leyes vigentes, principalmente la fundamental.”

Es bueno resaltar que según el informe de gestión 1996-1999 Registro General de la Propiedad estable que: “Con la introducción de sistemas de modernización en la institución, que se inició con los programas automatizados o computarizados en la administración y manejo de los libros, se definieron los siguientes objetivos: Salvaguardar de la información contenida en millones de folios escritos a mano, brindar seguridad jurídica, optimizar el servicio, evitar la corrupción, descentralizar los servicios, facilitar el acceso a la información.”

En la época de los años ochenta y noventa, la población guatemalteca fue informada a través de los distintos medios de comunicación de la problemática que atravesaba el registro, debido a la inseguridad en el resguardo de los libros y demás documentación

---

<sup>23</sup> Ibid. Pág. 18.



que provocó que se hicieran una serie de negocios jurídicos entre particulares y profesionales del notariado de mala fe respecto a los bienes inmuebles y sus inscripciones, cuyos instrumentos adolecían de falsedad, y que ello también motivó que los interesados presentaran sus denuncias. Además, alarmó a la población tal problemática porque provocaba inseguridad jurídica en el derecho de propiedad que se encuentra garantizado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

A raíz de la suscripción de los acuerdos de paz, específicamente sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, permitía que las autoridades estatales y encargadas de la respectiva institución, tomaran las medidas necesarias para ejecutar los planes y proyectos de modernización y eficientización del servicio que debe prestar en función de garantizar este derecho de los ciudadanos. Como se ha dicho y con razón, “los registros de la propiedad constituyen el pilar de la seguridad jurídica, entre otras razones, porque las negociaciones o transacciones realizadas por los habitantes del país, adquieren certeza a través del principio de publicidad que caracteriza a dichas instituciones, cuyo fundamento está contenido en la propia Constitución Política de la República.”<sup>24</sup>

Es así como a partir del año de 1996, las autoridades de esta entidad decidieron introducir programas de modernización que tenía como objetivo, contrarrestar la problemática que se estaba viviendo de inseguridad registral, es decir, hacer más perdurable la conservación de la información por medio de mecanismos adecuados y

---

<sup>24</sup> Ibid. Pág. 28.



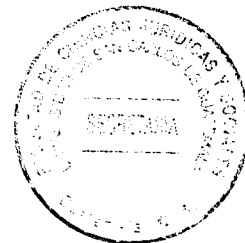
modernos de carácter automatizado o computarizado, en virtud de lo decadente de los libros y la facilidad que ofrecía favorecer la corrupción tanto de los funcionarios de la misma institución como de quienes consultaban los libros, por la facilidad de romper una hoja, de borrarla, o tacharla, y con ello, hacer mal uso en las negociaciones futuras relacionadas con los inmuebles registrados.

Así también, por el hecho de que a través de salvaguardar la información de una manera adecuada, podría mejorarse el principio de certeza jurídica que necesitan los usuarios del registro respecto a la publicidad que tienen los actos y contratos que se realizan dentro del ámbito económico activo en la vida de los ciudadanos, principalmente para que se publicite la propiedad a través de sus distintas formas de bienes muebles e inmuebles objeto de registro, frente a la colectividad.

Es bueno entender que: “El Registro de Propiedad es la máxima institución jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no con una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos. Dicha institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios básicos fundamentales, orientaciones principales o presupuestos que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.”<sup>25</sup>

---

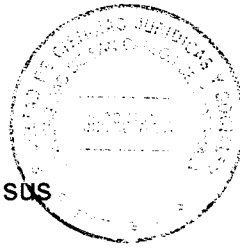
<sup>25</sup> Argentino, Neri I. *Tratado teórico y práctico de derecho notarial*. Pág. 46.



## 2.8. Características de los registros inmobiliarios

Se señalan en la doctrina una serie de características, pero para efectos del desarrollo de este trabajo, se señalan las siguientes:

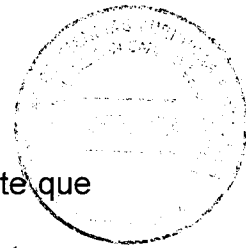
- a. Los postulados de la Constitución manifiestan la importancia de los principios registrales en materia registral, para brindarle al ciudadano la seguridad en este campo.
- b. El derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios de derecho público y privado, de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas.
- c. Los principios del derecho registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos.
- d. Los registros públicos inmobiliarios de carácter jurídico son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad jurídica.
- e. Los registros inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles.



- f. El principio de inscripción es común y su base fundamental, de la cual derivan sus efectos, tipificación y características.
- g. La Legislación relativa a la constitución, adquisición, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica debe procurar la protección del titular como la seguridad del tráfico jurídico.
- h. Los medios adecuados para alcanzar la publicidad registral radican en que la legislación prevea los aspectos fundamentales.
- i. La registración de los derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatoria.
- j. La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el registrador, quien ejercita una función inexcusable. Debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral.
- k. La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el registro.

Se plantea en el presente capítulo que si hay derechos que proteger, el Registro General de la Propiedad es la única institución facultada para proteger los mismos. Dicho en otras palabras se le ha asignado la potestad de cuidar los bienes de los

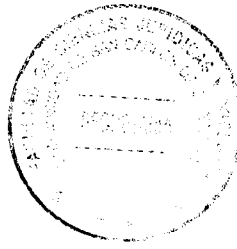


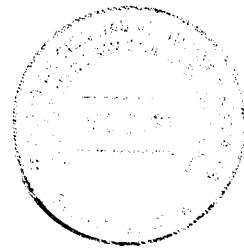


respectivos propietarios siempre que se cumpla con la obligación correspondiente que es inscribirlos y además cerciorarse de que se hagan todas las anotaciones que tenga que ver con los mismos.

La normativa es clara; es decir, fácil de comprender, y la misma ha establecido como los bienes estarán seguros, por lo cual todos deben conocer el procedimiento para darle certeza jurídica.

Por lo tanto, ésta máxima entidad debe ser la causa de motivar hacia considerar aspectos relevantes sobre el derecho registral, y aunque se han ido modificando los registros, continúa predominando por la confianza adquirida a través de la experiencia de todos los que se han beneficiado.





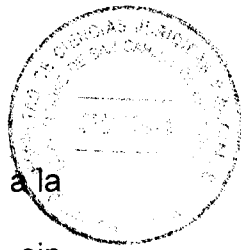
## CAPÍTULO III

### **3. Efectos socio políticos ocasionados en las áreas rurales por no encontrarse los bienes inmuebles debidamente inscritos en el Registro General de la Propiedad**

El conflicto por la tenencia de la tierra tiene raíces muy profundas que se relacionan con el derecho de propiedad y con el reconocimiento del mismo, pero entendida desde la concepción de la realidad de los tiempos a partir de la conquista de los españoles y el apoderamiento de los terrenos indígenas por criollos o españoles, basados en temas como la esclavitud o la discriminación racial, y aunado a ello, la inexistencia de normas relacionadas con el reconocimiento de la propiedad.

Actualmente, las mismas características que se presentaban hace cien años o más se mantienen, especialmente los orígenes de injusticia que fueron la causa del conflicto armado interno que duró 36 años y cobró la vida de más de 200,000 guatemaltecos; por lo tanto, como producto del enfrentamiento a partir de 1986, se iniciaron los procesos de negociación y de paz entre el gobierno de Guatemala, representados a través del ejército y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, que tuvo como resultado la suscripción de los Acuerdos de Paz y su conclusión el 29 de diciembre de 1996.

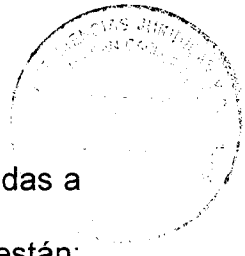
Conforme el informe respecto a los avances en el cumplimiento de los acuerdos de paz, en la obra Guatemala, tierra de injusticia, se describe: Una serie de graves



violaciones de derechos humanos contra campesinos como la negación del acceso a la justicia, los desalojos forzosos y demoliciones de casas sin consultas efectivas, sin garantías de un alojamiento alternativo adecuado o sin el debido proceso jurídico, siendo evidentes la violencia injustificada durante los desalojos, las amenazas, actos de intimidación reiterados y atropellos a los derechos humanos son cometidos con toda impunidad ante la pasividad e indiferencia de las autoridades. Refiere que en diciembre del 2005, el gobierno de Guatemala registraba 1,052 casos de disputas agrarias, en los que la tenencia de la tierra está al centro de la discordia y probablemente existan muchos más casos no registrados.

### **3.1. La necesidad de inscripción registral**

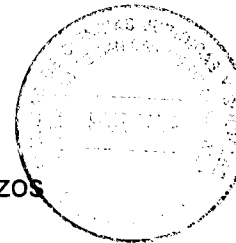
El marco jurídico y político ha evolucionado, pero sigue estando cargado en contra de comunidades campesinas e indígenas: Desde la esclavitud durante los tiempos coloniales, pasando por la ley contra la vagancia de 1934, hasta la definición de usurpación que hoy en día permite a las autoridades emitir fácilmente órdenes de desalojo sin la debida diligencia, evidencian una continuidad. La organización de la sociedad civil guatemalteca, entidades internacionales y gobiernos extranjeros consideran que la falta de cumplimiento de los acuerdos en lo concerniente a estos temas, está en la raíz de los problemas agrarios del país, por lo que sin lugar a dudas y por la situación actual la ausencia de una política agraria auténtica continuará siendo el elemento que contribuirá al empeoramiento e incremento de las disputas y las transgresiones de derechos humanos que ocurren en su marco.



El informe del acuerdo citado, termina con una serie de recomendaciones orientadas a proteger y defender los derechos humanos en áreas rurales. Entre las que están: Erradicar la práctica de desalojos forzosos, investigar las violaciones de derechos humanos que han tenido lugar en el proceso legal y su ejecución, garantizar la resolución justa e imparcial de las disputas agrarias, asegurar el respeto y la protección de los derechos laborales en el campo y despenalizar la legítima protesta, reforzar la inspectoría laboral, revisar y adecuar la legislación en lo referente al tema agrario, y reconocer los derechos ancestrales indígenas.

El Registro General de la Propiedad por mucho tiempo había sido abandonado en relación a los intereses del Estado, y las anotaciones se llevaban con tanta irresponsabilidad en libros que fácilmente se podían sustituir o romper. Aparte de ello, supuestamente los operadores eran objeto de corrupción, pues podían establecer las razones que quisieran. A esto cabe agregar, las formas en que los notarios han intervenido en las simulaciones, falsificaciones, entre otras.

Las noticias en Guatemala del 12 de abril de 2005, se refieren a los fraudes que son objeto los ciudadanos en donde existe complicidad entre los funcionarios del registro, notarios y personas ajenas al mismo. Se advierte que las estafas en compraventas de casas, terrenos y fincas en Guatemala ascienden a cientos de millones de quetzales cada año, y mientras la fiscalía investiga 250 acciones dolosas por 12 bandas de delincuentes y 15 abogados, autoridades del registro recomiendan inmovilizar los bienes inmuebles, que es un trámite que da seguridad al patrimonio. La impunidad con la que actúan las redes de falsificadores de documentos facilitó que



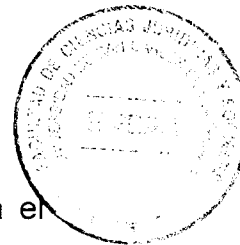
usuarios estuvieran cerca de perder su propiedad que con esfuerzos adquirieron.

Dentro de las malas prácticas, se encuentra que se utiliza una firma falsa y una red de farsantes que actuó con la anuencia de abogados que firman protocolos sin investigar la autenticidad de las escrituras. Por lo tanto, las autoridades de dicha institución, aseguran que la certeza jurídica que ofrecen a través de un moderno sistema de cómputo no permite que se den anomalías dentro del registro.

### **3.2. Efectos socio políticos derivados de la falta de inscripción registral en la comunidad de Chimaltenango**

Cuando se refiere a los efectos, se está abordando el tema del interés o voluntad del Estado en cumplir con las obligaciones sociales para las cuales la sociedad bajo el régimen de gobierno republicano y representativo, les ha encomendado. En junio de 2005, nueve años después de que se contemplara su creación en los Acuerdos de Paz, la situación comparándola con la realidad actual no ha tenido grandes cambios, por lo que trae como consecuencia la falta de registro catastral que permita a los ciudadanos especialmente del área mencionada contar con sus escrituras que acrediten la propiedad de sus bienes, y que ello motive tener acceso a créditos o disponer de los mismos en beneficio de su propia familia.

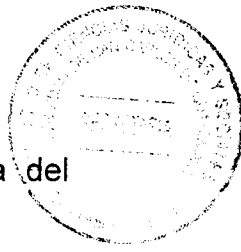
Un avance que a pesar de ser significativo desde su creación en la fecha indicada con antelación no ha tenido relevancia, es el hecho de que se haya creado un marco



normativo a través de un nuevo Registro de Información Catastral, contenido en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. Dentro de los fundamentos de ésta se encuentran:

- a. La Constitución Política de la República de Guatemala establece como deberes del Estado la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona, y conforme a lo estipulado por los Acuerdos se requiere la emisión de leyes y la creación de instituciones que permitan el cumplimiento de dichos deberes, específicamente la justicia agraria, la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.
  
- b. Además, por virtud de ella, se encuentra otorgando cumplimiento a lo contenido en el Acuerdo Sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, el cual establece el compromiso de promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, por lo que se hace necesario cumplir con el mismo.

La importancia de esta ley es que contiene el Registro de Información Catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en la presente y sus reglamentos, siendo sus actuaciones y registros públicos, por lo que los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial



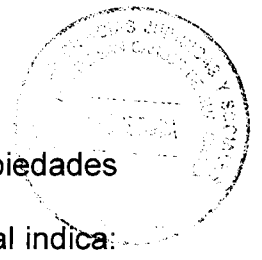
informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado.

El problema radica en que con ocasión de la Ley, la persona que es poseedora de bienes inmuebles y carezcan de título inscribible, podrá solicitar su titulación supletoria, teniendo como requisito de este derecho el interesado que probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio que haya tenido durante un período no menor de diez años, y para su procedimiento tiene que dar cumplimiento a lo preceptuado por la misma.

El Artículo 637 del Código Civil estipula que: “La posesión registrada de un inmueble una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Sin embargo, el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño aun antes del tiempo señalado en el párrafo anterior y la sentencia que así lo declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.”

Así también, el Artículo 68 del Decreto 41-2005 del Congreso de la República, señala que: “Se declara de interés nacional la titulación y registro de aquellos predios que luego del análisis jurídico tengan como única irregularidad la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad. Se exceptúa de este proceso el territorio del departamento de El Petén y la Franja Transversal del Norte, los bienes inmuebles situados dentro de las



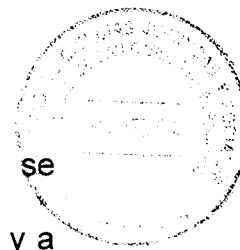


reservas del Estado, dentro de las áreas protegidas, y los excesos de las propiedades rurales y urbanas.” En ese mismo sentido, el Artículo 70 del mismo cuerpo legal indica: “Con la certificación de predio catastrado irregular, el plano y los datos de identificación personal del titular catastral y la certificación del acta que el interesado suscriba ante el Juez de Asuntos Municipales, o en su defecto, ante el Alcalde Municipal del lugar en donde se encuentre ubicado el predio, el Registro de Información Catastral conformará el expediente para el trámite de su inscripción.”

El acta deberá contener declaración jurada del solicitante sobre los siguientes extremos:

- a. Que sobre el predio que se pretende titular no existe conflicto de intereses, y
- b. Que ha poseído el predio cumpliendo con los requisitos establecidos en los Artículos 618, 620 y 633 del Código Civil. Conformado el expediente respectivo, el Registro mencionado publicará en el diario oficial por una sola vez, un edicto indicando que el predio se encuentra en proceso de registro. Éste lo mandará a fijar en los estrados del juzgado de paz jurisdiccional y la municipalidad que corresponda, debiendo hacerlo de tal modo que coincida con el plazo establecido en el Artículo 71 de la misma normativa.

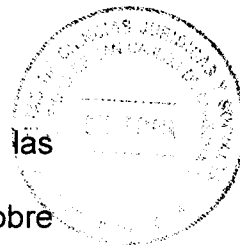
De acuerdo a lo anterior, es evidente que con la existencia de la Ley de Parcelamientos Urbanos y las normas del Código Civil respecto a la posesión, y la tramitación para la obtención de los registros correspondientes no era suficiente, de tal manera, que al reconocerse por parte del Estado la inexistencia de información fidedigna que



conllevara determinar la situación real de las tierras, especialmente las que se encontraban en el área rural, es que se creó el Registro de Información Catastral, y a pesar de que se pueden encontrar situaciones contradictorias entre una ley y la otra, la situación agraria y especialmente de las tierras no ha mejorado.

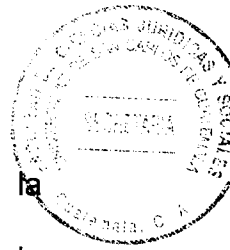
A pesar de lo anterior, la ley que crea el registro de Información Catastral constituye un adelanto. Dentro de las pretensiones que se buscaban con la creación de ésta, era dar certeza jurídica a más de un millón de personas. La normativa establecía que el ente sería dirigido por un consejo directivo integrado por siete personas, entre ellos el Ministro de Agricultura. También se determina que se deberá adjudicar el 20 por ciento del excedente a aquellos que tengan un terreno de hasta mil metros, y del 10 por ciento a los que tengan de mil metros hasta dos caballerías. Además de lo anotado con antelación, señala la necesidad de que se creen los tribunales agrarios para dirimir los conflictos que se generen, pero como es evidente el proceso de medición para su registro, podría durar entre diez a cincuenta años. La aprobación de esta ley, conlleva una oportunidad de que las personas que no tienen títulos de propiedad, puedan optar a préstamos o vender las propiedades sin problemas. Sin embargo, es necesario señalar los compromisos del Estado de Guatemala, derivados del contenido del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo que se refiere a los pueblos indígenas y tribales en países independientes del año 1989, que entre los aspectos más importantes de resaltar se encuentran:

- a. Se trata de un instrumento jurídico de carácter internacional aprobado por la Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo, que convocada en



Ginebra el siete de junio de 1989, se pronuncia en cuanto a que observando las normas internacionales enunciadas en el convenio y en la recomendación sobre poblaciones indígenas y tribales, 1957; además, recordando los términos de la Declaración Universal de Derechos Humanos, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, y de los numerosos instrumentos internacionales sobre la prevención de la discriminación.

- b. Considerando que la evolución del derecho internacional desde 1957 y los cambios sobrevenidos en la situación de los pueblos indígenas y tribales en todas las regiones del mundo hacen aconsejable adoptar nuevas normas internacionales en la materia, a fin de eliminar la orientación hacia la asimilación de las normas anteriores.
- c. Reconociendo las aspiraciones de esos pueblos a asumir el control de sus propias instituciones y formas de vida y de su desarrollo económico y a mantener y fortalecer sus identidades, lenguas y religiones, dentro del marco de los Estados en que viven.
- d. Observando que en muchas partes del mundo esos pueblos no pueden gozar de los derechos humanos fundamentales en el mismo grado que el resto de la población de los Estados en que viven y que sus leyes, valores, costumbres y perspectivas han sufrido a menudo una erosión.

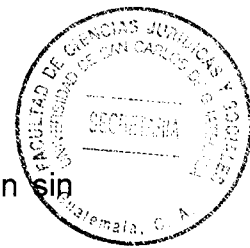


- e. Recordando la particular contribución de los pueblos indígenas y tribales a la diversidad cultural, a la armonía social y ecológica de la humanidad y a la cooperación y comprensión internacionales.
- f. Observando que las disposiciones que siguen han sido establecidas con la colaboración de las Naciones Unidas, de la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la alimentación, de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura y de la Organización Mundial de la Salud, así como del Instituto Indigenista Interamericano, a los niveles apropiados y en sus esferas respectivas, y que se tiene el propósito de continuar esa colaboración a fin de promover y asegurar la aplicación de estas disposiciones.
- g. Luego de haber decidido adoptar diversas proposiciones sobre la revisión parcial del Convenio sobre poblaciones indígenas y tribales, 1957 (numeral. 107), cuestión que constituye el cuarto punto del orden del día de la reunión.
- h. Después de haber decidido que dichas proposiciones revistan la forma de un convenio internacional que revise el Convenio sobre poblaciones indígenas y tribales, 1957, adopta, con fecha veintisiete de junio de mil novecientos ochenta y nueve, el siguiente Convenio, que podrá ser citado como el Convenio sobre pueblos indígenas y tribales de 1989.



En materia de la situación de las tierras comunales o indígenas, el presente se refiere a lo siguiente:

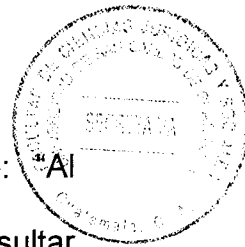
- a. La utilización del término pueblos en éste, no deberá interpretarse en el sentido de que tenga implicación alguna en lo que atañe a los derechos que pueda conferirse a dicha expresión en el derecho internacional.
  
- b. En su Artículo dos se refiere a que: “Los gobiernos deberán asumir la responsabilidad de desarrollar, con la participación de los pueblos interesados, una acción coordinada y sistemática con miras a proteger los derechos de esos pueblos y a garantizar el respeto de su integridad. Esta acción deberá incluir medidas: a) que aseguren a los miembros de dichos pueblos gozar, en pie de igualdad, de los derechos y oportunidades que la legislación nacional otorga a los demás miembros de la población; b) que promuevan la plena efectividad de los derechos sociales, económicos y culturales de esos pueblos, respetando su identidad social y cultural, sus costumbres y tradiciones, e instituciones; c) que ayuden a los miembros de los pueblos interesados a eliminar las diferencias socioeconómicas que puedan existir entre los miembros indígenas y los demás de la comunidad nacional, de una manera compatible con sus aspiraciones y formas de vida.”
  
- c. También estipula en el Artículo tres que: “Los pueblos indígenas y tribales deberán gozar plenamente de los derechos humanos y libertades fundamentales, sin



obstáculos ni discriminación. Las disposiciones de este Convenio se aplicarán ~~sin~~ distinción a los hombres y mujeres de esos pueblos. No deberá emplearse ninguna forma de fuerza o de coerción que viole los derechos humanos y las libertades fundamentales de los pueblos interesados, incluidos los derechos contenidos en el presente convenio.”

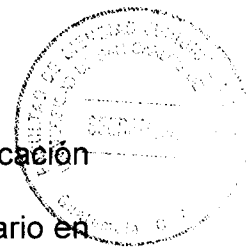
d. El Artículo cuatro señala que: “Deberán adoptarse las medidas especiales que se precisen para salvaguardar las personas, instituciones, los bienes, el trabajo, las culturas y el medio ambiente de los pueblos interesados. No deberán ser contrarias a los deseos expresados libremente por los pueblos interesados. El goce sin discriminación de los derechos generales de ciudadanía no deberá sufrir menoscabo alguno como consecuencia de las mismas.”

e. En cuanto a las costumbres de los pueblos indígenas, el Artículo cinco estipula que: “Deberán reconocerse y protegerse los valores y prácticas sociales, culturales, religiosos y espirituales propios de dichos pueblos y tomarse debidamente en consideración la índole de los problemas que se les plantean tanto colectiva como individualmente; respetarse la integridad de los valores, prácticas e instituciones de esos pueblos; adoptarse, con la participación y cooperación de los pueblos interesados, medidas encaminadas a allanar las dificultades que experimenten dichos pueblos al afrontar nuevas condiciones de vida y de trabajo.”



f. Respecto a la consulta de los pueblos indígenas, el Artículo siete señala que: “Al aplicar las disposiciones del presente convenio, los gobiernos deberán: a) Consultar a los pueblos interesados mediante procedimientos apropiados y en particular, a través de sus instituciones representativas, cada vez que se prevean medidas legislativas o administrativas susceptibles de afectarles directamente; b) establecer los medios a través de los cuales los pueblos interesados puedan participar libremente, por lo menos en la misma medida que otros sectores de la población, y a todos los niveles en la adopción de decisiones en instituciones electivas y organismos administrativos y de otra índole responsables de políticas y programas que les conciernan; c) Constituir los medios para el pleno desarrollo de las instituciones e iniciativas de esos pueblos, y en los casos apropiados, proporcionar los recursos necesarios para este fin.”

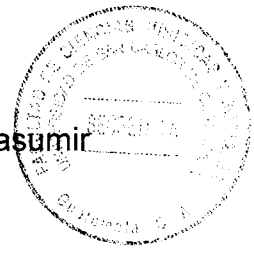
g. En el derecho a decidir sobre sus propias prioridades en el caso de las poblaciones indígenas, el Artículo siete determina: “Los pueblos interesados deberán tener el derecho de decidir sus propias prioridades en lo que atañe el proceso de desarrollo, en la medida en que éste afecte a sus vidas, creencias, instituciones y bienestar espiritual y a las tierras que ocupan o utilizan de alguna manera y de controlar en la medida de lo posible, su propio desarrollo económico, social y cultural. Además, dichos pueblos deberán participar en la formulación, aplicación y evaluación de los planes y programas de desarrollo nacional y regional susceptibles de afectarles directamente.”



El mejoramiento de las condiciones de vida, de trabajo y del nivel de salud y educación de los pueblos interesados con su participación y cooperación, deberá ser prioritario en los planes de desarrollo económico global de las regiones donde habitan. Los proyectos especiales de crecimiento para estas regiones deberán también elaborarse de modo que promuevan dicho mejoramiento. Los gobiernos deberán velar para que siempre que haya lugar se efectúen estudios en cooperación con los pueblos interesados, a fin de evaluar la incidencia social, espiritual y cultural y sobre el medio ambiente que las actividades de desarrollo previstas pueden tener sobre ellos. Los resultados de éstos deberán ser considerados como criterios fundamentales para la ejecución de las actividades mencionadas, debiendo tomar medidas, para proteger y preservar el medio ambiente de los territorios que habitan.

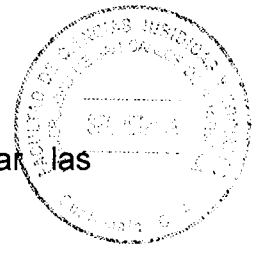
h. En cualquier decisión del Estado, se deberá tomar en cuenta primero los intereses de los pueblos indígenas, principalmente cuando las decisiones les afecten, circunstancias que estima el Artículo ocho que estipula: "Al aplicar la legislación nacional a los pueblos interesados deberán tomarse debidamente en consideración sus costumbres o su derecho consuetudinario. Deberán tener la facultad de conservarlas siempre que éstas no sean incompatibles con los derechos fundamentales definidos por el sistema jurídico nacional e internacional reconocidos. Siempre que sea necesario se establecerán procedimientos para solucionar los conflictos que puedan surgir en la aplicación de este principio. La aplicación de los párrafos uno y dos de este Artículo, no deberá impedir a los miembros de dichos





pueblos ejercer los derechos reconocidos a todos los ciudadanos del país y asumir las obligaciones correspondientes.”

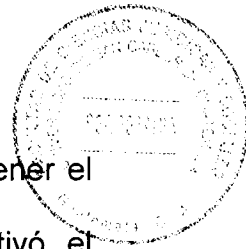
- i. La parte segunda del Convenio se refiere con exclusividad a las tierras, especialmente el Artículo 13: “Al aplicar las disposiciones de este fragmento del mismo, los gobiernos deberán respetar la importancia especial que para las culturas y valores espirituales de los pueblos interesados reviste su relación con las tierras o territorios, o con ambos según los casos, que ocupan o utilizan de alguna otra manera y en particular los aspectos colectivos de esa relación. La utilización del término tierras en los Artículos 15 y 16 deberá incluir el concepto de territorios, lo que cubre la totalidad del hábitat de las regiones que los pueblos interesados ocupan o utilizan de alguna otra manera.”
  
- j. El Artículo 14 señala que: “Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades ..... a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes. Los gobiernos deberán tomar la prudencia necesaria para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión. Deberán instituirse procedimientos



adecuados en el marco del sistema jurídico nacional para solucionar las reivindicaciones de tierras formuladas por los pueblos interesados.”

k. El Artículo 15, se refiere a la naturaleza: “Los derechos de los pueblos interesados a los recursos naturales existentes en sus tierras, deberán protegerse especialmente. Comprenden el derecho de ellos a participar en la utilización, administración y conservación de dichos recursos. En caso de que pertenezca al Estado la propiedad de los minerales o de los recursos del subsuelo, o tenga derechos sobre otros existentes en las tierras, los gobiernos deberán establecer o mantener procedimientos con miras a consultar a los pueblos empeñados, a fin de determinar si ellos serían perjudicados, y en qué medida, antes de emprender cualquier programa de prospección o explotación de los mismos, deberán participar siempre que sea posible en los beneficios que reporten tales actividades, y percibir una indemnización equitativa por cualquier daño que puedan admitir como resultado de esas actividades.”

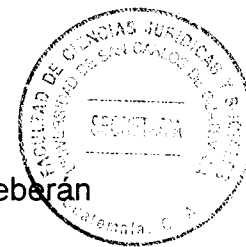
l. El Artículo 16, se refiere a que: “Los pueblos interesados no deberán ser trasladados de las tierras que ocupan y cuando excepcionalmente la reubicación de éstos se considere necesaria, deberá efectuarse con su consentimiento, dado libremente y con pleno conocimiento de causa. Cuando no cedan sólo deberán tener lugar al término de procedimientos adecuados establecidos por la legislación nacional, incluidas encuestas públicas, cuando haya lugar en que ellos tengan la posibilidad



de estar efectivamente representados. Siempre que sea posible, deberán tener el derecho de regresar a sus tierras en cuanto dejen de existir la causa que motivó el desalojo, pero cuando se dé el retorno deberán recibir tierras cuya calidad y estatuto jurídico sean por lo menos iguales a las que ocupaban anteriormente. Cuando prefieran recibir una indemnización en dinero o en especie, deberá concedérseles con las garantías apropiadas incluyendo cualquier pérdida o daño que encuentren como consecuencia de su desplazamiento.”

m. Respecto a la transmisión de las propiedades de las comunidades indígenas, el Artículo 17 señala que: “Deberán respetarse las modalidades de transmisión de los derechos sobre las tierras entre los miembros de los pueblos interesados establecidas por ellos. Se les podrá consultar siempre que se considere su capacidad de enajenar o de transmitir de otra forma sus derechos sobre estas tierras fuera de su comunidad. Deberá impedirse que personas extrañas puedan aprovecharse de sus costumbres o de su desconocimiento de las leyes por parte de sus miembros para arrogarse la propiedad, la posesión o el uso de las tierras que les pertenecen.”

n. Con relación a las medidas del Estado, el Artículo 18 estipula: “La ley deberá prever sanciones apropiadas contra toda intrusión no autorizada en las tierras de los pueblos interesados o todo uso no aprobado de las mismas por personas ajenas a ellos, y los gobiernos deberán tomar medidas para impedir tales infracciones.”



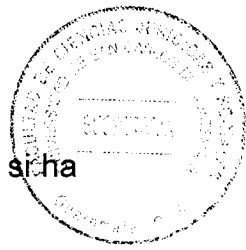
o. En cuanto a los programas agrarios nacionales, el Artículo 19 señala: “Deberán garantizar a los pueblos interesados condiciones equivalentes a las que disfruten otros sectores de la población, a los efectos de: a) La asignación de tierras adicionales a dichos pueblos cuando las tierras de que dispongan sean insuficientes para garantizarles los elementos de una existencia normal o para hacer frente a su posible crecimiento numérico; b) El otorgamiento de los medios necesarios para el desarrollo de las tierras que dichos pueblos ya poseen.”

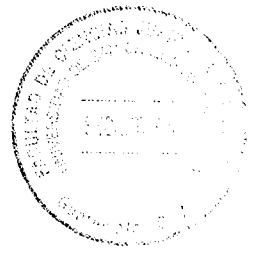
Las demás normas del Convenio no son de interés para este trabajo, por cuanto se refieren a específicos puramente laborales, y condiciones de empleo, la formación profesional, artesanía e industrias rurales, respecto a la seguridad social y salud, la educación y medios de comunicación, los contactos y cooperación a través de las fronteras y la administración.

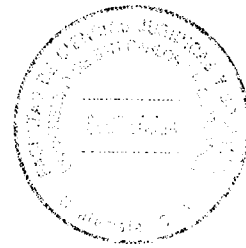
Efectivamente en las áreas rurales se ocasionan efectos socio políticos tales como estafas, desalojos violentos e inclusive sin la debida diligencia, originados por el conflicto de la tenencia de la tierra, lo cual tiene sus raíces antiguas basadas en temas como la sumisión, la exclusión peculiar, siempre asociados a la inexistencia de legislación en cuando a la propiedad.

Se cree que los principios de ilegalidad fueron la causa del problema armado interno, pero ello trajo como resultado la creación del marco jurídico para evitar que continuara la injusticia; es decir, se legisló lo referente a la propiedad de acuerdo a la Constitución

Política de la República de Guatemala, por lo tanto en ciertas partes del territorio sicha  
evolucionado, con excepción de las áreas rurales.







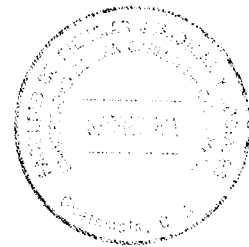
## CAPÍTULO IV

### **4. Necesidad de crear una ley temporal que facilite a los comunitarios de Chimaltenango, la inscripción registral de sus bienes inmuebles**

Con relación a lo antes planteado, es bueno tomar en cuenta, que es de vital importancia introducir una ley, en donde sobresalgan aspectos que sean congruentes a la realidad del área mencionada.

Algunas veces se da la falta de anotación de los bienes, por la ignorancia que opera en las diferentes comunidades para cumplir con tal obligación. Si se trata de investigar sobre la realidad según el presente tema, aún en las áreas urbanas hay desconocimiento del proceso, por lo tanto también se dan los conflictos, aunque en menos proporción.

Dándole una mirada superficial a una gran parte de la población, geográficamente ubicada hacia donde se dirige, se logra establecer la abundancia de tales peligros, por lo mismo se cree que hay suficientes evidencias para presentar una iniciativa de ley, que lleve como objetivo eliminar la fuente principal de esos conflictos, y por lo mismo se provoca la violencia, pues ninguno querrá abandonar sus propiedades cuando según ellos están seguros de que aquello les pertenece y que pueden disponer totalmente del mismo, creyendo que la ley les faculta, aún hasta destruirlo, pues es la característica esencial.



#### 4.1. Presentación de los resultados del trabajo de campo

Se realizó tomando en consideración habitantes de la comunidad indicada, respecto a la condición jurídica en que se encuentran sus propiedades frente a las operaciones registrales de dichos bienes y al poder de decisión sobre los mismos que tienen sus propietarios, por lo que se presentan a continuación:

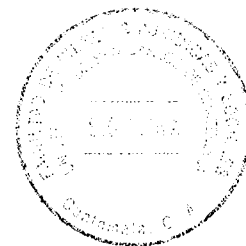
##### CUADRO No. 1

PREGUNTA: ¿CONSIDERA QUE EL PROBLEMA DE LA PROPIEDAD DE LAS TIERRAS RESPECTO A SU REGISTRO NO SE HA SOLUCIONADO, A PESAR DE TENER MUCHOS AÑOS DE EXISTIR?

| Respuesta | Cantidad |
|-----------|----------|
| Sí        | 20       |
| No        | 00       |
| Total:    | 20       |

Fuente: Investigación de campo, octubre 2009.





## CUADRO No. 2

PREGUNTA: ¿PIENSA QUE EL ESTADO NO HA CUMPLIDO CON SUS OBLIGACIONES RESPECTO A FACILITAR A LOS CIUDADANOS EL REGISTRO DE SUS PROPIEDADES, DE ACUERDO A SUS CONDICIONES Y NECESIDADES?

| Respuesta | Cantidad |
|-----------|----------|
| Sí        | 00       |
| No        | 20       |
| Total:    | 20       |

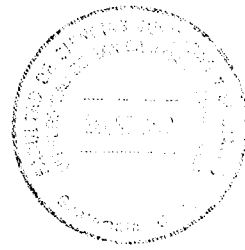
Fuente: Investigación de campo, octubre 2009.

## CUADRO No.3

PREGUNTA: ¿CREE QUE UN BUEN PORCENTAJE DE LOS CIUDADANOS CARECEN DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL RESPECTO A SUS PROPIEDADES?

| Respuesta | Cantidad |
|-----------|----------|
| Sí        | 20       |
| No        | 00       |
| Total:    | 20       |

Fuente: Investigación de campo, octubre 2009.



CUADRO No. 4

PREGUNTA: ¿RESPECTO A LA SITUACIÓN DE LAS TIERRAS DE LOS CIUDADANOS, SE CONSIDERA UNA SITUACIÓN NATURAL EL HECHO DE QUE NO SE ENCUENTRAN AÚN REGISTRADAS FORMALMENTE?

| Respuesta | Cantidad |
|-----------|----------|
| Sí        | 15       |
| No        | 05       |
| Total:    | 20       |

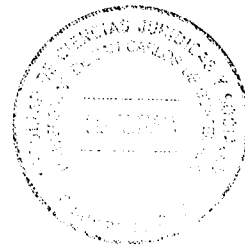
Fuente: Investigación de campo, octubre 2009.

CUADRO No.5

PREGUNTA: ¿PARA USTED CONSTITUYE UNA LIMITANTE EL HECHO DE QUE NO CUENTEN CON INSCRIPCIÓN REGISTRAL, ESPECIALMENTE PARA ACCESAR A CRÉDITOS Y MEJORAS?

| Respuesta | Cantidad |
|-----------|----------|
| Sí        | 20       |
| No        | 00       |
| Total:    | 20       |

Fuente: investigación de campo, octubre 2009.



CUADRO No. 6

PREGUNTA: ¿CREE QUE EL HECHO DE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DESDE UN INICIO PARA REGISTRAR UN BIEN FORMALMENTE, IMPLICA UN COSTO ECONÓMICO CON EL QUE NO CUENTAN LOS CIUDADANOS DE CHIMALTENANGO?

| Respuesta | Cantidad |
|-----------|----------|
| Sí        | 20       |
| No        | 00       |
| Total:    | 20       |

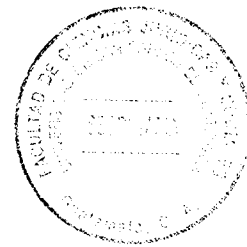
Fuente: Investigación de campo, octubre 2009.

CUADRO No. 7

PREGUNTA: ¿SEGÚN SU EXPERIENCIA, SERÁ QUE EXISTEN MUY POCAS LEYES, Y ESTAS NO SE CONOCEN POR PARTE DE LOS CIUDADANOS PARA EL TRÁMITE DE REGISTRO DE SUS BIENES?

| Respuesta | Cantidad |
|-----------|----------|
| Sí        | 20       |
| No        | 00       |
| Total:    | 20       |

Fuente: Investigación de campo, octubre 2009.



#### CUADRO No. 8

PREGUNTA: ¿CONSIDERA QUE DENTRO DE LOS REGISTROS DE LOS BIENES, TAMBIÉN DEBERÍA REGULARSE LOS BIENES PROPIOS DE LA COMUNIDAD PARA QUE SEA ADMINISTRADA DIRECTAMENTE POR ÉSTOS Y NO POR EL ESTADO?

| Respuesta | Cantidad |
|-----------|----------|
| Sí        | 20       |
| No        | 00       |
| Total:    | 20       |

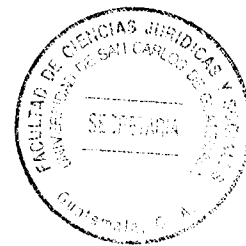
Fuente: Investigación de campo, octubre 2009.

#### CUADRO No. 9

PREGUNTA: ¿CREE USTED QUE EL CONVENIO 169 DE LA OIT RESPECTO A LAS TIERRAS Y LOS DERECHOS DE SUS POSEEDORES DEBIERA TENER COMO CONSECUENCIA LA CREACIÓN DE LEYES ACORDES A LA REALIDAD DE LAS COMUNIDADES RURALES?

| Respuesta | Cantidad |
|-----------|----------|
| Sí        | 20       |
| No        | 00       |
| Total:    | 20       |

Fuente: Investigación de campo, octubre 2009



## CUADRO No. 10

PREGUNTA: ¿SEGÚN SU PUNTO DE VISTA, DEBIERA CREARSE UNA LEY QUE FUERA PUBLICITADA PARA EL REGISTRO DE LOS BIENES DE LOS CIUDADANOS QUE SEA EN FORMA GRATUITA, FÁCIL Y DE CARÁCTER TEMPORAL?

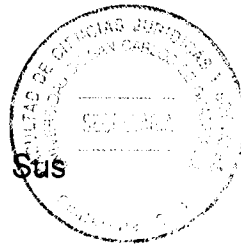
| Respuesta | Cantidad |
|-----------|----------|
| Sí        | 20       |
| No        | 00       |
| Total:    | 20       |

Fuente: Investigación de campo, octubre 2009.

### **4.2. Análisis de la legislación comparada**

#### **4.2.1. México**

Con relación a la problemática planteada en la presente, se hace necesario el estudio de la normativa cotejada por lo que se toma en cuenta el país mencionado con antelación, porque según la información obtenida se encuentra en materia de las tierras rurales en similares circunstancias que Guatemala, hecho que es bien obvio y del cual gran parte de la población conoce del mismo, prueba de ello es que existen leyes que regulan este factor que tienen como fin alcanzar la certeza jurídica, tales como la de



expropiación, ocupación temporal o limitación de dominio, entre otras. Sus

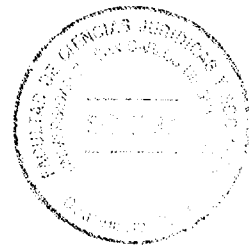
fundamentos de acuerdo a la parte expuesta son:

“Que el Honorable Congreso del Estado, se ha servido expedir el siguiente Decreto: Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Gobierno de Tamaulipas.- Poder Legislativo. La Quincuagésima Cuarta Legislatura del Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en uso de las facultades que le concede el Artículo 58, fracción I, de la Constitución Política local, tiene a bien expedir el siguiente: Decreto No. 208 Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas. Tendiendo como base el Artículo uno el cual establece que: Las disposiciones de esta Ley son de interés público y de observancia general en el Estado de Tamaulipas. En lo no previsto por la presente ley y resulte conducente, supletoriamente se aplicará el Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

Así mismo el Artículo dos señala: “La expropiación, ocupación temporal, total o parcial, o limitación de derechos de dominio, sólo procederá por causa de utilidad pública, mediante indemnización, respecto de toda clase de bienes, estén o no en el comercio, para los fines del Estado o en interés de la colectividad, conforme al procedimiento señalado en esta Ley. Por consiguiente se observa la protección en el Artículo tres, el cual señala que: La expropiación quedará sujeta a la vigilancia y control del Estado, por conducto de las dependencias que esta Ley establece.”<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> [www.goewsjuridica.com.html](http://www.goewsjuridica.com.html). 20-10-2009.



#### 4.2.2. El Perú

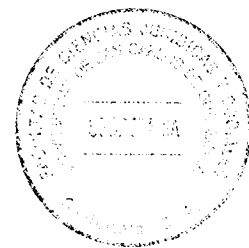
En concordancia al problema presentado, es preciso el comparar legislación contrapuesta, por lo tanto se toma en consideración la normativa expuesta con anterioridad, pues de la información cibernética obtenida se determina que está en cuanto a territorios campesinos en igualdad con Guatemala, situación que es bien evidente. Sus apoyos son:

Ley de movilización nacional:

Objeto y alcance

Según el Artículo uno: Objeto de la Ley. “La presente tiene por objeto precisar los derechos, deberes del Estado, de las personas naturales y jurídicas frente a situaciones de emergencia ocasionadas por conflictos o desastres, que requiere de su participación, así como de la utilización de los recursos, bienes y servicios disponibles.”

De acuerdo al Artículo Dos: Alcance de la Ley. “Están comprendidos en los alcances de la presente Ley, los organismos componentes del Sistema de Defensa Nacional, las personas naturales y jurídicas, nacionales residentes en el país o en el extranjero y extranjeros residentes en el país, así como los bienes y servicios que se requieran, con las excepciones consideradas en las leyes y los tratados ratificados por el Perú, en concordancia a las normas constitucionales vigentes.”

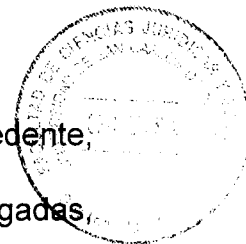


#### **4.3. Bases para el establecimiento de una ley temporal**

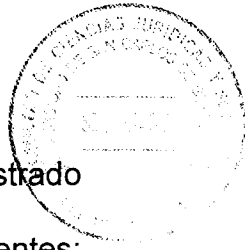
En virtud de lo anterior, se debe tomar en consideración para la creación de la ley relacionada, los aspectos más sobresalientes y congruentes con la realidad, y dentro de los cuales se proponen:

- a. Debiera denominarse Ley para el reconocimiento, protección, registro y desarrollo de tierras indígenas y rurales de carácter temporal.
- b. En su contenido, se tomara en cuenta que en los primeros Artículos debe definirse que son tierras indígenas y comunales. Las primeras son aquellas que las personas o comunidades indígenas actualmente ocupan en propiedad o posesión. Otras formas que el Estado ha usado para ceder, regularizar, entregar o asignar tierras a los mismos. Las que poseen las personas o comunidades mayas, xincas y garífunas, siempre que sus derechos sean inscritos en el Registro de Tierras Indígenas que crea esta ley, a solicitud de las respectivas comunidades o indígenas titulares de la propiedad. Las que proviniendo de los títulos y modos referidos en los números precedentes, se declaren a futuro pertenecientes en propiedad a personas o comunidades indígenas por los Tribunales de Justicia. Tierras que indígenas o sus comunidades reciban a título gratuito del Estado. La propiedad de las tierras indígenas a que se refiere este Artículo, tendrá como titulares a las personas naturales indígenas o a la comunidad indígena definida por esta ley, estando exentas del pago de contribuciones territoriales.





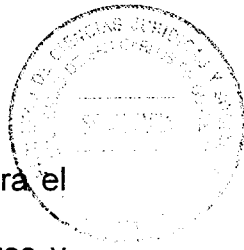
- c. Se debe regular también que las tierras a que se refiere el inciso precedente, gozarán de la protección de esta ley y no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas, ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas de una misma etnia; no obstante, se permitirá gravarlas, previa autorización de la comunidad, pero determinada carga no podrá comprender la casa-habitación de la familia indígena y el terreno necesario para su subsistencia. Igualmente las tierras cuyos titulares sean comunidades indígenas no podrán ser arrendadas, dadas en comodato, ni cedidas a terceros en uso, goce o administración.
- d. Las de personas naturales indígenas podrán serlo por un plazo no superior a cinco años. Éstas, con la autorización de la comunidad, se podrán permutar por tierras de no indígenas, de similar valor comercial debidamente acreditado, las que se considerarán tierras indígenas, desafectándose las primeras.
- e. Se debe abrir y mantener un registro público de tierras indígenas. En éste, se inscribirán todas las que se aluden, siendo quien acreditará la calidad de las mismas.
- f. También debiera existir un archivo general de asuntos indígenas, en donde se regule lo relativo a los titulares de derechos hereditarios y a las adjudicaciones, así como lo concerniente a los indígenas ausentes y los que sean titulares de derechos sucedidos sobre las tierras provenientes de títulos de merced en que se constituya una comunidad indígena o propiedad individual.



g. Debiera crearse el fondo para tierras y aguas indígenas, que debe ser administrado por la corporación municipal y deberá tener como objetivos mínimos los siguientes: Otorgar subsidios para la adquisición de tierras por personas, comunidades indígenas o una parte de éstas cuando la superficie de las tierras de la respectiva agrupación sea insuficiente, con aprobación de la corporación municipal y comunal; financiar mecanismos que permitan solucionar los problemas de tierras, en especial, con motivo de cumplimiento de resoluciones o transacciones, judiciales o extrajudiciales, relativas a tierras indígenas en que existan soluciones sobre haciendas indígenas o transferidas a los indígenas, provenientes de los títulos de merced o reconocidos por títulos de comisario u otras cesiones o asignaciones hechas por el Estado en favor de los indígenas; sufragar la constitución, regularización o compra de derechos de aguas o suministrar obras destinadas a obtener este recurso.

También resulta importante que se apruebe por parte del Congreso de la República, la iniciativa de ley 4047 que pretende que entre en vigencia la Ley General de Derechos de los Pueblos Indígenas, y que considerando los aspectos más importantes, se tienen los siguientes:

a. Procura dar un marco general de derechos dentro del Estado y la sociedad, siendo sus objetivos centrales: 1) El respeto a los derechos y garantías constitucionales de los pueblos indígenas como sujetos de derecho individual y colectivo. 2) Que el Estado y sus instituciones cumplan con el deber de observar y respetar los derechos de las y los indígenas en Guatemala. 3) Que la vigencia de la norma se constituya en



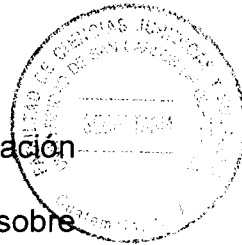
un elemento fundamental para la interpretación y aplicación de las normas para el estricto cumplimiento y respeto de los derechos indígenas en todos los ámbitos y ramas del derecho.

- b. Dentro de los fundamentos legales, filosóficos y científicos que sustenta el contenido de la iniciativa de ley, están: 1) Los preceptos contenidos en la Constitución Política de la República de Guatemala, específicamente los mandatos en materia de derechos de pueblos indígenas, desde la interpretación sentada como verdad jurídica. 2) Los mandatos legales asumidos por el Estado de Guatemala contenidos en el Convenio 169 de la OIT sobre poblaciones indígenas y tribales en países independientes. 3) La interpretación sentada como verdad jurídica, dictada por la Corte de Constitucionalidad (CC) en materia de derechos indígenas y en especial su opinión sobre la vigencia del Convenio 169 de la OIT, además de las opiniones y verdades jurídicas que conducen a la llamada construcción del estado plural. 4) Toda la legislación en materia de derechos indígenas vigente en el país.
- c. La propuesta de la Ley General de Derechos de los Pueblos Indígenas se fundamenta en las normas constitucionales y del Derecho Internacional vigentes en Guatemala en materia de derechos humanos. Los Estados llamados modernos avanzan en la vigencia de normas que se acoplan a los nuevos valores universales inherentes a la persona y a los pueblos; en base a ello, la presente iniciativa de ley busca garantizar las condiciones para que las y los indígenas ejerzan sus derechos individuales y colectivos en igualdad de condiciones. Se fundamenta dentro del derecho nacional vigente. La Constitución Política de la República de Guatemala de



la Asamblea Nacional Constituyente (ANC) de 1985, contiene un conjunto de derechos individuales y colectivos que son susceptibles de argumentar en la defensa del ejercicio de estos derechos.

- d. Es de particular importancia lo siguiente: Artículo 66: Protección a grupos étnicos. Artículo 58: Identidad Cultural. Artículo 67: Protección a las tierras y las cooperativas agrícolas indígenas. Artículo 44: Derechos inherentes a la persona humana. En cuanto a los fundamentos dentro del derecho internacional vigente: Es necesario partir del análisis del Artículo 46 constitucional, que abre la puerta a la jerarquía de los derechos humanos que prevalecen sobre todo ordenamiento y legislación y se materializa al afirmar la supremacía de los convenios internacionales, en la misma materia. Artículo 46: Preeminencia del Derecho Internacional: "Se establece el principio general de que en materia de derechos humanos, los tratados y convenciones aceptados y ratificados por Guatemala, tienen preeminencia sobre el derecho interno. " El Convenio 169 otorga facultades y derechos que combinados con los fundamentos constitucionales establecidos, permite legislar en base a un andamiaje legal para la defensa de los derechos de Pueblos Indígenas. La Declaración de las Naciones Unidas sobre derechos de los pueblos indígenas suscrita en septiembre del 2007, que contiene los elementos de derechos, y observar y desarrollar a favor de los pueblos indígenas.
- e. Los fundamentos son: "Que el Estado de Guatemala está conformado por diversos pueblos y que reconoce el derecho de las personas y de las comunidades a su identidad cultural, sus valores, sus idiomas; asimismo, reconoce, respeta y promueve

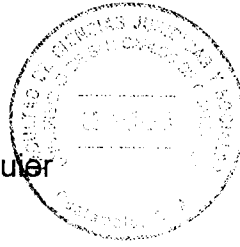


sus formas de vida, prácticas, costumbres, tradiciones, formas de organización social, el uso del traje indígena en hombres y mujeres. Que el Convenio 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en países independientes de la Organización Internacional del Trabajo, son normas vigentes en el país y contiene derechos individuales y colectivos de los pueblos indígenas y fundamentado en la reciente Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas en la que el Estado guatemalteco está obligado a proteger, garantizar y desarrollar.”

- f. Que el Estado en los Acuerdos de Paz, específicamente sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas, ha asumido compromisos especialmente en virtud de la multiculturalidad de la sociedad y como consecuencia el imperativo jurídico de definir derechos y alcances de los mismos al sujeto de derecho: Pueblos Indígenas e indígenas como sujetos de derecho individual y colectivo.
  
- g. Que el Artículo 70 de la Constitución Política de la República de Guatemala, complementado con lo ordenado por el 58 y 66 de la misma Carta Fundamental, ordena regular en una Ley de carácter general e integradora, los derechos de los pueblos indígenas y que, además, es conveniente y necesario jurídicamente, emitir una Ley General sobre los mismos, que armonice las disposiciones fundamentales del ordenamiento jurídico constitucional vigente, para dar mayor eficacia a la institucionalidad del Estado, garantizar el pleno ejercicio y el respeto de los derechos de los pueblos indígenas; poderes individuales y colectivamente concebidos.



- h. En cuanto al ámbito de aplicación de la ley, rige que se extiende a toda persona individual o colectiva nacional o extranjera, según la acepción legal de territorio nacional. Tiene por objeto regular, desarrollar y garantizar el pleno ejercicio y respeto de los derechos individuales y colectivos de los pueblos indígenas de Guatemala.
- i. En materia de registro de tierras, señala esta iniciativa que: Definición de tierra y territorios indígenas: Son las áreas, tierras o territorios que tradicionalmente han poseído, ocupado o utilizado de alguna otra manera los pueblos indígenas y que constituye un elemento con quien entablan una relación especial cultural y de valores espirituales en la búsqueda del desarrollo sostenible. Las tierras o territorios de ellos comprenden la totalidad del hábitat que tradicionalmente poseen, ocupan o utilizan de alguna otra manera y constituye un conjunto de elementos entre los que se tiene el ámbito tradicional de sus actividades sociales, económicas, políticas y culturales incluyendo la tierra agrícola, los bosques, los ríos, lagunas, mar, el subsuelo, el aire, la caza, pesca, los cementerios, y otros lugares sagrados de los pueblos y comunidades indígenas. Tierra comunal: Es el área geográfica en propiedad, posesión, tenencia o uso de los pueblos o comunidades indígenas. Regula también el derecho a los bienes naturales e históricos a la misma. El Estado reconoce el derecho histórico u originario de los pueblos indígenas a las tierras o territorios que tradicionalmente les pertenecen, han poseído, administrado o utilizado de alguna otra manera, o que actualmente poseen o no. En consecuencia, este derecho es imprescriptible, irrenunciable e inalienable, por lo que podrán activar el sistema para registrarla en el ejercicio del derecho de propiedad y posesión o, en su caso,



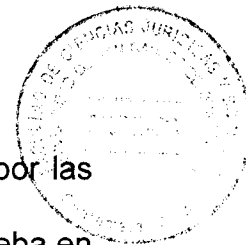
reclamar y recuperar aquellas tierras que les hayan sido despojadas por cualquier vía ilegal.

- j. Derecho a utilización de otras tierras. El Estado reconoce y garantiza el derecho de las personas y pueblos indígenas a manejar las haciendas que no estén exclusivamente poseídas por ellos, pero a las que han tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia.
- k. Derecho de utilización de los bienes naturales. El Estado reconoce y garantiza este derecho de las personas y pueblos indígenas, también a la administración y conservación de las tierras, territorios y bienes naturales que tradicionalmente les pertenecen, han poseído, adquirido o utilizado de alguna otra manera.
- l. Uso del agua. Es deber del Estado y de las municipalidades, respetar las formas y tenencias de los pueblos indígenas, en torno a las fuentes o nacimientos de agua, su uso, distribución y aprovechamiento, según su cultura y su visión del desarrollo. Asimismo, deberá respetarse la decisión que se tome en la solución de los conflictos que surjan con relación al agua, de acuerdo a su sistema de justicia.
- m. De la sucesión hereditaria. Los pueblos indígenas como sujetos de derecho, tienen la capacidad jurídica de transmitir sus derechos sobre la tierra y demás bienes entre sus miembros, conforme a las costumbres de continuación propias de su cultura en el marco de su sistema jurídico.



- n. De la inscripción y registro de bienes. El Registro General de la Propiedad habilitará los libros para la anotación de los derechos de propiedad o posesión comunal y colectiva de tierras de pueblos indígenas. Sin embargo, el Estado queda obligado a reconocer y respetar los registros de tierras comunales que, según sus prácticas, tradiciones y sistema jurídico, posean o tengan las comunidades mismas.
- o. De la jurisdicción de los pueblos indígenas, reconocimiento de las autoridades y obligatoriedad de sus resoluciones. Artículo 44. El Estado reconoce el derecho y potestad legal de los pueblos indígenas de administrar justicia, en el marco de su organización social, a través de las autoridades indígenas, de acuerdo a su propio sistema jurídico.
- p. Del reconocimiento de las autoridades. El Estado reconoce a las autoridades de los pueblos indígenas, como la expresión legítima de la organización y representación del ejercicio de la función jurisdiccional indígena y que se acredita con el documento de su elección, nombramiento o respaldo de la comunidad.
- q. Obligatoriedad de las resoluciones. Las decisiones y/o resoluciones de las autoridades indígenas, escritas o verbales, en la aplicación de la justicia, solución o arreglo de conflictos de cualquier naturaleza, constituyen cosa juzgada; tienen carácter vinculante, validez y efectos legales. Las partes y las instituciones del Estado, están obligadas a respetar y acatar dichas decisiones y/o resoluciones.



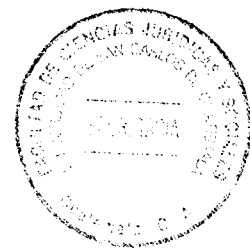


- r. Validez y plena prueba de documentos. Todos los documentos autorizados por las autoridades indígenas, tienen plena fuerza y hacen eficaz evidencia, salvo prueba en contrario.
  
- s. Auxilio interinstitucional y no interferencia. Es obligación de las instituciones del Estado, cooperar y prestar el auxilio que requieran las autoridades indígenas en sus localidades, para garantizar el libre y pleno ejercicio de su función jurisdiccional.
  
- t. De la procuraduría adjunta de los derechos humanos de los pueblos indígenas. El Procurador de los Derechos Humanos, en ejercicio de las funciones que le confiere la ley de la materia, que sea indígena para este cargo, a propuesta de los pueblos indígenas.
  
- u. Fiscalía especial de los pueblos indígenas. El fiscal general de la República en el ejercicio de las facultades que le otorga la Ley Orgánica del Ministerio Público, deberá crear la fiscalía de sección de derechos humanos de los pueblos indígenas, para hacer efectivo el ejercicio de la persecución y la acción penal pública en aquellos delitos que constituyen una violación a los derechos humanos de dichos pueblos. El fiscal a cargo deberá ser indígena y experto en este derecho, a propuesta de los mismos.

Por lo expuesto en este capítulo, es esencial que se tome en consideración la necesidad de crear una ley que regule la forma de destruir este inconveniente, y que también lleve como finalidad que las personas no tengan ninguna excusa para asegurar



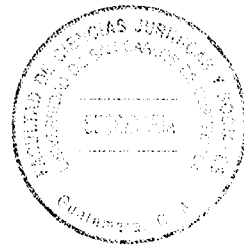
los bienes de acuerdo a lo establecido por la legislación, tomando en cuenta aspectos dominantes y precisos con el contexto, por lo que se debieran tomar las presentes sugerencias.



## CONCLUSIONES

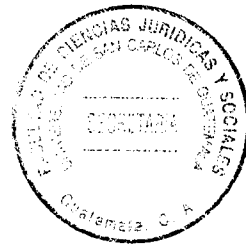
1. La falta de inscripción registral de tierras, especialmente del área rural se mantiene latente a pesar de que existe un cúmulo de normas ordinarias que se desarrollan para cumplir con tal objetivo, tal es el caso de la Ley de Titulación Supletoria, la Ley de Registro de Información Catastral el Código Civil y otras.
2. En las áreas rurales de Guatemala, es limitado el acceso a la educación, por lo mismo impera una ignorancia total, y ese mismo desconocimiento no les permite estar orientados sobre los trámites registrales, por tal razón se continúan cometiendo errores garrafales.
3. Lo que se desea es gozar y disponer de las propiedades sin ninguna clase de restricción, pero no se cumple con el objetivo perseguido, pues cuando alguien considera que sus supuestos derechos han sido violados, pierde el respeto por la vida y se concluye en enfrentamientos directos, y en los peores casos alguna de las partes deja de existir.
4. La ausencia de oportunidades, es una clara evidencia de la inseguridad jurídica, con relación a los bienes inmuebles. Por lo mismo se estanca el desarrollo en el núcleo familiar, es decir; no hay un progreso en cuanto a la situación económica, lo que les abriría las puertas a alcanzar cualquiera de las metas que se tracen conjuntamente.



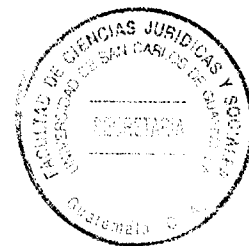


## RECOMENDACIONES

1. Que se constituya un mecanismo importante para dar a conocer la forma de asegurar la propiedad de los bienes. Además, se supervise al Notario, para que como depositario de la fe pública cumpla con la función de transmitir a sus clientes el conocimiento necesario, para que la certeza jurídica sea el principal objetivo alcanzado, y que el trabajo sea realizado con excelencia.
2. Que el Estado, a través de los órganos encargados de velar para que se cumpla con el objetivo general que es alcanzar el bien común, imponga, además de ser la educación gratuita, que tenga el carácter de obligatoria, como una respuesta a los recursos concedidos por el mismo. El Ministerio de Educación debe preocuparse para que el pueblo salga de la ignorancia en cuanto a lo que le compete, creyendo que éste será un principio para llegar a obtener el conocimiento básico en cuanto a las obligaciones, que vienen como producto de los derechos que se tienen.
3. Que se tienda a fortalecer el interés de los ciudadanos por cumplir con los procedimientos y requisitos legales para ese fin, con el propósito de que se fomente también el que cada uno, valore la vida y no se concluyan las malas situaciones en una venganza, ya que eso es un gran retroceso. Además, se efectúe un llamado al Ministerio de Gobernación para que cumpla con la obligación que la Constitución Política de la República de Guatemala estipula, que es garantizar la vida y la integridad de la persona.



4. Es muy necesario crear una ley específica a través del órgano competente que es el Legislativo, para lograr la inscripción de los bienes, especialmente del área rural, y en la misma se expliquen las oportunidades que tendrá todo aquel que tiene aseguradas las propiedades, como por ejemplo: El beneficio de acceso a créditos y algunas otras formas de superación, es decir; dar a conocer a través de la misma, las puertas que se abrirán para que la familia alcance el desarrollo de manera integral.



## BIBLIOGRAFÍA

AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho civil guatemalteco**. 2 t. (s.l.i) : (s.e.), (s.f.).

ALVARADO SANDOVAL, Ricardo, GRACIAS GONZÁLEZ, José Antonio.  
**Procedimientos notariales**. (s.l.i.): (s.e.), (s.f.).

ALTERINI, Jorge H. **La buena fe y la publicidad inmobiliaria registral y extra registral**. (s.l.i) : (s.e.), (s.f.).

CASTAN TOBEÑAS, J. **Función notarial y elaboración notarial del derecho**.  
Madrid, España: Ed. Reus. 1965.

CORNEJO AMÉRICO, Atilio. **Derecho registral**. (s.l.i.): (s.e.), (s.f.).

COUTURE, Eduardo. **Estudios de derecho procesal civil**. Buenos Aires, Argentina:  
Ed. Ediar, 1949.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 30<sup>a</sup>.  
ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Helista, 2008.

GALVÉZ BARRIOS, María Luisa. **Compendio de derecho civil guatemalteco**.  
Guatemala, Ed. F &G editores, 2006.

LAROUSSE UNIVERSAL. **Diccionario enciclopédico**. Francia: Ed. Hollier-Larousse,  
1968.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Guatemala:  
(s.e), (s.f.).

SALVAT UNIVERSAL. **Diccionario enciclopédico**. Barcelona, España: Ed. Salvat,  
1986.



**Legislación:**

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

**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

**Código de Notariado.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 17-73, 1973.

**Ley del Organismo Judicial.** Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 2-89, 1946.

**Ley de Parcelamientos Urbanos.** Decreto número 1427 del Congreso de la República de Guatemala, 1971.

**Ley de Registro de Información Catastral.** Decreto número 41-2005, 2005