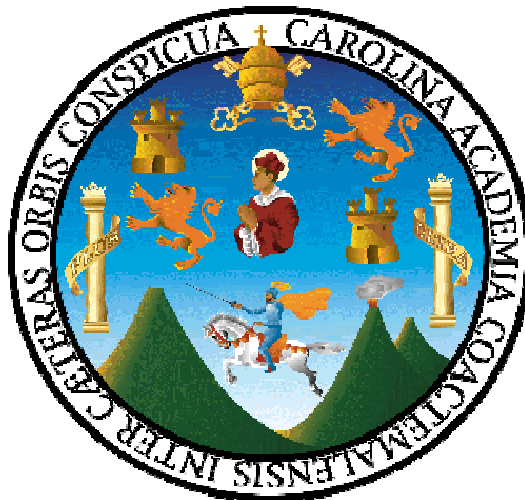

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE INGENIERÍA
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN INGENIERÍA PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL



TRABAJO DE TESIS

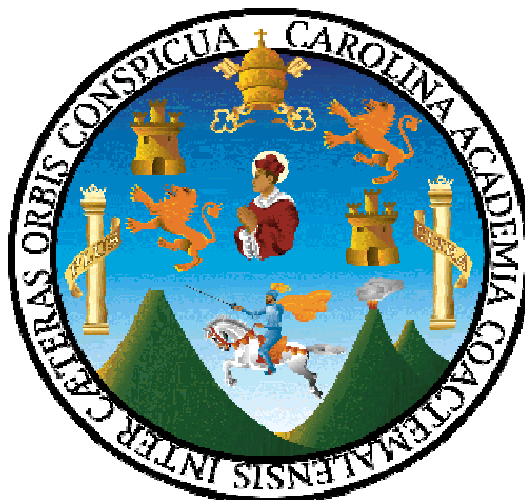
**“GESTIÓN MUNICIPAL EN LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL ÁREA
URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA MARÍA NEBAJ, DEPARTAMENTO DE
QUICHÉ.”**

Ponente:

Ing. Agr. Humberto Rivera Santiago

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2010.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE INGENIERÍA
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN INGENIERÍA PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL



**“GESTIÓN MUNICIPAL EN LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL ÁREA
URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA MARIA NEBAJ, DEPARTAMENTO DE
QUICHÉ”**

ASESOR:

MSc. Huber Ernesto Palma Urrutia

POSTULANTE:

Ing. Agr. Humberto Rivera Santiago

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2010

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE INGENIERÍA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO HONORABLE JUNTA DIRECTIVA

Decano:	Ing.	Murphy Olympo Paiz Recinos
Secretario:	Ing.	Hugo Humberto Rivera Pérez
Vocal I:	Inga.	Glenda Patricia García Soria
Vocal II:	Inga.	Alba Maritza Guerrero de López
Vocal III:	Ing.	Miguel Ángel Dávila Calderón
Vocal IV:	Br.	Luis Pedro Ortiz de León
Vocal IV:	Agr.	José Alfredo Ortiz Henrincx

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN GENERAL PRIVADO

Examinador	Ing.	César Augusto Akú Castillo, MSc.
Examinador	Ing.	Roberto Emanuel Prata Lou, MSc.
Examinador	Ing.	Huber Ernesto Palma Urutia, MSc.

**Universidad de San Carlos
de Guatemala**



Facultad de Ingeniería
Escuela de Estudios
de Postgrado

Como Revisor de la Maestría en Desarrollo Municipal del trabajo de tesis de graduación titulado **GESTION MUNICIPAL EN LA REGULAZACIÓN DE TIERRAS EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA MARIA NEBAJ, DEPARTAMENTO DE QUICHÉ** , presentado por el Ingeniero Agrónomo **Humberto Rivera Santiago**, apruebo el presente y recomiendo la autorización del mismo.

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”


Msc. Ing. César Augusto Akú Castillo
Director
Escuela de Estudios de Postgrado



Guatemala, Noviembre de 2010.

/la.

**Universidad de San Carlos
de Guatemala**



Facultad de Ingeniería
Escuela de Estudios
de Postgrado

El Director de la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de San Carlos de Guatemala, luego de conocer el dictamen y dar el visto bueno del revisor y la aprobación del área de Lingüística del trabajo de tesis de graduación titulado **GESTION MUNICIPAL EN LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA MARIA NEBAJ, DEPARTAMENTO DE QUICHÉ** presentado por el Ingeniero Agrónomo **Humberto Rivera Santiago**, apruebo el presente y recomiendo la autorización del mismo.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Msc. Ing. César Augusto Akú Castillo
Director
Escuela de Estudios de Postgrado



Guatemala, Noviembre de 2010.

/la.

**Universidad de San Carlos
de Guatemala**



Facultad de Ingeniería
Escuela de Estudios
de Postgrado

Como Coordinador de la Maestría en Desarrollo Municipal, y revisor del trabajo de tesis de graduación titulado **GESTION MUNICIPAL EN LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA MARIA NEBAJ, DEPARTAMENTO DE QUICHÉ**, presentado por el Ingeniero Agrónomo **Humberto Rivera Santiago**, apruebo y recomiendo la autorización del mismo.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Ing. Roberto Emanuel Prata Lou
Coordinador
Escuela de Estudios de Postgrado

Guatemala, Noviembre de 2010.

/la.

Universidad de San Carlos
de Guatemala




Facultad de Ingeniería
Decanato

Ref. D. Postgrado 011.2010

El Decano de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de San Carlos de Guatemala, luego de conocer la aprobación por parte del Director de la Escuela de Postgrado, al trabajo de graduación de la Maestría en Desarrollo Municipal titulado: **GESTION MUNICIPAL EN LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA MARIA NEBAJ, DEPARTAMENTO DE QUICHÉ**, presentado por el Ingeniero Agrónomo **Humberto Rivera Santiago** procede a la autorización para la impresión del mismo.

IMPRÍMASE.


Ing. Murphy Olympo Paiz Recinos
DECANO



Guatemala, Noviembre de 2010

/la

HONORABLE TRIBUNAL EXAMINADOR

Cumpliendo con los preceptos que establece la ley de la Universidad de San Carlos de Guatemala, presento a su consideración el trabajo de tesis titulado:

“GESTIÓN MUNICIPAL EN LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA MARIA NEBAJ, DEPARTAMENTO DE QUICHÉ”

Tema que fuera aprobado por la Dirección de la Escuela de Estudios de Postgrado.



Humberto Rivera Santiago
Ingeniero Agrónomo

ACTO QUE DEDICO

- A DIOS:** Mi señor, mi salvador y mi guía, sea este triunfo para su gloria.
- A MIS PADRES:** Diego Rivera Santiago y Juana Santiago Solís que esta meta alcanzada sea un reconocimiento a sus esfuerzos.
- A MI ESPOSA:** María Elena Guzmán Raymundo de Rivera, por su apoyo incondicional y ayuda idónea en todo momento.
- A MIS HIJOS:** Heidi Vanessa Feliciano y Jake Diego Humberto; con mucho amor y cariño.
- A MIS HERMANOS:** María Evelia, Domingo Dionisio, Mario Felipe, Aura Marina, Juana Ofelia y Jennifer Magdalena, con cariño.
- A MIS TIOS:** José Santiago Solís, Diego Rivera Santiago, quienes han sido un ejemplo para alcanzar mis metas, con mucho cariño.
- A MIS FAMILIARES Y AMIGOS:** De manera especial.

AGRADECIMIENTOS

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS:

Quien abrió sus puertas para cobijarme en su seno y poder obtener en ella, los conocimientos y experiencia para poder desarrollarme como profesional.

A MI ASESOR:

MSc. Huber Ernesto Palma Urrutia, quien en todo momento me ha asistido con sus conocimientos de forma profesional, para el buen desempeño en el desarrollo de este trabajo de tesis.

A LA MUNICIPALIDAD DE NEBAJ:

Alcalde y Corporación Municipal de la municipalidad de Nebaj, Quiché.
Período 2008-2012.

Sr. Alfonso Rivera Orrego
Secretario Municipal de Nebaj.

Por haber dado el espacio para que pudiera alcanzar esta meta exitosa.

A PROFESIONALES COMO:

MSc.	Roberto Emanuel Prata Lou
Ingeniero	Mario Castillo
Licenciado	Walter Rafael Bran Stewart
Licenciado	Juan Israel Rodríguez
Dasonomo	José Alberto Brito
Ingeniero	Juan Enrique Ávila

INDICE

CONTENIDO	PAGINA
Resumen	i
Glosario	ii
Introducción	vii
Justificación	ix
Objetivos	x
Antecedentes	xi
Metodología	xii
1. Marco Teórico y Conceptual	1
1.1. Evolución Histórica del Ejido	1
1.1.1. Época Prehispánica	1
1.2. Invasión Española y el Surgimiento de los Ejidos	2
1.2.1. Repartimiento de las Tierras	2
1.2.2. Los Pueblos de Indios y el Surgimiento de los Ejidos	2
1.2.3. Origen de la Propiedad Comunal	4
1.3. Época Independiente	5
1.4. Desarticulación de las Tierras Ejidales Durante el Primer Régimen Liberal	6
1.4.1. La Restitución de las Tierras Ejidales, Política de la Contrarreforma de los Conservadores	6
1.4.2. El Cultivo de la Grana, Aliciente para la Ocupación de Tierras Ejidales	7
1.4.3. Las Disputas por las Tierras Ejidales	7
1.5. Época Liberal	7
1.5.1. El Auge de Caficultura y el Saqueo de las Tierras Ejidales	8
1.5.2. La Enajenación de las Tierras Ejidales de las Postrimerías del Régimen Liberal	8
1.5.3. La Crisis del Régimen Liberal: La Revolución de Octubre de 1944	9
1.6. Época de la Contrarrevolución	10
2. Marco Referencial y Descripción del Área de Trabajo	12
2.1. Aspecto Histórico y Antropológico	12
2.2. Ubicación y Localización Geográfica	13
2.3. División Política	14
2.4. Demografía	16
2.5. Aspecto Institucional de la Municipalidad	17
2.6. Tenencia de la Tierra y Situación de los Bienes Inmuebles de Santa María Nebaj	24
3. Planteamiento del Problema y Situación Actual en la Regularización	39

3.1. Descripción del Problema	39
3.2. Perfil Actual de la Gestión Municipal en la Regularización de Tierras Ejidales	40
4. Aspecto Legal, Técnico y Administrativo Aplicable en la Gestión Municipal	41
4.1. Aspectos Legales	41
4.2. Aspectos Técnicos	54
4.3. Aspectos Administrativos	54
5. Proceso de Adjudicación y Legalización de Tierras Ejidales	56
5.1. Definición y Naturaleza	56
5.2. Del Proceso de Regularización	56
5.3. Elemento Central de la Municipalidad en la Temática de Regularización	57
5.4. Delimitación y Ubicación Geográfica del Ejido Legal	58
5.5. Reglamento de Regularización	59
5.6. Proceso de Regularización	66
5.7. Beneficios de la Regularización de las Tierras del Ejido Legal de Nebaj.	70
5.8. Beneficiarios	70
Conclusiones	71
Recomendaciones	72
Referencia Bibliográfica	73
Anexos	75

INDICE DE CUADROS

No.	TITULO	PAGINA
I	División Política del Municipio de Santa María Nebaj	15
II	Población Urbana y Rural	16
III	Población por Sexo	16
IV	Población por Grupo Étnico	16
V	Conformación del Concejo Municipal	19
VI	Pago de Impuesto –IUSI- por Vecinos de Nebaj	23
VII	Inscripción de Dominio	30
VIII	Colindantes	30
IX	Inscripción de Derechos Reales	30
X	Inscripción de Desmembraciones	31
XI	Inscripción de Anotaciones Preventivas	31
XII	Inscripción de Hipotecas	31
XIII	Tenencia de la Tierra, por Cantidad y Superficie	32
XIV	Escalas y Tasas para el Pago de Impuesto –IUSI-	49

INDICE DE FIGURAS

No.	TÍTULO	PAGINA
I	Ubicación y Localización del Municipio de Santa María Nebaj, Departamento de Quiché	14
II	Ubicación de Predio con Derecho Posesorio del Sr. Jacinto de León	36
III	Ubicación de Predio con Derecho Posesorio del Sr. Pedro Jacinto de Paz Pérez	37
IV	Localización de Predio de Personas Entrevistadas	38
V	Mapeo de Problemas	39
VI	Delimitación y Ubicación Geográfica del Ejido Legal, Finca 344, Folio 136 Libro 4 de Quiché	58
VII	Flujograma de Proceso de Adjudicación de Tierras Ejidales	69
VIII	Beneficios de la Regularización del Ejido Legal de Nebaj	70

ABREVIATURAS Y SIMBOLOS

AFIM	Unidad de Administración Financiera Integrada Municipal
AGC	Archivo General de Centro América
Ars.	Áreas
Art.	Artículo
Cab.	Caballería
Cas.	Centiáreas
Cds.	Cuerdas
DICABI	Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles
DPI	Documento Persona de Identificación
EPS	Ejercicio Profesional Supervisado
FAO	Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación
FONTIERRA	Fondo Nacional de Tierras
GTM	Sistema de Coordenadas Planas de Guatemala
Has.	Hectáreas
IGN	Instituto Geográfico Nacional
INE	Instituto Nacional de Estadística
INTA	Instituto Nacional de Transformación Agraria
IUSI	Impuesto Único Sobre Inmuebles
Kms ²	Kilómetros cuadrados
M.	Metro
MAGA	Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación
Msnm	Metros sobre el nivel del mar
Mz.	Manzanas
NIT	Número de Identificación Tributaria
RIC	Registro de Información Catastral
TSE	Tribunal Supremo Electoral
USAC	Universidad de San Carlos de Guatemala
V ² .	Varas cuadradas

Resumen

Guatemala tiene una gran proporción de población indígena. El departamento de Quiché, está habitado por varias etnias mayas, entre ellas la Ixil en el municipio de Santa María Nebaj. Los Ixiles fueron colonizados y su población fue ubicada en una extensión de 1710 hectáreas, como una estrategia para la adaptación del sistema indígena al colonial. El territorio Ixil se manifiesta de una manera dual: un espacio sagrado de reproducción sociocultural y un espacio físico de producción económica; ubicaron en el centro de la población la Iglesia Católica, luego un lugar de sacrificios, prisión, cabildo, cofradía, calvario y a su alrededor casas, cultivos de milpa, huertos, área verde y finalmente, el río usado como lavadero.

El Archivo de Centro América de Guatemala fue establecido en el año de 1846 con carácter histórico y habiéndose encontrado en el mismo, el origen de los terrenos ejidales. Estas tierras fueron otorgadas por acuerdo del Presidente Constitucional de la República de ese entonces.

El territorio Ixil corresponde a una región muy antigua cuyo espacio representa para los Ixiles un territorio donde tienen derechos históricos de posesión, heredados de sus antepasados. En el año 2002, el área urbana contaba con 18,484 familias, pero por la carencia de datos sobre inmuebles, en ese entonces, las autoridades ediles manifiestan que este problema de regularización afectaría aproximadamente a 11,090 familias (60% del área urbana), equivalente a 66,540 personas Ixiles.

Los Ixiles, reconocen los derechos individuales de posesión por medio de documentos extrajudiciales elaborados por la municipalidad de Nebaj, quien es la única entidad reconocida para gestionar y otorgar tierras; esto, sin embargo, no les garantiza la propiedad y son fácilmente despojados de la tierra que les corresponde. Hoy en día, solo tienen la calidad de posesión y no la propiedad, porque estos ejidales están registrados a nombre de la municipalidad de Nebaj y administrados por las autoridades ediles.

Este documento presenta una propuesta de "*Gestión Municipal en la Regularización de Tierras del Área Urbana identificada como Finca 344, Folio 136 y Libro 4 de Quiché, del Municipio de Santa María Nebaj, departamento de Quiché*", con el objetivo de lograr la adjudicación y legalización de la tenencia de la tierra, comúnmente llamado regularización de tierras municipales.

Por tanto, esta disertación, para optar por el grado de Maestría en Ingeniería para el Desarrollo Municipal, es un aporte sustancial y concreto para resolver la regularización de los ejidos de Santa María Nebaj, presentando una propuesta técnica-legal para la regularización de la tenencia de la tierra, de tal manera que las familias Ixiles puedan ser propietarios con certeza y seguridad jurídica. Este modelo serviría para regularizar la otra finca ejidal en similares circunstancias del municipio de Santa María Nebaj y, principalmente servir de modelo para otros municipios de la República de Guatemala que tengan los mismos problemas.

Glosario

Área: El artículo 23, inciso b de la Ley RIC (2005) área es la extensión en proyección plana de un predio, expresada de conformidad con el sistema métrico decima. ⁽¹³⁾

Bienes: El artículo 442 del Código Civil (1963) son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, se clasifican en inmuebles y muebles. ⁽⁵⁾

Bienes Inmuebles: El Tesoro Plurilingüe de Tierras de la FAO (2003:19) los bienes inmuebles, son aquellos bienes que por su naturaleza no pueden ser desplazados. Se trata del suelo, los predios y todo aquello que se incorpora a los mismos, por ejemplo, las construcciones. Las diferentes legislaciones de América Latina consideran la tierra como un inmueble, por su naturaleza, y como un bien que puede ser objeto de propiedad. ⁽³³⁾

Certeza: Manuel Osorio (1999:21) describe que es la clara, segura y firme convicción de la verdad. ⁽²⁵⁾

Conflicto: Secretaria de Asuntos Agrarios (2005:5) la “Estrategia de atención de casos” indica que las personas que persiguen metas diferentes, defienden valores contradictorios, tienen intereses opuestos o distintos, o bien persiguen simultánea y competitivamente la misma meta.

Los conflictos son procesos sociales que reflejan la forma en que se relacionan las personas o grupos sociales, es decir son de vida cotidiana, que pueden ocurrir en el ámbito personal, el familiar, comunal, municipal, nacional e incluso internacional. ⁽³¹⁾

Copropiedad: Los artículos 485 al 504 del Código Civil (1963) indican que la copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Las cuotas de los coparticipes se presumen iguales. Es el derecho que tienen dos o más personas sobre un bien que no está dividido (proindiviso.) Cada propietario no tiene la propiedad exclusiva sobre una parte de la cosa, su derecho de copropiedad se extiende en cierta proporción sobre toda la cosa u objeto, sin que esté referida a una parte específica de la misma. ⁽⁵⁾

Derecho real: La Comisión de Normas y Procedimientos del Registro de Información Catastral y Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (RIC-MAGA, 2005:4) afirma que la potestad personal sobre un bien objeto del derecho que puede hacerse valer frente a todas las personas. Existe esta facultad cuando un bien se encuentra sometido, total o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata oponible a cualquier otro sujeto. El derecho real nace de una relación objetiva (relación sujeto-objeto), porque el titular tiene una relación y un poder jurídico inmediatos sobre el objeto. ⁽³⁰⁾

Desmembración: La misma Comisión de Normas y Procedimientos del Registro de Información Catastral y Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Ibídem pag.4) afirman que es un acto voluntario por el cual una persona individual o jurídica dispone fraccionar o vender parte del predio (finca), que pasa a formar uno nuevo. Este acto puede ser inscrito o no en el Registro General de la Propiedad. ⁽³⁰⁾

Documento privado: La misma Comisión de Normas y Procedimientos del Registro de Información Catastral y Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Ibídem pag. 5) el documento voluntario suscrito entre personas individuales o jurídicas, con el fin de realizar la compra-venta o donación de derechos posesorios o de propiedad de un bien inmueble, inscrito o no en el Registro General de la Propiedad. No tiene el carácter de escritura pública. En algunos casos aparecen únicamente las firmas de los que intervienen y en otros el documento y las firmas son autenticados por notario. ⁽³⁰⁾

Ejido: Manuel Osorrio (Op. cit.:277) afirma que los ejidos son conocidos como campo común de todos los vecinos de un pueblo, lindante con él, que no se labra, y donde suele reunirse los ganados o establecer las eras. Tirarse, pues, de un bien común, siendo en principio, inalienable, inembargable, intransmisible, imprescriptible e indivisible. ⁽²⁵⁾

Ejido Municipal: Según Eliseo Gálvez Ramírez (2008:4) los ejidos municipales son conocidos también como tierras comunales o tierras municipales en Guatemala, son extensiones de dimensión variable con que cuentan algunos municipios y que han utilizado como reservas de bosques, aguas y tierras agrícolas, para atender las demandas de los pobladores de sus comunidades. Sus orígenes son igualmente diversos. Algunos provienen de las antiguas “tierras de indios” que existieron durante la colonia. Otros son producto de concesiones que el gobierno central otorgó como “premio” (también “servicios a la patria”) a ciertas comunidades por el apoyo político recibido. Más recientes, también existen casos de ejidos productos de las políticas de colonización agraria, como sucedió en el departamento de El Petén durante la década de 1970. ⁽²⁰⁾

Finca matriz: Finca original que da origen a otras, ya sea por desmembración o unificación. RIC-MAGA (2005:6) ⁽³⁰⁾

Finca: El artículo 23, inciso j de la Ley del RIC (2005) que es la unidad registral inscrita en un folio real de los documentos físicos o digitales del Registro General de la Propiedad y es el nombre con el que se le conoce a un inmueble, el cual identifica una o varias porciones de terreno, que pertenece a uno o varios propietarios. ⁽¹³⁾

Gestión: Manuel Osorrio (Op. cita.:335) confirma que es la acción y efecto de gestionar, administrar y hacer diligencias conducentes al logro de un asunto público o privado. ⁽²⁵⁾

Gestión Municipal: El Programa Municipal de Desarrollo Local Sostenible de Guatemala (2007:20) indica que las municipalidades como órgano básico de la descentralización, tienen numerosas competencias de carácter general, que va desde aspectos administrativos, hasta decisiones sobre políticas públicas municipales, para mejorar la calidad de vida de toda la población. ⁽²⁹⁾

Gobierno: Manuel Osorio (Op. cit.:336) afirma que el gobierno es una acción y efecto de gobernar: mandar con autoridad o regir una cosa, guiar o dirigir. ⁽²⁵⁾

Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI): Los artículos 1 y 2 de la Ley de IUSI, Decreto 15-98 del Congreso de la República (1998) el establecer de un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República; también establece en el siguiente artículo que el destino del impuesto, es decir el impuesto o multas que se refiere la presente ley, corresponde a las municipalidades del país, para el desarrollo local, y al estado, para el desarrollo municipal. ⁽⁹⁾

Ley: Manuel Osorio (Op. cit.:424) la Ley es precepto dictado por autoridad competente, en que manda o prohíbe algo en consonancia con la justicia y para el bien de los gobernados. ⁽²⁵⁾

Notario: El artículo 1 del Código Notariado Decreto 314 (1947) es el profesional especializado en la rama, quien es el indicado en elaborar la escritura pública, cumpliendo con el contenido de la escritura pública. ⁽¹²⁾

Ortófoto: Isaac R. Herrera (2001:14) indica que es la morfología del terreno, es decir la forma extremadamente compleja de la superficie del terreno, teniendo en cuenta –en lo posible- la escala, es un proceso más complejo con diversas soluciones proyectadas. ⁽²³⁾

Poseedor: El artículo 23, inciso p del Decreto 41-2005, es la persona individual o jurídica que ejerce sobre un predio todas o algunas de las facultades inherentes al dominio, a quien el Estado, mediante procedimientos legalmente establecidos, puede reconocer la posesión. ⁽¹³⁾

Predio: El artículo 23, inciso q, de la ley del Registro de Información Catastral (2005) es la unidad catastral constituida por una fracción de terreno, integrada por una o varias fracciones de terreno, formando un solo cuerpo, dentro de una misma jurisdicción municipal y pertenece a uno o varios titulares catastrales o registrales. Está debidamente delimitado. ⁽¹³⁾

Predio comunal: La Comisión de Normas y Procedimientos del Registro de Información Catastral y Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Op. cit.:11) afirma que es aquel predio que pertenece a una comunidad, es tenido, poseído o usado por los vecinos. Puede ser propiedad o posesión de una municipalidad. ⁽³⁰⁾

Propiedad: El Artículo 464 del Código Civil (1963) 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. ⁽⁵⁾

Propiedad colectiva: Según Tesauro Plurilingüe de Tierras (FAO, Op. cit.: 46) es aquella que concierne a un conjunto de personas y se ejerce sobre un bien o un recurso natural. Supone que los poseedores de este derecho y los usuarios son claramente definidos y están asistidos por el derecho de excluir a terceros. La propiedad colectiva se opone a una situación de acceso libre. ⁽³¹⁾

Propiedad comunal: El Tesauro Plurilingüe de Tierras (FAO, Op. cit.:46) es el área en la cual todos los habitantes de una localidad tienen el derecho de efectuar actividades, tales como el continúa pastoreo o la recolección de madera. Históricamente, no es una forma de tenencia, sino un patrón de uso con respaldo legal, por el cual todos los miembros de la comunidad, tienen el derecho de usar la tierra simultáneamente. ⁽³³⁾

Propiedad pública: El Tesauro Plurilingüe de Tierras (FAO, Op. cit.:47) es la propiedad poseída por cualquier nivel del gobierno. En los asuntos de bienes raíces, un buen número de reformas parten del principio según el cual, la tierra es propiedad del Estado. En este sentido, se habla de propiedad fiscal, o estatal, de la tierra. ⁽³³⁾

Propiedad Privada: El Tesauro Plurilingüe de Tierras (FAO, Op. cit.:48) es la posesión exclusiva y absoluta ejercida sobre una cosa, por parte de una persona o de una colectividad, diferentes del Estado, que no puede ser realizada sino sobre cosas o bienes. Una de las características fundamentales de la propiedad privada, es el derecho de enajenar. En algunos países de América Latina se llama "derecho de dominio" al derecho de propiedad. ⁽³³⁾

Propietario: El artículo Art. 23, inciso u de la ley del RIC (Op. cit.:10) es la persona individual o jurídica que ejerce sobre un predio todas las facultades inherentes al dominio, garantizando su derecho mediante su inscripción en el Registro General de la Propiedad. ⁽¹³⁾

Registro General de la Propiedad: El artículo 1124 del Código Civil (1963) el registro 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. ⁽⁵⁾

Regularización de Tierras: Según Tesouro Plurilingüe de Tierras (FAO, Op. cit.:177) es el proceso que tiene por objeto el reconocimiento jurídico de los derechos sobre bienes o tierras que se ejercían con anterioridad sin justificación legal, o de identificar los derechos sobre inmuebles que los manifestaban mal definidos, como la ocupación sin título y el restablecimiento de límites después de litigios, entre otros. Es la acción y efecto de ajustar a las reglas, de hacer regular alguna cosa que está por fuera de éstas. Puede igualmente ser considerada como una política de Estado, cuando se encamina a sanear una problemática de posesión ilegal frecuente en un territorio. ⁽³³⁾

Segundo 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. Su sede está en la cabecera departamental de Quetzaltenango (RIC-MAGA (Op. cit.:13). ⁽³⁰⁾

Seguridad Jurídica: Manuel Ossorio (Op. cit.:878) condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica sólo se logra en los Estados de Derecho. Porque, en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder. ⁽²⁵⁾

Tenedor: Según Tesouro Plurilingüe de Tierras (FAO, Op. cit.:54) es aquel que ejerce la tenencia de una cosa mueble o inmueble, no como dueño, sino en lugar, o a nombre, del dueño. En general, se denomina como tenedor, a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno. Ejemplo: el secuestro, el usufructuario, el arrendatario y el usuario son tenedores de la tierra, de un bien raíz, o de un inmueble. ⁽³³⁾

Terrenos municipales: Los artículos 178 y 180 del Decreto 1551 son terrenos de uso público pertenecientes a los municipios que se utilizan para caminos vecinales, plazas, paseos, calles y otras obras de aprovechamiento general, no pueden ser grabados, ni enajenarse o cederse, a menos que por virtud de una ley o disposición gubernativa. ⁽⁸⁾

Usufructo: El artículos 703 y 712 del Código Civil (1963) el derecho real por el cual una persona goza de un bien. ⁽⁵⁾

Introducción

La municipalidad de Nebaj es propietaria de la finca inscrita en el Segundo Registro de la Propiedad identificada con el número 344, folio 136, libro 4 de Quiché. Dicha finca está considerada como tierra ejidal pero su posesión efectiva o “de hecho” es ejercida actualmente y desde hace más de 126 años por personas individuales o jurídicas, por tanto es necesario realizar un proceso de regularización de la tenencia de la misma. Para emprender y ser efectivo dicho proceso, fue necesario conocer y analizar los aspectos administrativos, técnicos y jurídicos que constitucionalmente la legislación municipal norma en el reconocimiento del proceso de regularización, que está orientado en fortalecer la certeza y seguridad jurídica de propiedad privada sobre la tierra, que es fundamental para el desarrollo integral de la municipalidad y sus habitantes.

La Gestión Municipal tiene como objetivo principal, proponer la regularización de los terrenos del Ejido Legal del área urbana del municipio de Nebaj, Departamento de Quiché, y aprobados por el Concejo Municipal que incluye los procedimientos a seguir, con el fin de brindar seguridad y certeza jurídica a las posesiones de tierras de personas individuales y jurídicas y contribuyendo así al fortalecimiento financiero de la municipalidad a través del aumento de la recaudación del Impuesto Único sobre Inmuebles, disponiendo así con más fondos para el desarrollo del municipio

Para este propósito, se consideró que la propuesta o mecanismo de regularización, tuviera dos premisas principales: la primera, que sea participativa y la segunda, que se constituya en una herramienta metodológica para que los vecinos del municipio de Nebaj puedan solicitar ante el Concejo Municipal, la adjudicación y legalización de las tierras, ya que ellos, como autoridades encargadas de la administración de la Hacienda Municipal son los únicos legitimados para realizar esta acción.

Al amparo de la Constitución Nacional y del Código Municipal, todo proceso de regularización de tierras municipales solo lo puede realizar la municipalidad de Nebaj por ser la titular registral de estas tierras. Entonces, le corresponde al Concejo Municipal con exclusividad, el ejercicio del gobierno del municipio, velar por la integridad de su patrimonio, garantizar sus intereses con base en los valores, cultura y necesidades planteadas por los vecinos, conforme a la disponibilidad de recursos.

En la regularización de tierras, las personas individuales o jurídicas tienen que demostrar bajo juramento y fundamentada en justo título adquirida de buena fe y de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado por la ley, contando con su título de propiedad para la certeza y seguridad jurídica, ubicación y extensión física del inmueble bien definido, evitando conflictos con sus vecinos, y con el derecho de hipotecar su inmueble para obtener créditos e implementar proyectos y que el precio del inmueble sea competitivo en el mercado. La municipalidad tendrá el

beneficio de incrementar su ingreso a través del cobro de la tasa del Impuesto Único sobre Bienes Inmuebles (IUSI); de estos ingresos, un 70% será para la implementación de proyectos de desarrollo integral y el 30% para gasto administrativo de la municipalidad; con ese fin, se recomienda la creación de la dependencia de Catastro Municipal, para tener un mejor control sobre este asunto.

Para lograr este propósito, se realizó una metodología de investigación documental y bibliográfica, tanto de fuentes primarias como secundarias, entrevistas directas, reuniones de trabajo y discusiones con el Concejo Municipal y sus dependencias, con expertos y profesionales en la materia y otros actores especialmente vecinos que poseen inmuebles en el área urbana y rural en la finca 344, folio 136 libro 4 de Quiché.

El Capítulo I del presente estudio expone el Marco Teórico y Conceptual, dentro del mismo se hace una descripción del contexto general y evolución histórica del ejido, abarcando varias épocas, destacando la importancia de la tenencia y posesión de la tierra.

En el Capítulo II se describe el Marco Referencial y la Descripción del Área de Trabajo, se hace una investigación de aspectos históricos y antropológicos, ubicación y localización geográfica, demográfica, situación política y administrativa del municipio de Nebaj y se presenta polígono de predios de personas entrevistadas con derechos de posesión dentro del "Ejido Lega".

El Capítulo III se refiere al Planteamiento de Problema y Situación Actual en la Regularización, se ilustra el mapeo de problema y el perfil actual de la regularización de las tierras del área urbana del municipio de Santa María Nebaj.

El Capítulo IV se presenta los resultados obtenidos -a través de consultas con expertos profesionales-, describiendo el aspecto legal, técnico y administrativo, para fortalecer la toma de decisiones del gobierno municipal en la gestión municipal.

El Capítulo V contiene la propuesta del proceso de adjudicación y legalización de tierras ejidales, cuyo diseño está constituido por un reglamento y un flujograma del proceso de regularización, estableciendo los pasos y normas legales, técnicas y administrativas de manera clara.

A continuación siguen las conclusiones a que se llegó y finalmente, se presentan las recomendaciones derivadas de las conclusiones. Además, dentro del texto se incluyen cuadros y figuras donde se destaca el resultado logrado y el aporte de la tesis, que constituye una propuesta sustancial y concreta para resolver la regularización de los ejidos de Santa María Nebaj, departamento de Quiché, que también servirá para su aplicación en el resto del país.

Justificación

La presente investigación como el último paso para lograr la tesis de maestría en Ingeniería para el Desarrollo Municipal cuyo título es: "Gestión Municipal en la Regularización de Tierras del Área Urbana del Municipio de Santa María Nebaj, departamento de Quiché", es un aporte al conocimiento de la situación actual de los terrenos que están bajo la administración municipal.

La dualidad existente, donde la forma de apropiación privada se sobrepone al ejido municipal, hace que se deriven problemas de falta de certeza o seguridad jurídica, creando problemas en las transacciones de tierra, con medidas no precisas, además de sobre posiciones de linderos, junto con mojones no claros e imprecisos, es decir un derecho a la propiedad privada incompleta, debido a que este se trata de ejercer sobre una propiedad territorial sobre otra de diferente naturaleza. Según las premisas liberales del capitalismo, es necesario que exista la propiedad privada de la tierra y que ésta sea lo más "perfecta" posible, pues sólo así se cumplen con dichas premisas liberales del mercado y la acumulación capitalista: la tierra debe ser convertida en una mercancía. El problema pues es que esa dualidad no es funcional, por el cual sociedad dominante se ha impuesto sobre sí misma y para los segmentos sociales subalternos.

Se presentará un modelo técnico-jurídico de regularización de tierras ejidales para que las tierras que están inscritas a nombre de la municipalidad de Nebaj, pero cuya posesión es ejercida desde hace más de 126 años por personas individuales o jurídicas. Dicha condición es considerada no garante del derecho de propiedad privada, ya que no contiene todas las facultades y obligaciones que este derecho proporciona a su titular.

La municipalidad al aplicar esta propuesta de adjudicación y legalización de las tierras ejidales de la finca 344, folio 136, libro 4 de Quiché, que está a nombre del municipio de Nebaj y vecinos, con un área de 1,748.62 has. equivalente a 38.75 caballerías, tendrá los siguientes beneficios: Las personas individuales y jurídicas tendrán la certeza y seguridad jurídica, fácil acceso al crédito, fácil ingreso al mercado de tierras, incremento al valor de la propiedad, se minimizará la conflictividad agraria, se fortalecerá a la municipalidad sobre el control y la administración de los servicios básicos, contribuirá en el ordenamiento territorial, la municipalidad tendría el beneficio de incrementar su ingreso a través del cobro de la tasa del Impuesto Único sobre Inmuebles, con ello lograr el desarrollo integral del municipio de Nebaj.

En conclusión, los beneficiarios directos serán las personas individuales y jurídicas del área urbana, quienes tendrán la certeza y seguridad jurídica de sus inmuebles poseídos y la municipalidad mejorará sus finanzas a través del Impuesto Único sobre Inmuebles; y por último, el beneficiario indirecto será la institución financiera que no arriesgaran su cartera de crédito, pudiéndose aplicar este proceso a municipios que cuenten con sus Ejidos Municipales.

Objetivos

General

Proponer la regularización de los terrenos del Ejido Legal del área urbana del municipio de Nebaj, Departamento de Quiché, y aprobados por el Concejo Municipal que incluye los procedimientos a seguir, con el fin de brindar seguridad y certeza jurídica a las posesiones de tierras de personas individuales y jurídicas y contribuyendo así al fortalecimiento financiero de la municipalidad a través del aumento de la recaudación del Impuesto Único sobre Inmuebles, disponiendo así con más fondos para el desarrollo del municipio.

Específico

1. Para resolver los conflictos de tierras existentes, se propondrá procedimientos administrativos, técnicos y jurídicos para la regularización y adjudicación de tierras a quienes actualmente tienen la posesión legal.
2. Plantear un procedimiento para la adjudicación y legalización de tierras ejidales en el área urbana de Nebaj, que servirá para su aplicación en el resto del municipio y del país.
3. Proponer a la corporación Municipal la aprobación de un reglamento para la legalización de tierras y los acuerdos municipales para ceder las tierras.
4. Verificar la necesidad de la creación de una oficina encargada del catastro en la municipalidad con los recursos humanos y materiales necesarios, así con la tecnología adecuada para obtener, almacenar y utilizar la información catastral.

Antecedentes

El Municipio de Santa María Nebaj está ubicado al Norte del departamento de Quiché, cuya identidad cultural y étnica tiene una relación privilegiada con su geografía, considerado como territorio ancestral y su espacio no es neutro, por el contrario, es la fuente de su historia, leyendas y sus periplos, sus luchas, y de su futuro. Por eso, está constituido históricamente por dos fincas registradas en el Archivo de General de Centro América de Guatemala, luego trasladados en el Segundo Registro de la Propiedad siendo estas: Finca número 344, folio 136, libro 04 de Quiché, denominada “Ejido Legal de Nebaj”, adjudicado según Acuerdo Gubernativo de fecha 28 de febrero de 1,881 por el Presidente de la República de Guatemala, inscrito el 4 de marzo de 1,886 con una extensión superficial de 1,748.62 hectáreas equivalente a 38.75 caballerías y la finca número 3,022, folio 260, libro 16 de Quiché, denominada “Excesos del Ejido Legal de Nebaj”, difiriendo a lo establecido en Acuerdo Gubernativo de adjudicación de fecha 10 de julio de 1,900, registrado el 20 de agosto de 1,903, con una extensión superficial de 21,439.99 hectáreas equivalente a 1,428 caballerías (cab), 25 manzanas (mz), 1,440 varas cuadradas (v²), consta así en título expedido por el Presidente Constitucional de la República Lic. Manuel Estrada Cabrera.

Actualmente estas fincas forman la jurisdicción municipal de Santa María Nebaj, históricamente son poseídos por personas individuales; por costumbre, no pagan impuestos de estos derechos, aunque la ley lo señala. Esta figura de tener las tierras, fácilmente se ejecutan órdenes de desahucio y desalojo por parte de los organismos de justicia, existe conflictividad agraria de tierras entre personas particulares, grupales y comunidades a causa de una doble titulación con derechos de posesión. También existe la doble titulación de los ejidos municipales a causa de una Titulación Supletoria, aunque esta ley prohíbe el registro de una finca dentro de otra finca. Por otro lado, las personas individuales y jurídicas carecen de seguridad y certeza jurídica de sus inmuebles y existe un acceso limitado a los servicios de créditos, dando que los valores de los inmuebles no son competitivos en el mercado. Otros problemas existentes son: la municipalidad de Nebaj no tiene una oficina de catastro, por eso existe una mínima recaudación del Impuesto Único sobre Inmuebles, no cumpliendo con lo establecido en el Acuerdo Ministerial No. 24-2006. Estos problemas afectan el desarrollo del municipio de Nebaj.

Con la regularización, las autoridades municipales reconocerán a las personas individuales y jurídicas en la adjudicación y legalización de las tierras ejidales garantizando así a sus habitantes la seguridad y certeza jurídica del derecho de propiedad de la tierra que han poseído.

La gestión municipal en la regularización de tierras es una condición necesaria para el logro del desarrollo del municipio porque aumenta la recaudación del impuesto único sobre inmuebles, disminuyen los conflictos. Con la regularización, las personas individuales y jurídicas lograrán la certeza y seguridad jurídica, el incremento al valor de su propiedad, y la posibilidad a las hipotecas y con eso, el acceso a créditos.

Metodología

Esta tesis, para optar al grado de maestro en Ingeniería para el Desarrollo Municipal, se enmarca dentro de la metodología de investigación cualitativa aplicada. La conexión teórica-metodológica es positivista pues se enmarca en la lógica de resolución de problemas puntuales bajo los preceptos de alcanzar el progreso, el orden y el desarrollo social, dentro de un marco de libertad individual en el ejercicio de los derechos civiles, económicos y políticos. Es el estudio de un caso concreto de regularización de la tierra ejidal, bajo un modelo o mecanismo técnico y normativo de gestión pública municipal. La metodología inicia con una investigación de fuentes primarias y secundarias que hacen referencia a las experiencias relacionadas con el tema. Además se efectuaron entrevistas, reuniones de trabajo, discusiones, análisis con el Concejo Municipal de Nebaj, y consultas a expertos en el tema de regularización de tierras, que permitieron enriquecer la información ya obtenida en la investigación bibliográfica. Así mismo, dentro de la metodología, se profundizó con información a través de consultas a profesionales que han tenido experiencia en la adjudicación y legalización de fincas.

En consideración a la importancia de los ejidos municipales del municipio de Nebaj y de los objetivos que se pretenden alcanzar en la gestión municipal de la regularización de las tierras del área urbana del municipio de Nebaj, fue necesario definir los medios y mecanismos de investigación a realizarse para establecer la certeza jurídica de la municipalidad; para el efecto, la investigación se basó en la revisión y análisis de información histórica sobre inmuebles en el Archivo General de Centro América y en el Segundo Registro de la Propiedad (fuente secundaria).

Así mismo, con el apoyo del Concejo Municipal y de las dependencias de la municipalidad de Nebaj, se elaboraron procedimientos administrativos, técnicos y jurídicos para la regularización y adjudicación a favor de los actuales poseedores de tierras, que actualmente es propiedad de la municipalidad de Nebaj y vecinos.

Capítulo I

Marco Teórico y Conceptual

1.1. Evolución Histórica del Ejido

1.1.1. Época Prehispánica

Cambranes J. C. (2004:48) confirma que antes del descubrimiento de América, la tenencia de la tierra ya era base sobre la que se desarrollaban los procesos sociales, económicos, políticos e ideológicos en el área, de tal suerte que el uso y el dominio de ella resultaron estratégicos para el control del poder en esos ámbitos, lo cual fue determinante para que en la sociedad precolombina se diera relaciones sociales y económicos basados en la explotación de los grupos sociales que carecían de tierra como medio de subsistencia por aquellos que tenían el control pleno sobre ella.

Braulia Thillet (2002:26) manifiesta que surgen algunas hipótesis para ubicar las formas de producción en el pasado prehispánico, así como los elementos culturales y de relacionamiento que contribuyeron a la vigencia de la propiedad colectiva de la tierra como patrimonio de la comunidad, lo que dio lugar más tarde a lo que se conocería como tierras ejidales municipales.

La autora citada sostiene que en la medida en que las poblaciones fueron alterando sus costumbres productivas y de sobrevivencia, ello impactó paulatinamente sobre las formas de uso y propiedad de la tierra. Afirma, por ejemplo, que el paso de la caza y de una agricultura incipiente a otra de carácter extensivo influyó en que estas poblaciones simplemente ocuparan la tierra para trabajarla. Posteriormente se produjo un dominio territorial por parte de las comunidades campesinas que fueron distribuyéndose por todo el territorio, dedicándose a cultivar la tierra en forma más intensiva. La explicación se basa en que esta nueva forma de labrar hizo necesario que los agricultores vivieran cerca de los terrenos que trabajaban y fue entonces cuando, se supone, surgió la tenencia individual de la tierra.

Según Solórzano V. (1963:23), manifiesta que por su parte, Bernal Díaz del Castillo, en su obra *Verdadera y notable relación del descubrimiento y conquista de la Nueva España y Guatemala*, asegura que la propiedad individual de la tierra solamente se conoce en las llamadas tierras de jefes y caciques. Desde ese momento se puede observar la existencia de la propiedad colectiva de la tierra como patrimonio comunitario, que más tarde daría lugar a la conformación a los ejidos o Tierras de comunidades Indígenas, esto durante la invasión española se pusieron en marcha una serie de procesos que alteraron la estructura social, económica, política, e ideológica de los pueblos originarios, para imponer los suyos propios.

1.2. Invasión Española y el Surgimiento de los Ejidos

1.2.1. Repartimiento de tierras

Julio Castellanos Cambranes (2004:103) en su obra *500 años de Lucha por la Tierra*, indica que la conquista y el sometimiento militar de los pueblos originarios dieron lugar a que la Corona Española tuviera derechos sobre las tierras que anteriormente eran jurisdicción de gobernantes nativos, convirtiéndose en patrimonio real o tierras realengas, las que fueron otorgadas en propiedad a la futura clase de terratenientes coloniales. Se trataba de mercedes de tierra que por medio de la titulación escrita adquirió la categoría de propiedad legal en el sentido jurídico moderno, la tenencia de la tierra existente, en el periodo prehispánico sufrió entonces una transformación radical, al instituir la gran propiedad agraria colonial con características feudales, acosta de las tierras de las comunidades indígenas.

Gustavo Palma y Arturo Taracena (2004:27) con la colonización española y las bulas papales de 1493, la corona española se adueño de todos los territorios de la región. A partir de ese momento, empezó a asignar o a vender los derechos sobre la tierra a quien estimaba conveniente, mediante la cual la Iglesia Católica garantizó y cedió a los colonizadores el dominio absoluto y el señorío universal sobre todo lo que existe en el territorio de las indias occidentales, entonces nadie podría acceder a su uso y propiedad sin contar con una concesión real.

Erick Wolf (1959:31) autor de los *Hijos de la Tierra Temblorosa* afirma que durante la esclavitud se creó simultáneamente, otra institución llamada “La Encomienda”, que no era más que el repartimiento de ciertos números de pobladores nativos entre los conquistadores y sus subalternos.

1.2.2. Los Pueblos de Indios y el surgimiento de los Ejidos

Gustavo, Palma y Arturo, Taracena (Op. cit.:27) en su obra *cambios en la Tenencia de la Tierra, Tendencias Históricas*, afirman que las Leyes Nuevas promovían, la aplicación de una política de ordenamiento territorial y humano, que pretendía ordenar administrativamente el territorio en varias unidades políticas-administrativas que estarían bajo la responsabilidad de autoridades que serían nombradas directamente por la Corona. En el caso de Guatemala se ordenó establecer una Real Audiencia, que asumió las funciones del gobierno militar, administración de justicia, hacienda real sobre las gobernaciones de Chiapas-Guatemala, de la que el actual territorio salvadoreño formaba parte, Comayagua y Nicaragua, que incluía a Costa Rica, establecidas como resultado de la conquista. Al interior de la Real Audiencia se establecieron varias Alcaldías Mayores y Corregimientos, que a la vez incluían determinado número de pueblos de indios.

La organización del Pueblo de Indios, los habitantes de esos pueblos adquirieron la categoría de “Vasallos del Rey” lo que implica que nadie podía disponer de ellos, excepto el Rey, una vez concentrados en pueblos, se dotó a indígenas en un régimen administrativo propio. –un cabildo- es decir un gobierno integrado por un número reducido de personas cuya función principal es hacer

cumplir de manera puntal las normas y obligaciones que estaban sobre los pueblos, entre las que destaca el pago del Tributo Real que fue impuesto a los varones de dieciséis a cincuenta años, y que consistía en pagar con productos de la tierra que obtenían de cultivar tierras comunes de los pueblos de indios. El hecho de tributar le confería el título de Tributarios Reales.

La precariedad monetaria de la población indígena la hacía depender de su fuerza de trabajo para poder sobrevivir dentro del sistema creado por el régimen colonial, de tal manera que la corona se aseguró de dotar a todos los pueblos de indios, de tierras suficiente para que obtuvieran de ella los productos básicos que les permitirán cumplir con sus obligaciones de Tributarios Reales y de garantizar su propia subsistencia. Estas tierras llamados Ejidos median 1710 hectáreas (una legua o 38 caballerías), deberían ser utilizadas para siembras comunes, pastaje de ganados y la obtención de leña, y madera en el astillero reservado para ella.

Si se retoman los elementos esenciales de cómo se encontraba organizado el uso y propiedad de la tierra en la época pre-hispánica y se le compara con la modalidad impuesta en el régimen colonial, se destaca como elemento común el del trabajo colectivo que se realizaba en la tierra, con la diferencia de que los calpules solo la usufructuaban, mientras que los Pueblos de Indios eran propietarios de su Ejido.

Severo Martínez, Peláez (1998:126-127) *La Patria del Criollo*, indica que hay tres tipos de tierras de indios: Los ejidos, las tierras comunales y las tierras particulares.

Ejidos: que eran de uso común, se ubicaban en los alrededores del pueblo y servía para pastorear a los animales y para abastecer los moradores de material de construcción, leñas y hojas secas. Según la ley de la época, la extensión del ejido se calculaba marcando dos líneas rectas que se cruzaran en el centro del pueblo, cada una de las cuales debía tener 1,710 hectáreas (una legua de longitud) o sea 855 hectáreas (media legua) desde el centro del poblado.

Tierras comunales: comunes de comunidad, comunes de sementera, comunes de labranza o de labranza y sementera, fueron tierras cedidas por la Corona a todos los pueblos al momento de su creación que sirvieron como una fuente importante para la sobrevivencia. Eran de propiedad común y administrada por el Cabildo o Ayuntamiento de Indios. Muchos pueblos fueron ampliando sus tierras con recursos provenientes de las cajas de comunidad.

Tierras particulares: pertenecientes a indios que disponían de medios económicos y fueron generalmente escasas.

Los ejidos y los pueblos de indios se convirtieron en la base fundamental para la reproducción del régimen colonial, porque garantizaron la reproducción de la fuerza de trabajo en una sociedad precapitalista en la que el salario no podía cumplir esta función.

Los ejidos tienen entonces, su origen en España y fue trasladado a América para impulsar el ordenamiento territorial a partir de las leyes nuevas, que establecieron como mecanismo la reducción en "Pueblo de indios" a la población que vivía de una manera dispersa.

Braulia Thillet (2002:33-34) en la investigación denominada *Tierras Municipales en Guatemala: Un desafío para el desarrollo local sostenible*, afirma que los pueblos de indios tenían su propia administración, de tal forma que las cuestiones internas eran dirimidas internamente, acudiendo al Juzgado General de Naturales o a la Audiencia, estando teóricamente libres de la visita de alcaldes mayores y/o corregidores.

El inicio de la transformación administrativa puede situarse a mediados del siglo XVIII, cuando "la legislación española, en casos especiales, autorizó el funcionamiento de alcaldes ladinos en pueblos de indígenas con presencia ladina numerosa", situación que dio lugar a que en un mismo pueblo coexistieran en algunos momentos dos alcaldías: *una indígena y una ladina*, de tal manera que era factible encontrar algunos pueblos indígenas con dos alcaldes funcionando paralelamente.

La figura administrativa del municipio también se aplicó en los pueblos de indios, imponiéndose formas similares de organización administrativa. El ejido tiene entonces su origen en España, y fue trasladado a América para impulsar el reordenamiento territorial a partir de las Leyes Nuevas, que establecieron como mecanismo la reducción en pueblo de indios a la población que vivía de manera dispersa. El ejido y los pueblos de indios se convirtieron en la base fundamental para la reproducción del régimen colonial.

1.2.3. Origen de la propiedad comunal

Braulia Thillet (Op. cit.:37) en su investigación indica que la agrupación de la población indígena en las tierras de indios impuso un estrecho control sobre la población autóctona de estos territorios, lo que fue visto como una forma de aislarlos del resto de la población. No obstante, algunos atribuyen un doble papel al ejido como elemento básico de la economía producción/tributos, pero, a la vez, como un factor que contribuyó a cohesionar a tales grupos sociales. Para el autor la solución fue hallada en la propia legislación castellana, en la que existía la figura de tierras de apropiación y uso colectivo: los ejidos. Estos eran en realidad pastos o bosques, generalmente localizados en la periferia de las tierras de cultivo se encontraban a disposición de los habitantes del pueblo, sin ninguna restricción. Al fundarse los pueblos éstos recibían tierras en calidad de donaciones por parte de la Corona, conocidas como mercedes reales: fueron tierras de uso común ubicadas alrededor de los pueblos recién fundados.

La extensión superficial de los pueblos de indios se calculaba con punto de referencia en el centro del pueblo. “La superficie legal era la de un cuadro, cuyos ejes estaban orientados hacia todos los puntos cardinales, a partir del centro del pueblo, con una longitud de media legua”. La superficie total de las tierras asignadas para uso común equivalía a 38 caballerías (1,710 has.) como una estrategia para la adaptación del sistema indígena al sistema colonial. El territorio se manifiesta una manera dual: un espacio sagrado de reproducción sociocultural y un espacio físico de producción económica; ubicaron en el centro de la población la Iglesia Católica, luego un lugar de sacrificios, prisión, cabildo, cofradía, calvario y a su alrededor casas, cultivos de milpa, huertos, área verde y finalmente, el río usado como lavadero y con el tiempo la tierra de indios se les llamó “ejidos”.

1.3. Época Independiente

Braulia Thillet (Op. cit.:39) afirma que la independencia de España en 1821 produjo un cambio no sólo en el orden político sino también en el legal. Esto produjo la desaparición de las Leyes de Indias que protegían la propiedad comunal indígena. Fueron sustituidas por leyes liberales que, paulatinamente primero, y de golpe después, permitieron que los pueblos indígenas fueran despojados legalmente de sus propiedades territoriales las tierras sin título habían sido denominadas baldías, por lo que los habitantes indígenas de esos baldíos se transformaban en mozos-colonos al ser tratados como parte del inventario de la finca, Pese al despojo de tierras comunales, algunos ejidos municipales se conservaron en varios municipios, Por otra parte cada pueblo, de indios debía presentar al gobierno un informe detallado de todas la propiedades privadas y comunales, ejidos y baldíos de su jurisdicción, para que fueran debidamente registrados, para que el gobierno pudiera proceder a la separación ordenada de las tierras publicas. El Estado podía agregar ejidos a los pueblos que no tuvieran suficientes tierras para sus necesidades, par lo cual se podía usar tierras desmembradas de terrenos baldíos, de los excesos de los ejidos de los pueblos colindantes o incluso de propiedades particulares. Para el efecto se emitió la ley el 21 de julio de 1,830.

Aunque las propiedades colectivas debían pagar una cantidad mínima de 4 reales, en caso de probar carencia de fondos, se les eximia de dicho pago, en 1,835 se ordenó que los ejidos no podía exceder de una legua cuadrada 38.67 caballerías (1740.15 has.), de lo contrario estaban obligados de pagar la contribución territorial, aunque demostraran no contar con fondos suficientes, establecidos en el decreto de la asamblea legislativa del 14 de agosto de 1,835.

En 1836, se aprueban dos leyes relacionadas con la tenencia y control de las tierras comunales. En la primera, el gobierno autorizaba a la municipalidad para vender sus ejidos y los terrenos que pertenecieran a las cofradías. Con el mismo objeto el gobierno permitía a los poseedores censualistas o arrendatarios adquirir su propiedad pagando el doble de su valor. También

legitimaron el despojo hechos a comunidades o tierras de indígenas, en particular los realizados antes de 1821. Los particulares podían legitimar la tenencia mediante el pago del 10% del valor al gobierno. La segunda ley aprobada en agosto de 1836 -Decreto 388 - declaraba que se reducirían a tierras particulares los ejidos y en lo sucesivo no se podrán conceder terrenos para éstos.

Julio Castellanos Cambranes (1986:72) en su obra *Café y campesinos* que los expedientes de tierras del antiguo Archivo de la Escribanía del Gobierno, a mediados del siglo XIX “ más del 70% de las mejores tierras del país se encontraban bajo el control de unas 1.000 comunidades campesinas, distribuidas en los 17 departamentos de la República de Guatemala.

1.4. Desarticulación de las Tierras Ejidales Durante el Primer Régimen Liberal

Manuel Pineda de Montt (1979:658) en el tomo I y volumen III de la *recopilación de Leyes de la República de Guatemala*, establece que los liberales tenían la firme convicción de que la tenencia privada de la tierra es más eficiente que la propiedad comunal y que la desmembración de los ejidos, en parcelas individuales era estrictamente necesaria para el desarrollo del país, por lo que promulgaron, en 1824, la Constitución de la República Federal de Centro América, cuyos principios doctrinarios liberales harían cambiar la realidad agraria guatemalteca, pues trato de modificar el régimen de propiedad de la tierra, por medio de la redención de tierras baldías y ejidales, y la explotación de los bienes agrícolas de la iglesia. Además estos ejidos de los pueblos abarcaban grandes extensiones de tierra, a los que agregaban las enormes tierras comunales en algunos pueblos indígenas, desproporcionadas a sus necesidades y número de habitantes, según los grupos políticos liberales, lo que ocasionaba una mala utilización por parte de los indígenas.

1.4.1. La Restitución de las Tierras Ejidales, Política de la Contrarreforma de los Conservadores

Según Decreto Gobierno del 2 de noviembre de 1,837 de la declaración de baldíos, terrenos expresados para privatizar la propiedad de la tierra, los conservadores en el gobierno dejaron sin efecto la ley que afectaba las tierras baldías y ejidales.

En su lugar se emitió un decreto que se insistió que los baldíos eran los terrenos que no estaban enajenados a personas particulares, pueblos y corporaciones, así mismo, restituyo a los pueblos el pleno derecho para emplear su patrimonio –los ejidos- dela manera que consideraran más adecuada , reiterando que debían contar con una legua cuadrada, si en las proximidades no existía tierra útil, se les proporcionaría en otros lugares, así mismo, se permitirían adquirir más tierras según las normas establecidas, y podrían administrarla según sus propios criterios. Más adelante, y en la misma ley, se solicita a los pueblos que aseguren y definan adecuadamente los mojones, de su propiedades para evitar despojos y usurpaciones. Aun que con todas estas disposiciones, no todos tenían la posibilidad de acceder a la propiedad de la tierra, por lo que existían una buena

cantidad de demandantes de la tierra a través del arrendamiento, el que, como se sabe debía que pagarse, muchas veces con el trabajo personal.

1.4.2. El Cultivo de la Grana, Aliciente para la Ocupación de las Tierras Ejidales

Cultivo de la grana cochinilla: La cochinilla (*Dactylopius coccus*), también llamada grana cochinilla, cochinilla grana, cochinilla del carmín o nocheztli es una especie de hemíptero cocoideo originario de México y de los países andinos como Colombia, Ecuador, Perú, Bolivia y Chile, que se cría en los tallos de las tuneras (*Opuntia* spp.), de las cuales se alimenta extrayendo su savia. La hembra llega a poner hasta 400 huevos y tiene un tamaño de unos 6 mm. y apenas se mueve en las hojas. El macho, más pequeño y con alas, no supera los 2,5 mm. De la hembra se extrae un tinte, también llamado carmín. Existen antecedentes del uso de la cochinilla para teñir los tejidos de la cultura Paracas, que habitaba la costa del actual Perú hace unos 2000 años.

El cultivo de la Cochinilla, aproximadamente durante el año 1,820-1,860, constituye el principal factor de la riqueza nacional, no era extensivo ni demandaba grandes cantidades de fuerza de trabajo, sin embargo su auge aumento consideradamente la demanda y el valor de la tierra, por lo que muchos ejidos fueron invadidos por una verdadera avalancha de inmigrantes, en su mayoría ladinos a traídos por los novedosos del cultivo y que amparados en la ley de tierra de 1825, revalidada en 1,829, empezaron a ocupar las tierras comunales más apropiadas para el cultivo de la Cochinilla. En las comunidades donde floreció la Cochinilla, la municipalidad indígena, concebida como un ente autónomo y con derecho a tierras propias destinadas a sus necesidades agrícolas de su subsistencia, surgió un grave deterioro pues los inmigrantes ladinos y la gente de los pueblos compraban, vendían y rentaban tierra, sin importar que sus derechos de propiedad fueran dudosos, ya que un tanto protegidos por el artículo 25 de la ley de tierra de 1,829.

1.4.3. Las Disputas por las Tierras Ejidales

Tíu López Romero y Pedro Jarcia Hierro (2003:54-55) en su obra *Historia, Situación Jurídica y Derechos Indígenas*, indican que un problema frecuente era la inexistencia de colindancias claras y definidas, y los pueblos no tenían la idea clara de las áreas que reclamaban sobre las cuales decían tener derechos. Sin embargo, lo interesante del caso es que el reclamo de los derechos sobre las tierras, no era tanto por la conservación de estas como un bien material, sino más bien estaba relacionado con la necesidad de las comunidades por proteger y conservar su territorio y su identidad.

1.5. Época Liberal

Braulio Thillet (2003:75-76) hace referencia de decretos y circulares dirigidas sobre la adjudicación de tierras baldías a municipalidades y de la recaudación, sobre terrenos de ejidos no acensuados y de comunidad adquiridos por compra o cesión, por siembra de cultivos de importancia comercial como zarzaparrilla, hule, cacao, trigo, banano o crianza de ganado, así como el fomento a la

conservación de recursos naturales. Este período es de 1,873 a 1,943. Al iniciarse la Reforma Liberal, existían las siguientes formas de tenencia de la tierra:

- Tierras adquiridas bajo título legítimo.
- Terrenos titulados ad corpus.
- Terrenos poseídos por personas que carecían de títulos de propiedad.
- Ejidos de las municipalidades y tierras comunes de los pueblos de indios.
- Tierras de propiedad de las comunidades religiosas.
- Tierras de las cofradías religiosas indígenas.
- Terrenos de las fundaciones de festividades religiosas

Mediante el Decreto 64 del 7 de junio de 1,872 se eliminaron de la lista anterior las tierras pertenecientes a las comunidades religiosas. También por Decreto 105 del 27 de agosto de 1,873 las pertenecientes a las cofradías y a las fundaciones de festividades religiosas.

Durante la última dictadura “liberal”, la del general Jorge Ubico (1,931 – 1,944) y merced a la Ley de Gobierno y Administración de los Departamentos, continuó la división de las tierras municipales. Con la aprobación de la jefatura política las municipalidades fraccionaban terrenos comunales y ejidales y los entregaban a los vecinos que lo solicitaban con los respectivos títulos de propiedad.

1.5.1. El Auge de la Caficultura y el Saqueo de las Tierras Ejidales

Según Decreto Gubernativo No. 25 (1871:42) este decreto afirma cuando sobre vino la baja de los precios y el desplazamiento de la grana, el gobierno comenzó animar a los agricultores para que cultivaran café, sin embargo su adopción como un nuevo cultivo hizo resaltar las grandes dificultades existentes bajo el régimen económico imperante, siendo las principales, los impuestos a la agricultura, la existencia de grandes baldíos y ejidos y la falta de medios de transporte, entre otros. En 1,871, se emitieron dos disposiciones que tenían como propósito frenar la posibilidad de continuar accediendo a la tierra mediante la figura del censo Enfitéutico, la primera el 23 de octubre, prohibía la imposición de censo, hipotecas, servidumbre o cualquier gravamen sobre fincas rustica, sino se hacía constatar oficialmente que estas estaban solventes. La segunda disposición de fecha 21 de noviembre, derogó las leyes que grababan con 5% la imposición de censo y arrendamiento más de nueve años. De esta manera se busca propiciar un mayor interés de inversionistas y terratenientes por la tierra.

1.5.2. La Enajenación de las Tierras Ejidales en las Postrimerías del Régimen Liberal

El Decreto Gubernativo No. 34 (1871:59) manifiesta que las tierras del común se vieron afectadas por las deposiciones tomadas durante el gobierno de Estrada Cabrera, que para estimular la apropiación de la misma, en 1,920 se emitió el decreto legislativo 1027, mediante el cual bastaba con denunciar una determinada extensión como terreno baldío, reclamar los excesos de la remediones hechas a las tierras comunales o pagar una suma de dinero por su registro. A

principio de los años 30 del siglo pasado, asume el poder Jorge Ubico el último de los dictadores de la época liberal claramente identificado con los intereses de la oligarquía cafetalera. El gobierno Ubiquista no se salió de los cánones impuestos por la vía de desarrollo terrateniente, al contrario, la mantuvo y la sostuvo mediante un gobierno dictatorial que, para paliar los efectos internos que generó la crisis provocada por la depresión económica mundial, dispuso en repartir a título gratuito el uso incondicional e indefinido de las tierras nacionales, muchas de ellas ejidales, no excediendo de 4 manzanas, por persona. Esta era una medida política bastante hábil, con la que motivaba al campesino a trabajar la tierra para la producción de artículos básicos para el consumo interno, sin afectar los intereses y las propiedades de los terratenientes.

Sin embargo, en 1933, emitió otra medida que, entre otras disposiciones, volvía a regular el derecho que los pueblos tenían que poseer sus ejidos, disponiendo nuevamente, que no exceda de una legua cuadrada.

1.5.3. La Crisis del Régimen Liberal: La Revolución de Octubre de 1944

Velásquez Nimatuj, Irmalicia en diario "el Periódico" publicó un artículo titulado: "Él perturbó la paz de los latifundistas" en referencia al presidente Jacobo Arbenz señala que la consecuencia de la Reforma Agraria y el desarrollo económico y social del país encaramos una amenaza creciente de intervención extranjera en los asuntos internos de Guatemala, poniendo en peligro la estabilidad de nuestra vida constitucional y la integridad de nuestra independencia nacional. No era para menos, la Reforma Agraria que inició en agosto de 1952 y la modernización de la infraestructura del país fueron los pilares sobre los que intentó "construir una moderna economía capitalista. Arbenz fue el segundo presidente de la Revolución de Octubre de 1944, que acabó con la dictadura oligárquica, proteccionista, opresiva y esclavista de Jorge Ubico.

La Ley de Reforma Agraria, con objetivos capitalistas, la aprobó el Congreso el 17 de junio de 1952, a través del Decreto 900. Su aplicación implicó la confiscación y expropiación de la cuarta parte de la tierra no cultivada en fincas de más de 224 acres (90.61 hectáreas). Organización campesina en comités agrarios locales y departamentales. Distribución de tierra a 138 mil familias y crédito de US\$225 con un interés fijo de 4 por ciento anual a 53 mil 829 campesinos a través del Banco Nacional Agrario aprobado por el Congreso con el Decreto 994 y del Crédito Hipotecario Nacional. El proyecto de transformación agraria fue posible por las reformas constitucionales de 1945, que derogaron La Ley Contra la Vagancia (1931) y el Reglamento de Jornaleros, que obligaban a los indígenas a trabajar 180 días al año en los latifundios. Se emitió la Ley de Titulación Supletoria (1945), que amparó la propiedad de la tierra a quien la hubiera trabajado durante 10 años; se instauró el Código de Trabajo (1947), que estableció la libre contratación, salarios mínimos, el derecho a la sindicalización en el campo y la ciudad; la Ley de Arrendamiento Forzoso (1949) para tierras ociosas; y prohibió cobrar más del 5 por ciento sobre el valor de la cosecha. Asimismo fue fundada la Confederación Nacional Campesina cuya membrecía superó los

200 mil integrantes. A la fecha, ninguna organización campesina la ha superado. El Gobierno inconcluso de Árbenz se grabó en la memoria porque fue un tiempo de libertad. Él perturbó la paz de los latifundistas y desafió los intereses de los Estados Unidos, al expropiar 407 mil acres de tierra que la United Fruit Company no usaba. Árbenz ha sido el único presidente que rompió con los privilegios de compañías que controlaban la arcaica infraestructura nacional.

Braulio Thillet (2003:79) cita en su obra que la Constitución de 1,945 en su artículo 96 estableció que: Las tierras ejidales y las de comunidades que determina la ley, son inalienables, imprescriptibles, inexpropiables e indivisibles. El Estado les prestará apoyo preferente a fin de organizar en ellas el trabajo en forma cooperativa, y deberá asimismo, dotar de terrenos a las comunidades que carezcan de ellos. Por su parte la Ley de Reforma Agraria declaró no afectables por la reforma agraria las tierras de las comunidades agrarias llamadas corrientemente comunidades indígenas o campesinas. Se produjeron igualmente cambios importantes para el municipio: se hizo obligatoria la elección democrática de sus autoridades la Ley de Municipalidades (1946) confirmó la autonomía de éstas reconociéndoles el poder para imponer arbitrios y tasas, administrar libremente su patrimonio y sus ingresos, emitir normas y administrar los servicios públicos locales.

1.6. Época de la Contrarrevolución

Decreto 559 de 1,956, Estatuto Agrario y la Ley de Transformación Agraria Decreto 1551 de octubre de 1,962, establece Cuando en 1,954 terminó la apertura democrática que se había vivido desde mediados de los años 40, la Junta del Gobierno de la contrarrevolución revirtió la reforma agraria de Árbenz, al devolver 95% de las tierras expropiadas a los dueños particulares anteriores. Esta junta reemplazó la Reforma Agraria por un programa de distribución de tierras nacionales y de colonización. Aunque el discurso también incluyó la distribución de tierras ociosas, muy poco se realizó por los procedimientos complicados, y por la falta de voluntad. Posterior a la anulación de la legislación de Árbenz en materia de Reforma Agraria (el Decreto 900), fueron creadas las Zonas de Desarrollo Agrario, principalmente en la Costa Sur del país, al beneficiar a unas 40.000 familias (1955 – 1969).

El Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA) fue creado en 1,962 para atender la problemática de la distribución desigual de la tierra. La base legal del INTA la conforma el Decreto 1551 de 1,962, Ley de Transformación Agraria, en parte aún vigente. La Constitución de 1,945 tenía el concepto de la función social de la propiedad de la tierra, lo que abrió la posibilidad legal de expropiar tierras con fines de reforma agraria. La Constitución de 1,956 eliminó este concepto de la función social de la propiedad, al cerrar las posibilidades de una reforma agraria real. El Decreto 1551, y sus enmiendas define los tipos de tierras privadas que están sujetas a adquisición por parte del gobierno para su distribución posterior. Si bien el Decreto 1551 autoriza a expropiar

tierras ociosas, en la Constitución y en el decreto mismo existen limitaciones para que esto no se pueda llevar a cabo en la práctica.

Una de las modificaciones que se hicieron al Decreto 1551 fue quitarle al INTA sus facultades en materia de distribución de tierras en el departamento del Petén y otorgárselas a la Empresa de Fomento y Desarrollo de el Petén, (FYDEP) (Decreto 266 de 1964). Ya que la compra de tierras es uno de los pocos instrumentos que el Estado ha querido aplicar, se estableció en los años 80 un mecanismo para agilizar las compra de tierras, lo que en 1,992 fue reemplazado por el Fondo Nacional de Tierras (FONATIERRA), que comenzó a operar en 1,993. Su propósito es asistir la reforma agraria por medio de asistencia técnica y crédito, y a través de la compraventa de tierra. Trabaja con el Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA), bajo la dirección del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (MAGA).

Se crearon unidades territoriales que se crearon a partir de la ley fueron dos: parcelas de tipo económico y subsistencial, la primera eran las que por su extensión, ofrecían la posibilidad de llegar a crear con ellas, granjas de gran capacidad productiva. Las segunda era las que tenían una superficie variable, pero siempre menor que las anteriores y fueron adjudicadas a campesinos con ingresos provenientes de industrias manuales o de salarios como trabajadores de una empresa. Es un complemento a la económica del trabajo rural.

En los años 80 aumentó la presión campesina para tener acceso a la tierra, pero a la vez se intensificó la represión violenta a estos movimientos. Aunque el establecimiento de mecanismos de financiación de compra de tierra sugirió una política de compra y redistribución de tierras, y de asistencia técnica y crediticia a los parceleros, en la práctica han faltado los fondos y la voluntad para dar respuesta a las grandes demandas campesinas. Solamente se ha utilizado este mecanismo para resolver problemas que ya escalaron en tomas de tierra.

La serie de hechos históricos que se han analizado a lo largo de este documento, denota que la lucha por la tenencia de la tierra ha sido un fenómeno constante y permanente en la historia de Guatemala. De los tiempos de la conquista hasta la actualidad, la población indígena ha sido arbitrariamente despojada, casi siempre con métodos violentos y crueles, de su principal medio de subsistencia, dio lugar a una serie de disputas que aun hoy presentan las mismas raíces de injusticia que dio lugar al conflicto armado interno, que cobro la vida de miles de personas, especialmente en el área rural.

Capítulo II **Marco Referencial y Descripción del Área de Trabajo**

2.1. Aspecto Histórico y Antropológico

Según información obtenida en el *Plan Estratégico Municipal del Modulo I* (2004) hace mención de los aspectos históricos y antropológicos del pueblo Ixil descende de los antiguos mayas que habitaron la mayor parte del territorio de Guatemala. Se considera que para el período histórico denominado Clásico, el área Ixil ya estaba poblada. Restos arqueológicos encontrados en la región evidencian asentamientos humanos desde quinientos años antes de Cristo. Una pieza de jade ricamente labrada encontrada en Nebaj y que data del año 750 D. C. pertenece al mencionado periodo clásico de la gran cultura Maya.

El bachiller sacerdote Domingo Juarros anotó que el curato de Santa María Nebah contaba con 3 iglesias, 13 cofradías y 3,367 feligreses, perteneciente al partido de Güegüetenango (hoy Huehuetenango). A raíz de la Constitución Política del Estado promulgada el 11 de octubre de 1825, se mencionó Nebaj perteneciente al circuito de la Sierra. Al crearse el departamento del Quiché en 1,872; Nebaj está entre los poblados del mismo.

El pueblo de los Ixiles de origen pre-colombino, fue conquistado por el Español Francisco de Castellanos en los últimos días de diciembre de 1,530. Luego de la invasión se inicio la etapa de las Encomiendas, por medio de las cuales las personas Ixiles como también sus tierras fueron entregadas a los primeros pobladores españoles, a cargo de un encomendero, aunque esta institución fue abolida por la corona en 1,770. Los Ixiles fueron divididos en cuatro pueblos: Nebaj, Chajul, Cotzal e Iton, que gracias a las dificultades de acceso pudieron mantener su identidad cultural y actividad religiosa.

Dentro de la historia del municipio de Nebaj se hallan distintas versiones sobre el origen del nombre. La versión más aceptada es la de "*Lugar de Nacimiento de Agua*" por la delineación gramatical de la palabra NA'BA', y concuerda con la característica real del municipio ya que en el existe gran cantidad de nacimientos de agua.

Diversas fuentes concluyen en afirmar que los antiguos Ixiles eran provenientes de Tikal. Se menciona, además que, 500 años antes de Cristo se asentaron en las faldas del cerro Iton (Chajul) en donde desarrollaron una gran civilización; de donde tuvieron que emigrar debido a una epidemia; dividiéndose en tres grupos; uno se fue a Xo'laj Jul, hoy Chajul "Enclavado en las Joyas", otro llegó a Tz'a'lavitz, hoy Cotzal "Vamos a la tierra caliente", y al último en Naa'ba' hoy Nebaj.

Durante la invasión española los Ixiles fueron grandes guerreros, los españoles al darse cuenta de la fuerte lucha, tomaron la decisión de invadir Uspantán, teniendo allí una entrada para estas

tierras por la parte este de Chajul, ya que los Ixiles estaban luchando en el cerro Tz'ununka'b', a la entrada de los españoles solo encontraron a mujeres y niños en el pueblo, pudiendo así derrotar a los Ixiles. Cuentan que desde ese momento se empezó a usar la ropa roja, como significado de recordar la sangre de los inocentes que se derramó en el pueblo Ixil, en 1,530 fue conquistado, iniciando la etapa de las encomiendas en donde tanto los Ixiles como sus tierras fueron entregadas como recompensa a los primeros pobladores españoles.

La ocupación del territorio Ixil se remonta a los periodos formativo y preclásico de la prehistoria Maya, sin embargo, como datos más concretos se mencionan los que aparecen en el Diccionario Geográfico de Guatemala (1,981) que dice lo siguiente: A raíz de la Constitución Política, el Estado ha promulgado el 11 de octubre de 1,825, la mención de Nebaj, perteneciente al circuito de la sierra, al distribuirse los pueblos para la administración de justicia por decreto del 27 de agosto de 1,836.

Según Bettina Durocher (2002:22-23) en su obra *Los dos derechos de la tierra: La cuestión agraria en la región Ixil* manifiesta que en la región los Ixiles distinguen dos estaciones climáticas según la pluviosidad. El verano, o estación seca, que inicia en enero y termina en mayo o junio, seguido del invierno, estación lluviosa, de junio hasta diciembre. Normalmente, las lluvias son casi cotidianas durante el invierno, con una interrupción de dos semanas, la canícula, en julio. En los últimos años, dicho periodo seco se ha prolongado hasta un mes, perjudicando seriamente las siembras.

El pueblo Maya Ixil tiene una geografía humana bien circunscrita y homogénea. La gran mayoría de los 135.000 Ixiles de la República de Guatemala viven en los tres municipios llamado o conocido como Área Ixil. El municipio con mayor población es Santa María Nebaj, seguido por San Gaspar Chajul y por último San Juan Cotzal. Los Ixiles representan más del 90% de la población del área, el otro 10 % corresponde a algunas aldeas pobladas por quiches así como ladinos, mayoritariamente concentrados en las cabeceras municipales.

Por haber vivido siglos en un mismo territorio sin mayor influencia externa, los Ixiles se denotan por características propias, distintas a los otros pueblos mayas, tanto en los rasgos faciales como en la riqueza y particularidad de sus costumbres y ritos. Se dicen de carácter fuerte y rebelde. Los Ixiles de los tres municipios hablan un idioma común, pero con ciertas variantes. Se diferencian también por tener tres trajes tradicionales distintos. A semejanza de sus hermanos mayas, los Ixiles dedican un culto muy particular a la tierra, la madre tierra, sin la cual ninguna vida será posible.

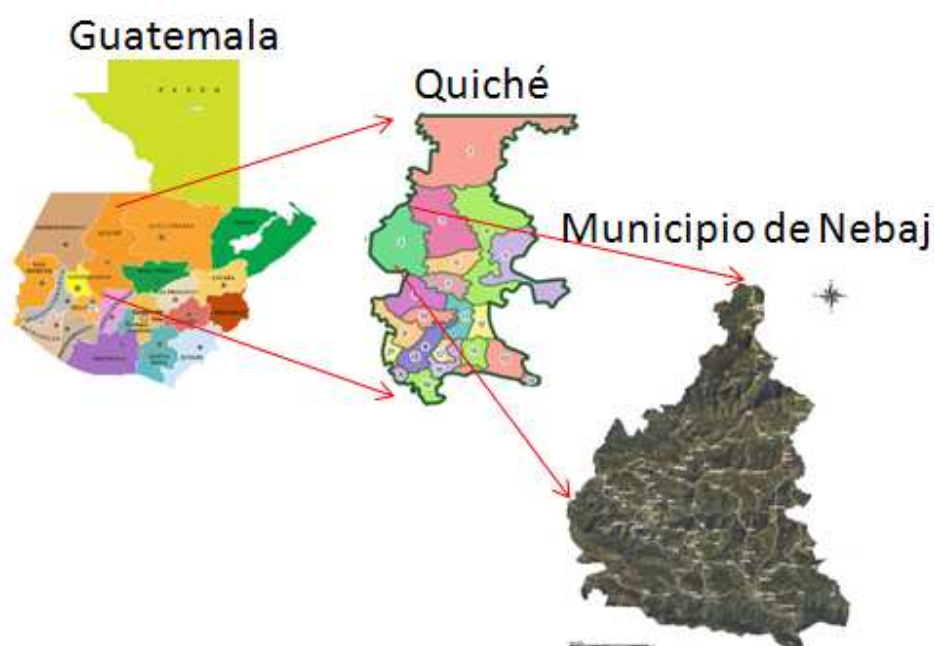
2.2. Ubicación y Localización Geográfica

Según Diccionario Geográfico de Guatemala del Instituto Geográfico Nacional (IGN, 1961-1962) establece el nombre geográfico oficial al municipio como Nebaj del departamento de Quiché, se encuentra ubicado al norte de la cabecera departamental de Quiché, dista de ésta a 84 kilómetros

de Santa Cruz del Quiché y 246 kilómetros de la ciudad capital, carretera asfaltada, con una extensión territorial de aproximadamente 608 Kms²; limita al Norte con el municipio de Ixcán, al Sur con los municipios de Cunén y Sacapulas, al Este con Chajul y Cotzal y al Oeste con Chiantla, San Juan Ixcoy, Aguacatán, Santa Eulalia y Barillas (Huehuetenango), tiene una altitud 1907 msnm, se describe como una región quebrada en su topografía, debido a que está situado en la sierra de los Cuchumatanes y la Montaña más baja de Chamá teniendo la situación geográfica siguiente: latitud norte 15° 24' 33'' y longitud oeste 91° 08' 54''.

La extensión territorial es de 608 kilómetros cuadrados, equivalente al 7% del territorio total del departamento. La densidad poblacional en 1,994 fue de aproximadamente 56 habitantes por kilómetro cuadrado; al 2,002 fue de 88 hab./Kms².

GRAFICA I
Ubicación y Localización del Municipio de Santa María Nebaj,
Departamento de Quiché



Fuente: Elaboración propia.

2.3. División Política

Según el censo de 1,994, el municipio no se encontraba dividido en micro regiones. El informe del año 2,008 del Diagnóstico Socioeconómico de Ejercicios Profesionales Supervisados –EPS- de la Facultad de Ciencia Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala indica que en el año de 2,008 la municipalidad de Nebaj tiene dividido el municipio en 10 sectores. Los criterios que se tomaron en cuenta para la conformación de los sectores son: necesidades en común,

características naturales, étnicas, accesibilidad de locomoción, producción agrícola e historia en común, dentro de los cuales se aglutina 1 pueblo, 22 cantones, 68 aldeas, 19 caseríos, haciendo un total de 110 sectores que conforma la división política administrativa del municipalidad de Nebaj.

Cuadro I
División Política del Municipio de Santa María Nebaj
Censo: Año 1994, 2002 y Diagnostico 2008

CATEGORIA	CENSO 1994		CENSO 2002		DIAGNÓSTICO 2008	
	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%
Pueblo	1	1.00	1	1.00	1	1.00
Cantones	0	0.00	0	0.00	22	20.00
Aldeas	12	14.00	18	20.00	68	52.00
Caseríos	64	76.00	67	75.00	19	17.00
Finca	3	4.00	3	3.00	0	0.00
Paraje	3	4.00	1	1.00	0	0.00
Hacienda	1	1.00	0	0.00	0	0.00
Total:	84	100.00	90	100.00	110	100.00

Fuente: Instituto Nacional de Estadística -INE-, X Censo de Población y V de Habitación 1,994, XI Censo de Población y VI de Habitación 2,002 y; Diagnóstico 2,008 de la Facultad de Ciencias Económicas EPS-USAC.

Los centros poblados por categorías, manifiestan incrementos en los dos años en estudio realizado por el Instituto Nacional de Estadística. Así mismo, el informe de diagnostico de –EPS- determina incremento de sectores se derivan del crecimiento poblacional. El cambio de categorías permite a la población una forma más formal de organización para que las necesidades sean tomadas en cuenta en los proyectos de inversión municipal.

Gran parte de centros poblados en el año 2,002 se clasificaban como caseríos han pasado a la categoría de aldea por presentar mejores condiciones de infraestructura. El paraje y las fincas registrados en el 2,002 han desaparecido debido a la constitución de nuevas aldeas; en lo que respecta a la desaparición de las fincas se debe a que los cultivos y la contratación de mano de obra han dejado de ser rentables.

En el cuadro uno se determina la disminución de caseríos, paraje, finca y hacienda por “aldeas”, se amerita por el crecimiento demográfico de la población; con alguna anterioridad incrementan las aldeas o caseríos con tal de beneficiarse la municipalidad de la transferencia, que constituía el 15% del criterio de distribución del 10% constitucional. En las Reformas al Decreto Número 12-2002 por medio del Decreto Número 22-2010 en su artículo 23 indica los requisitos y condiciones para

elegir de categoría una aldea o caserío y el artículo 119 menciona los nuevos criterios de transferir un 10% de acuerdo al número de aldeas y caseríos del 10% constitucional.

2.4. Demografía

El municipio de Nebaj, departamento de Quiché, tiene una población de 53,617 habitantes, distribuidos de la manera siguiente:

Cuadro II
Población Urbana y Rural

DEMOGRAFIA URBANA Y RURAL	NÚMERO DE HABITANTES
Habitantes área urbana	18,484
Habitantes área rural	35,133
Total	53,617

Fuente: Censo Nacional 2002, INE

Según la información de esta tabla, se ha determinado que el municipio de Nebaj tiene localizado sus habitantes de la manera siguiente: 66% de habitantes que viven en el área rural y 34% de habitantes que viven en el área Urbana.

Cuadro III
Población por Sexo

POBLACIÓN POR SEXO	TOTAL
Mujeres	27,558
Hombres	26,059
Total	53,617

Fuente: Censo Nacional 2002, INE

Esta tabla nos indica, que las mujeres representan un 51% de la población observado, mientras que el 49% restante lo conforman los hombres, dos puntos porcentuales por debajo.

Cuadro IV
Población por Grupo Étnico

POBLACIÓN POR GRUPO ÉTNICO	TOTAL	%
Indígena	50,766	95
No Indígena	2,851	5
Total	53,617	100

Fuente: Censo Nacional 2002, INE

Este cuadro de población por grupo étnico que forma parte de la región Ixil, establece que un 95% de su población pertenece a la etnia Ixil, con unas minorías relativamente bajas de quiches y kanjobales y el 5% restante lo conforma el grupo no Indígena.

2.5. Aspecto Institucional de la Municipalidad

El propósito es de presentar las características que ha adoptado esta institución autónoma, que tiene la responsabilidad de administrar, gestionar y coordinar las relaciones institucionales del municipio de Nebaj.

2.5.1. Conformación del Concejo Municipal

El Concejo o Corporación Municipal está integrado por el Alcalde Municipal (quien lo preside), y los Síndicos y Concejales (artículo 9 del Código Municipal Decreto 12-2002), en el número que establece el artículo 206 de la Ley Electoral y de Partidos Políticos de acuerdo a la población del municipio. Todos electos en forma popular y directa.

El Decreto 12-2002 y la reforma del Decreto 22-2010 en su artículo 35, indica las atribuciones generales del Concejo Municipal:

- a) La iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales.
- b) El ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal.
- c) La convocatoria a los distintos sectores de la sociedad del municipio para la formulación e institucionalización de las políticas públicas municipales y de los planes de desarrollo urbano y rural del municipio, identificando y priorizando las necesidades comunitarias y propuestas de solución a los problemas locales.
- e) Es establecimiento, planificación, reglamentación programación, control y evaluación de los servicios públicos municipales, así como las decisiones sobre las modalidades institucionales para su prestación, teniendo siempre en cuenta la preeminencia de los intereses públicos.
- h) El planteamiento de conflictos de competencia a otras entidades presentes en el municipio.
- i) La emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales.
- j) La creación, supresión o modificación de sus dependencias, empresas y unidades de servicios administrativos, para lo cual impulsará el proceso de modernización tecnológica de la Municipalidad y de los servicios públicos municipales o comunitarios; así como la administración de cualquier registro municipal o publico que le corresponda de conformidad con la ley.

k) Autorizar el proceso de desconcentración del gobierno municipal, con el propósito de mejorar los servicios y crear los órganos institucionales necesarios, sin perjuicio de la unidad del gobierno y gestión de la administración municipal.

n) La fijación de rentas de los bienes municipales sean estos de uso común o no, la de tasas por servicios administrativos y tasas por servicios públicos locales, contribuciones por mejoras o aportes compensatorios de los propietarios o poseedores de inmuebles beneficiados por las obras de desarrollo urbano y rural. En el caso de aprovechamiento privativo de bienes municipales de uso común, la modalidad podrá a título de renta, servidumbre de paso o usufructo oneroso.

x) La elaboración y mantenimiento del catastro municipal en concordancia con los compromisos adquiridos en los acuerdos de paz y la ley de la materia.

z) Las demás competencias inherentes a la autonomía del municipio.

El Decreto 12-2002 en su artículo 40. Votación de las decisiones, los acuerdos, ordenanzas y resoluciones del Concejo Municipal serán válidos si concurre el voto favorable de la mayoría absoluta del total de miembros que legalmente lo integran, salvo los casos en que este Código exija una mayoría calificada. En caso de empate en la votación, el alcalde tendrá doble voto o voto decisorio.

Decreto 12-2002 en su artículo 41. Acta detallada, el secretario municipal debe elaborar acta detallada de cada sesión, la que será firmada por quien la haya presidido y por el secretario, siendo válida después de haber sido leída y aprobada por los miembros del Concejo Municipal, a más tardar treinta (30) días a partir de su realización. La copia certificada de cada acta, se archivará cronológicamente bajo su responsabilidad.

La reforma del Decreto 12-2002, por medio del Decreto 22-2010 en el artículo 42. Vigencia de acuerdos y resoluciones, los acuerdos, ordenanzas y resoluciones del Concejo Municipal serán de efecto inmediato; pero, los de observancia general entrarán en vigencia ocho (8) días después de su publicación en el diario oficial, a menos que la resolución o acuerdo amplíe o restrinja dicho plazo la publicación de acuerdos, ordenanzas y reglamentos de observancia general en el diario oficial no tendrá costo alguno para las municipalidades, debiendo ser publicados por dicho ente, a más tardar, dentro de los treinta días siguientes de la recepción del instrumento correspondiente.

A continuación se menciona la conformación del Concejo Municipal del municipio de Santa María Nebaj.

Cuadro V
Conformación del Concejo Municipal

NOMBRE	PARTIDO POLÍTICO	CARGO
Virgilio Jerónimo Bernal Guzmán	FRG	Alcalde
Santos Pablo Álvarez Hernández	FRG	Síndico I
Pedro Brito Velasco	FRG	Síndico II
Diego Ramírez Terraza.	FRG	Síndico Suplente
Catarina Pastor Pérez	FRG	Concejal I
Hilario López	FRG	Concejal II
Carlos Nicolás Brito Brito	FRG	Concejal III
Tomas Ceto López	GANa	Concejal IV
Emilio Guzmán Chávez	GANa	Concejal V
Miguel Ceto Marcos	GANa	Concejal VI
Modesto Guzmán Santiago	UNE	Concejal VII
Diego Rivera	FRG	Concejal Suplente I
Juan Raymundo Rivera	GANa	Concejal Suplente II
Pedro Cobo Sánchez	UNE	Concejal Suplente III

Fuente: TSE, Oficina Nebaj.

2.5.2. Alcaldes Comunitarios o Auxiliares

Se determinó que la mayoría de los centros poblados cuentan con alcaldes auxiliares electos por asamblea general. Su función principal es representar a la comunidad para la toma de decisiones y servir como vínculo de relación con el gobierno municipal. Los alcaldes auxiliares son miembros de los Consejos Comunitarios de Desarrollo -COCODES-.

2.5.3. Consejo Municipal de Desarrollo -COMUDE-

El informe del año 2,008 del Diagnóstico Socioeconómico de Ejercicios Profesionales Supervisados -EPS- de la USAC afirma que en mes de junio del año 2,008 el municipio se encontraba representado por un Consejo Municipal de Desarrollo, integrado por nueve personas de la municipalidad y con representatividad de las instituciones del gobierno, sociedad civil y los COCODES de Segundo Nivel.

En el año 1,994 y 2,002 el municipio carecía de un Consejo Municipal de Desarrollo; fue hasta en junio 2,004 en que se conformo.

2.5.4. Dependencias Municipales

De conformidad con la estructura orgánica, debidamente aprobada por el Concejo Municipal, constituye de acuerdo a los requerimientos legales, para la prestación de los servicios públicos municipales, a las necesidades priorizadas por la población vulnerable del municipio, como lo son las mujeres, la niñez, juventud y adultos de la tercera edad, así como los pueblos indígenas y la promoción y gestión ambiental de los recursos naturales del municipio, de acuerdo a las competencias municipales propias y atribuidas por delegación. (Artículo 6 del Decreto 12-2002 Código Municipal y su Reforma Decreto 22-2010). Las dependencias que tienen relación con esta gestión de regularización de tierra son las siguientes:

- **Alcalde Municipal**

El Alcalde es un líder de un equipo llamado Concejo Municipal dentro de una la población, el Alcalde es la cabeza más viable del equipo, antes y después de las elecciones y es, por lo tanto, quien tiene la mayor responsabilidad de realizar un buen gobierno.

El Alcalde, para cumplir con estas obligaciones, puede emitir las órdenes e instrucciones necesarias, dictar las medidas de política y buen gobierno y ejercer la potestad de acción directa (art. 53 del Código Municipal Decreto 12-2002 y Reformas por medio del Decreto 22-2010).

Los objetivos de la Alcaldía Municipal se pueden resumir de la manera siguiente:

Cumplir las ordenanzas, reglamentos, acuerdos, resoluciones, políticas públicas municipales y demás disposiciones del Concejo Municipal.

Expedir las órdenes e instrucciones necesarias, dictando las medidas de política y buen gobierno.

Ejercer la potestad de acción directa y resolver los asuntos del municipio que no estén atribuidos a otra autoridad.

Asegurar el manejo eficiente de los recursos humanos, financieros y materiales, para la ejecución de sus programas de trabajo.

Impulsar el desarrollo integral del municipio, proporcionando a la comunidad los servicios públicos necesarios que demandan.

Autorizar, conjuntamente con el secretario municipal, todos los libros que deben usarse en la municipalidad, las asociaciones civiles y comités de vecinos que operen en el municipio; se exceptúan los libros físicos y digitales y registros auxiliares a utilizarse en operaciones contables, que por ley corresponde autorizar a la Contraloría General de Cuentas.

- **Unidad de Auditoría Interna**

Por medio del Decreto 22-2010 en su artículo 81 en este se suprime la figura de tesorero municipal por la del director de administración financiera integrada municipal –AFIM-. De acuerdo al Artículo 88 del Código Municipal Decreto 12-2002 la Unidad de Auditoría Interna estará bajo la responsabilidad de un Contador Público y Auditor colegiado activo, quien deberá ser guatemalteco de origen, ciudadano en el ejercicio de sus derechos políticos, pudiendo contar con asistentes de acuerdo al alcance de la complejidad de las finanzas municipales.

Los objetivos de la Auditoría Interna fundamentado en el Código Municipal y en las normas de la Contraloría General de Cuentas son los siguientes:

Velar por la correcta ejecución presupuestaria.

Implantar un sistema eficiente y ágil de seguimiento y ejecución presupuestaria.

Promover la conjugación óptima de esfuerzos, recursos y necesidades de la municipalidad, para alcanzar la calidad del gasto público, con criterios de probidad, eficacia, eficiencia, transparencia, economía y equidad, en la consecución de los objetivos planificados.

- **Gerencia Municipal**

Con la finalidad de que el Alcalde delegue algunas funciones administrativas que no son competencia de otros funcionarios, se crea la Gerencia Municipal que estará bajo la responsabilidad de un Gerente Municipal, sin perjuicio de las responsabilidades que por ley corresponden a la Dirección Municipal de Planificación o a la Unidad de Administración Financiera Integrada Municipal -AFIM-.

De acuerdo a la delegación de las funciones administrativas efectuadas por el Alcalde Municipal, los objetivos de la Gerencia Municipal son los siguientes:

Facilitar y velar por la consecución de los planes, programas, proyectos y actividades aprobados por el Concejo Municipal, que tienen relación directa con la Oficina de Servicios Públicos Municipales, la Dirección Municipal de Planificación y la Unidad de Administración Financiera Integrada Municipal.

Procurar el desempeño eficiente y eficaz de las unidades técnicas y administrativas de la municipalidad y su coordinación con las demás dependencias.

Generar propuestas y tomar decisiones dentro del ámbito de su competencia, para el mejoramiento de los servicios públicos municipales y de atención al público.

Facilitar y fortalecer los procesos de fiscalización y auditoría social.

Coordinar a todas las dependencias de la municipalidad para que las funciones de cada una, correspondan con un plan de desarrollo municipal a largo plazo.

Coordinar la puesta en marcha de los manuales y reglamentos de la Municipalidad y hacer que se cumplan a cabalidad.

Favorecer el adecuado servicio de calidad a la población, por medio de una atención rápida y eficiente en todas las dependencias de la misma.

- **Secretaría Municipal**

El Concejo Municipal contará con un Secretario, quien, a la vez, lo será del Alcalde, ejercerá la Secretaría del Concejo Municipal. Para ser nombrado Secretario se requiere ser guatemalteco de origen, ciudadano en ejercicio de sus derechos políticos y tener aptitud para optar al cargo de conformidad con el reglamento municipal respectivo.

Su función principal es la de organizar, planificar, coordinar las actividades relacionadas con las sesiones ordinarias y extraordinarias del Concejo Municipal y el Consejo Municipal de Desarrollo, así como la del Alcaldía Municipal.

Esta oficina es la encargada de custodiar las actas municipales, reglamentos, acuerdos municipales y sus publicaciones en el diario de Centro América y de otros acuerdos publicados por el mismo estado.

- **Dirección Municipal de Planificación**

De acuerdo al artículo 95 del Decreto 12-2002 y su Reforma Decreto 22-2010 del artículo 96 establece las siguientes funciones:

Coordinar y consolidar los diagnósticos, planes, programas y proyectos de desarrollo del municipio con participación de la población y el apoyo sectorial de los Ministerios y Secretarías del Estado que integran el Organismo Ejecutivo.

Responsable de producir la información precisa y de calidad requerida para la formulación y gestión de las políticas públicas municipales.

- **Administración Financiera Integrada Municipal -AFIM-**

Es la dependencia municipal responsable de la administración financiera municipal a través de una eficiente formulación, ejecución y liquidación del presupuesto, el cumplimiento de la legislación de

la recaudación de los impuestos, arbitrios y tasas, así como respaldar adecuadamente todos los egresos conforme a la planificación y el debido registro para la rendición de cuentas a nivel interno y externo, tanto a las entidades rectoras como fiscalizadoras y principalmente a la población del municipio.

El señor Jacinto de Paz Pérez director de la AFIM indica, el cobro del Impuesto Único sobre Inmuebles -IUSI- que recae sobre los bienes inmuebles rurales y urbanos, como el terreno, las estructuras, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, donde la municipalidad no exige la misma. El vecino efectúa el pago de IUSI en las ventanillas de la AFIM cuando las instituciones financieras solicitan constancia de pago de la tasa de Impuesto Único sobre Inmuebles.

La municipalidad por medio de acuerdo municipal solicitó ante Finanzas Públicas de Guatemala el traslado de cobro de IUSI, logrando su objetivo por medio del Acuerdo Ministerial No. 24-2006 de fecha 2 de enero del año 2,006, publicado en el diario de Centro América el 14 de agosto de 2,006, a principios de este año 2,010, retomaron nuevamente el cobro de IUSI y cuentan con un padrón de 21 inmuebles donde aparecen 4 fincas registradas y 17 inmuebles con derechos de posesión.

Durante la entrevista el Director de la AFIM no indicó un valor estimado de ingresos por pago de Impuesto Único sobre Inmuebles, facilita el listado de padrón de control de cuentas corrientes.

Por la carencia de información por parte de la AFIM, fue necesario investigar en la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes y Inmuebles del Ministerio de Fianzas Públicas y se determina la baja recaudación del IUSI.

Cuadro VI
Pago de Impuesto –IUSI- por Vecinos de Nebaj
AFIM- Municipalidad de Nebaj

AÑO	PERIODO	TOTAL DE IMPUESTO
2007	Enero a Diciembre	Q. 5,128.84
2008	Enero a Diciembre	Q. 3,393.49
2009	Enero a Diciembre	Q. 179.40
2010	No presenta datos	Q. 0.00
TOTAL DE IMPUESTO		Q. 8,701.73

Fuente: DICABI del Ministerio de Fianzas Públicas.

a) Juzgado de Asuntos Municipales

Es la dependencia municipal responsable de tomar las medidas e imponer las sanciones que procedan, de conformidad con las leyes del país, las ordenanzas, reglamentos y demás disposiciones municipales; relacionadas con aquellos asuntos en que se afecten las buenas costumbres, el ornato de la población, el medio ambiente, la salud, los servicios públicos municipales y los servicios públicos en general.

Actualmente esta dependencia resuelve conflictos de tierra entre personas individuales y jurídicas que son poseedores de inmuebles irregulares y se ubican físicamente dentro de los ejidos que registralmente esta a nombre de la municipalidad. Esta dependencia no resuelve conflictos de fincas privadas por se competencia de la instancia judicial.

En esta propuesta de regularización de tierras, al detectar conflictos sobre derechos de posesión dentro de los ejidos municipales, entonces será la dependencia encargada en dilucidar administrativamente estas controversias.

2.6. Tenencia de la Tierra y Situación de los Bienes Inmuebles de Santa María Nebaj.

El territorio de Nebaj se compone de 2 fincas registradas llamadas “Ejidos Municipales” que suma un área de 66,436.63 hectáreas equivalente a 1,476 caballerías, 23 manzanas y representan 17.08% de fincas desmembradas y 82.92% que se encuentra bajo la administración municipal y posesionadas por personas individuales y jurídicas.

La administración municipal de los períodos 2004-2008 y 2008-2012, conocieron la existencia de los ejidos municipales, por estudios realizadas por la Secretaria de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República de la Oficina Regional Quiché del municipio de Nebaj, investigaciones efectuadas en casos específicos de litigio (disputa sobre la tierra) que atenta contra la gobernabilidad del municipio.

Para fortalecer la gestión de regularización de tierras municipales, fue necesario establecer investigaciones en el Archivo General de Centro América de tres expedientes de fincas a nombre de la municipalidad de Nebaj y vecinos, así mismo en el Segundo Registro de la Propiedad, según certificación solicitada el 10 de junio del año 2,010. Estas fincas se detallan a continuación:

- **Archivo General de Centro América de Guatemala**

Paquete No. 3, Expediente No. 6, Pueblo de Nebaj-Ejidos (Ejido Legal).

Paquete No. 16, Expediente No. 8, Pueblo de Nebaj-Ejidos (Exceso del Ejido Legal).

Paquete No. 27, Expediente No. 3, Pueblo de Nebaj y Cotzal “Pulay”, Deslinde.

- **Segundo Registro de la Propiedad**

Finca No. 344, Folio 136, Libro 04 de Quiché, denominada “Ejido Legal de Nebaj”.

Finca No. 3,022, Folio 260, Libro 16 de Quiché, denominada “Ejido de Nebaj”.

2.6.1. Derechos Históricos del Ejido Legal, Paquete 3, Expediente 6 del Archivo General de Centro América

De esta finca se profundizó la investigación histórica para conocer su situación actual y como objeto de regularización de tierras poseídas en el área urbana del municipio de Nebaj.

a). Fase de denuncia y solicitud: No consta dentro del expediente denuncia alguna realizada por la municipalidad de Nebaj en lo relacionado a la denuncia y solicitud de adjudicación de sus tierras Ejidales.

b). Fase de aprobación de solicitud: No consta dentro del expediente documentación de aprobación de solicitud.

c). Fase de medida: El 11 de abril de 1,878, La Jefatura Política de Quiché, manifiesta por escrito haber quedado entendida que el Ingeniero Félix Vega, por disposición del Señor General Presidente, pasara al Pueblo de Nebaj, para practicar la medida del mismo pueblo. Por lo que en fecha 12 de abril de 1,878, le fueron nombrados los testigos de asistencia al Ingeniero Félix Vega para el proceso de medición, siendo los señores José Arévalo y Gonzalo Solares.

El 22 de abril de 1,878, situados en el paraje de Chimatón, el Ingeniero medidor, testigos de asistencia, representantes de la municipalidad de Nebaj a quienes se les fueron presentados los títulos de Aguacatán y Sacapulas por representante de ambos pueblos, quienes se constituyeron en el lugar a solicitud del Ingeniero Félix Vega. Cotejado los títulos, designan por primer mojón el de Chimatón y que aunque ambos no lo demarcan, los vecinos de dichos pueblos, convienen de una vez en designar un mismo punto.

El 23 de abril de 1,878, constituidos en el paraje de Chimatón, el Ingeniero Félix Vega dio inicio a la medida del Ejido del Pueblo de Nebaj, iniciando en el punto denominado Chimatón, mojón esquinero de Aguacatan, Sacapulas y de los terrenos de Nebaj a medir, estando presentes los principales y vecinos de la municipalidad de Aguacatán y Sacapulas, así también autoridades y vecinos de Nebaj. En esté fue nivelado el instrumento y se tomo el Rumbo Este Franco, que piden los títulos de Sacapulas, dejándose en el punto reconocido entre Sacapulas y Aguacatán, un mojón provisional y así se continuo con la medida.

El 29 de abril de 1,878 se suspende la medida debido a que vecinos de Sacapulas y Cunén pretendían que se respetara un mojón puesto por ellos, pero que no figuraba dentro de los títulos presentados al Ingeniero Vega.

Por orden del Señor Presidente de la República en fecha 25 de febrero de 1,879 se reanuda la medición del Ejido del Pueblo de Nebaj y el 29 de marzo de 1,879 se suspende la medida en el punto denominado Cocolá debido al hostigamiento que presentaron los vecinos del Pueblo de Chajul.

El 03 de mayo de 1,879 se reanuda la medida en el esquinero común entre los Pueblos de Cunén y Cotzal, en donde un año antes se había suspendido la medida a causa de la oposición de vecinos de estos pueblos. Pero el 15 de mayo de 1,879, nuevamente se suspende la medida por oposición a mano armada del pueblo de Chajul.

d). Fase de revisión de medida: En fecha 04 de diciembre de 1,879, el Ingeniero Félix Vega, hace del conocimiento del Ministro de Gobernación y Justicia de las diligencias practicadas para llevar a cabo la medida de los terrenos de Nebaj, exponiendo lo siguiente:

En dos ocasiones ha estado en esos lugares y las dos veces se ha suspendido la operación por oposición de los Pueblos de Cotzal y Chajul.

Que por orden del Señor General Presidente, da cuenta con las diligencias practicadas sobre la medida al Señor Revisor, deduciendo el rumbo y distancia de los dos puntos que deben unirse, conforme acta celebrada, se averiguo el área, y queda así concluida la medida de Nebaj, pues es imposible medir dicha línea por oposición de los indios y de lo peligroso para los mismos pueblos.

El 05 de diciembre de 1,879, el Señor Ministro de Gobernación y Justicia, remite el expediente a la Sección de Tierras para su revisión general.

El 25 de enero de 1,880, el Ingeniero Alejandro Prieto, rinde informe al Señor Ministro de Gobernación y Justicia de los resultados de la revisión del expediente de medida de los terrenos del Pueblo de Nebaj, en el cual expresa lo siguiente:

Que enterado de las operaciones hechas por el Ingeniero Félix Vega, de la medida de los referidos terrenos, da cuenta de los resultados de la revisión.

El Ingeniero Félix Vega no tomó los datos necesarios para conocer los rumbos, ángulos y distancias de todos y cada uno de los lados que forman el perímetro general, dejando lados sin medir, para deducir después su rumbo y longitud por medio de rumbos y longitudes de los demás

lados. En consecuencia da lugar a no tener ningún medio de reconocer los errores que se hayan cometido tanto en la medida en campo, como en la lectura de los ángulos. Por lo tanto, el trabajo del señor Vega tiene este impedimento, así mismo no tomo la distancia ni el rumbo de la línea que corre del mojón del río Chajbal al mojón del Cocolá y debiendo deducirse esta línea en función de todos los datos relativos a los demás lados, problemas que dan lugar a suponer perfectas por completo las operaciones en el terreno, haciendo recaer los errores que se hubieran podido cometer en el último lado deducido. Bajo este supuesto he repetido los cálculos para determinar los datos relativos a la línea que va de Chajbal a Cocolá, resultado ser su rumbo al Norte $60^{\circ} 40'$ y $58''$ Oeste, de longitud 1,049 cadenas, 46 centésimos, en lugar del rumbo Norte 62 grados Oeste y 1,040 cadenas, que se atribuyen a esta línea en la nota firmada por el señor Vega.

Hecha la rectificación, procedió a verificar el cálculo del área y repetidas las operaciones conducentes por dos procedimientos distintos, se obtuvo como resultado 40,276.41 has. (895 cab., 46 mz., 4,878 v².), y en los cálculos hechos por el señor Vega, resultó un área de 39,202.84 has. (871 cab., 11 mz., 2,500 v².), determinando que el señor Vega ha cometido un error de importancia en sus operaciones.

Buscando las causas en las cuales pueda haberse originado tan extraordinaria diferencia, he encontrado que el señor Vega, omitió escribir en el resumen (hojas 26 vuelta entre líneas 7 y 9) un tiro que se registra a hojas 12 vuelta, cuya línea corre al rumbo Norte 59° Oeste, que resulta de 56 cuerdas, 19 centésimas, cuyas líneas se dice a hojas 13, está conforme con los títulos de Chancol. En efecto tomando en consideración dicha línea al verificar los cálculos correspondientes, como debe tomarse, se aumenta considerablemente la longitud del lado que corre entre Cocolá y Chajbal y el área contenida en el perímetro medido, habiendo sido sin duda el error del señor Vega omitir este lado en el cálculo de deducción y en el de área.

Lo expuesto, es cuanto cree debe informar al Señor Ministro en este negocio. El 12 de febrero de 1,880, se remite el expediente a la Fiscalía de Gobierno, la que en fecha 18 de febrero de 1,880 por escrito se pronunció de la siguiente manera:

Como el infrascrito no tiene conocimiento del objeto de la medida que practicó el agrimensor Félix Vega en los terrenos de Nebaj e ignora si realmente pertenece a este pueblo los 40,276.41 has. (895 cab., 46 mz., 4,878 v².), que resultaron del área que recorrió Vega, tiene que limitarse a consultar, que con las rectificaciones propuestas por el Revisor General, se aprueben los trabajos a que se contraen estas diligencias, mas el señor Ministro, se servirá acordar lo que contemple oportuno.

En fecha 01 de junio de 1,880, autoridades municipales de Nebaj, se pronuncian ante el General Presidente de la República a efecto se les indique cuando se les titulará sus terrenos medidos por el Ingeniero Félix Vega.

En fecha 15 de junio de 1,880, por orden del General Presidente, se remite el expediente al Ministro de Gobernación y Justicia para lo que se sirva disponer. Al mismo tiempo, es devuelto el expediente al Fiscal de Gobierno, quién en fecha 25 de junio de 1,880 se pronunció sobre el caso de la manera siguiente:

El expediente respectivo carece de todo dato sobre el objeto de la medida que practicó el agrimensor Félix Vega, por cuenta del pueblo de Nebaj, tenía que limitarse a consultar la aprobación de ese trabajo, mas como ahora se pretende titular los terrenos en que se recayó aquella operación y como su área resulta contener cerca de 40,500 has. (900 caballerías) es preciso averiguar en qué concepto deben de titularse.

A este fin, si el Señor Ministro lo tienen a bien, se servirá disponer que el Jefe Político del Quiché, a cuyo departamento corresponde Nebaj, averiguar, si este pueblo tiene su ejido titulado, si ha estado en posesión de toda la parte medida por Vega, y con el resultado de esta diligencia, el Fiscal podrá dictaminar en términos acertados sobre la anterior solicitud.

El 07 de julio de 1,880, la Jefatura Política del Departamento de Quiché, se pronuncia ante el Ministerio de Gobernación y Justicia, en lo siguiente:

Que la municipalidad de Nebaj declaró los títulos sobre sus ejidos y que verdaderamente han estado en posesión de las tierras que midió el Ingeniero Vega, la cuales comenzaron a abandonar por despojos que les han hecho los de Chajul y Cotzal aprovechando la revolución del 1,871.

Cree que con lo escrito, deja evacuado el informe que se ofrece, suscribiéndose al mismo tiempo del señor Ministro.

El 12 de julio de 1,880, se envía el expediente al Fiscal de Gobierno quién el 14 de julio de 1,880, se pronuncia al respecto de la siguiente manera:

Con presencia del informe que precede y de lo dispuesto en el Artículo 2º de la Ley del 2 de noviembre de 1,834, del área medida por el agrimensor Félix Vega debe de titularse como Ejido al Pueblo de Nebaj 1,748.62 hectáreas equivalente a 38 caballerías y $\frac{3}{4}$ de otra, adjudicándosele el resto a moderado composición.

Que previo al entero respectivo, debe extenderse el título de propiedad a favor del mismo “Pueblo de Nebaj” por la parte adjudicada, entendiéndose siempre, previa la aprobación de la expresada medida con las rectificaciones indicada por el revisor que la examinó.

En fecha 30 de julio de 1,880, se ordena a que se vuelva el expediente al Ingeniero Revisor, para que con presencia del plano respectivo y de los datos de medida, se fijen los puntos en que se comprenda la extensión de 1,748.62 has. (38 caballerías y $\frac{3}{4}$), para titularla como “Ejido del Pueblo de Nebaj”.

El 18 de agosto de 1,880, el Ingeniero Revisor Alejandro Prieto, remite informe al Ministerio de Gobernación y Justicia, manifestando lo siguiente:

Que para demarcar al pueblo de Nebaj un área de 1,748.62 hectáreas (38 caballerías y $\frac{3}{4}$), tal como se le ha ordenado por el Ministro de Gobernación, en su acuerdo de fecha 30 de julio de último, no ha creído deber adoptar otro sistema, que el que la misma Ley de Ejidos previene, que consiste en dar a los pueblos 855 has. ($\frac{1}{2}$ legua) por cada rumbo y conforme con este principio, ha trazado en el plano con líneas rojas el cuadrado perfecto que debe de formar los linderos del Ejido Legal a que tiene derecho el referido pueblo de Nebaj.

Como podrá verse en el plano a que ha hecho referencia, quedará en todo caso una gran extensión de terreno entre los linderos del terreno medido por el Ingeniero Vega y lo que debe tener el ejido de que se trata.

e). Fase de adjudicación: En Acuerdo Gubernativo de fecha 28 de febrero de 1,881, El Presidente de la República de Guatemala, que con vista de la consulta emitida por el Ministerio Fiscal y del último informe del Ingeniero Alejandro Prieto, acuerda aprobar la expresada medida y que la Escribanía de Cámara extienda a favor del pueblo de Nebaj, el título de su Ejido Legal, sobre las 1,748.62 hectáreas (38 caballerías y $\frac{3}{4}$) de otra, por lo que, el 05 de marzo de 1,881, se libro el título correspondiente.

d). Fase de inscripción: El 04 de marzo de 1,886, se inscribe en el 2do. Registro de la Propiedad a favor del municipio de Nebaj el Ejido Legal que corresponde a 1,748.62 hectáreas (38 caballerías y $\frac{3}{4}$ de otra), registrándose como Finca No. 344, Folio 136, Libro 4 de Quiché.

2.6.2. Derecho Registral del Ejido Legal, Finca 344, Folio, 136, Libro 16 del Segundo Registro de la Propiedad.

En lo relacionado a la inscripción registral de la finca en mención, se encontró que fue la primera finca inscrita el 4 de marzo de 1,886 en el Segundo Registro de la Propiedad, a favor del municipio

de Nebaj, con un área de 1,748.62 hectáreas (38 y $\frac{3}{4}$ de caballerías), que se detalla a continuación:

CUADRO VII
Inscripción de Dominio

FINCA	FOLIO	LIBRO	DEPARTAMENTO	AREA DE REGISTRO
344	136	4	Quiché	38 y $\frac{3}{4}$ Caballerías

Fuente: Segundo Registro de la Propiedad.

CUADRO VIII
Colindantes

NORTE	Terrenos de Chajul
SUR	Terrenos de Chalchitan, Aguacatán y Sacapulas.
ORIENTE	Terrenos Baldíos del Pueblo de Cotzal y parte de Chajul
PONIENTE	Terrenos de San Juan Ixcoy y Hacienda de Chancol

Fuente: Segundo Registro de la Propiedad.

CUADRO IX
Inscripción de Derechos Reales
(Tracto Sucesivo)

INSCRIP.	FINCA	FOLIO	LIBRO	DEPARTAMENTO
	344	136	4	Quiché
No. 1	Terreno situado en jurisdicción del Pueblo de Nebaj, departamento del Quiché, consta de treinta y ocho y tres cuartas de caballerías. El Municipio de Nebaj, representado por el Alcalde 1ro. Municipal del mismo Nebaj, Miguel Matóm, adquirió la propiedad del terreno descrito, por concesión del Supremo Gobierno hizo a los individuos que conforman el citado pueblo para que les sirva de ejido legal y en el puedan hacer las construcciones y plantaciones que les parezca. Así consta por el título expedido por el Señor Presidente de la República, refrendado por el Escribano de Cámara y Hacienda en Guatemala a 3 de marzo de 1,881, presentada al Registro a las dos y media de la tarde del 4 de marzo de 1,886. Asiento No. 331, Folio 217, Tomo 1ro. De Documentos. Quetzaltenango, julio 11 de 1,889.			

Fuente: Segundo Registro de la Propiedad.

CUADRO X

Inscripción de Desmembraciones

No. 1	De esta finca y la Finca No. 3,022, Folio 260, Libro 16 de Quiché, se desmembró el lote denominado Xetenenap, consta de 239 ha., 32 as., 68 cas., que pasaron a formar parte de la No. 13,559, Folio 74, Libro 64 del Quiché, pertenecientes a vecinos de la Aldea Chiul, del municipio de Cunén. Certificación en Asiento 98, Folio 85, Tomo 139 de Doc. Quetzaltenango 11 de octubre de 1,946.
-------	--

Fuente: Segundo Registro de la Propiedad.

CUADRO XI

Inscripción de Anotaciones Preventivas

No. 1	No Posee
-------	----------

Fuente: Segundo Registro de la Propiedad.

CUADRO XII

Inscripción de Hipotecas

No. 1	No Posee
-------	----------

Fuente: Segundo Registro de la Propiedad.

En esta inscripción de desmembración, hace mención que del "Ejido Legal", fue segregada parte del inmueble para formar el lote denominada Xetenenap de la Aldea de Chiul del municipio de Cunén, lo cual no fue así, porque el lugar Xetenenap dista a 18 kilómetros de la cabecera municipal de Nebaj, mientras el "Ejido Legal" tiene un polígono aproximado de cuatro kilómetros cuadrados, tomado como punto de referencia la puerta de la Iglesia Católica del municipio. Se establece que la fracción de Xetenenap se ubica físicamente en los "Excesos del Ejido Legal", es decir finca 3,022, folio 260, libro 16 de Quiché. La desmembración efectuada sobre "Ejido Legal" ante el Segundo Registro de la Propiedad es valido y es necesario que la municipalidad de Nebaj solicite ante el Segundo Registro de la Propiedad la rectificación de operación registral para reintegrar documentalmente área de la finca 344, folio 136 libro 4 de Quiché y delimitar en el campo la fracción de Xetenenap de la Aldea de Chiul del municipio de Cunén y luego realizar las operaciones de desmembración de la finca 3022, folio 260 libro 16 de Quiché.

2.6.3. Tenencia de la Tierra

El cuadro que sigue muestra las formas de tenencia de la tierra en el municipio de Nebaj, Correspondiente a 1,979, 2,003 y 2,008.

CUADRO XIII
Tenencia de la Tierra, por Cantidad y Superficie
Según Años: 1,979, 2,003 y 2,008

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD DE FINCAS	%	SUPERFICIE (HECTÁREAS)	%
Censo 1,979				
Propias	3,298,00	96.74	15,773.69	99.15
Arrendadas	100.00	2.93	108.76	0.68
Colonato	2.00	0.06	1.39	0.01
Usufructo	0.00	0.00	0.00	0.00
Ocupada	0.00	0.00	0.00	0.00
Otras Formas	9.00	0.27	24.40	0.15
Total:	3,409.00	100.00	15,908.24	100.00
Censo 2,003				
Propias	5,734.00	92.00	11,526.47	98.00
Arrendadas	443.00	7.00	223.79	2.00
Colonato	33.00	1.00	20.21	0.00
Usufructo	11.00	0.00	4.18	0.00
Ocupada	0.00	0.00	0.00	0.00
Otras Formas	3.00	0.00	1.39	0.00
Total:	6,224.00	100.00	11,776.04	100.00
Diagnóstico EPS-USAC 2,008				
Propias	397.00	96.10	257.26	96.60
Arrendadas	16.00	3.90	9.06	3.40
Colonato	0.00	0.00	0.00	0.00
Usufructo	0.00	0.00	0.00	0.00
Ocupada	0.00	0.00	0.00	0.00
Otras Formas	0.00	0.00	0.00	0.00
Total:	413.00	100.00	266.32	100.00

Fuente: Instituto Nacional de Estadística -INE-, Censos Agropecuarios 1,979 y 2,003; e Investigación de campo Grupo EPS de la USAC 2,008.

Según análisis de estudiante de la Facultad de Ciencias Económicas Universidad de San Carlos de Guatemala del año 2,008. Como se pudo apreciar, no existe variación significativa en la forma de tenencia propia de la tierra en los tres períodos que se analizan. Se hace la aclaración que el

diagnostico del 2008, demostró que la tenencia de la tierra supuestamente es de propiedad privada, sin embargo; las tierras son ejidos municipales. En el 2,003 se incrementó el número de fincas con respecto a 1,979 en un 83%, lo que evidencia que a través de ese período se han llevado a cabo procesos de legalización de tierras que han permitido el otorgamiento de los derechos de posesión con documentos extrajudiciales extendidos por la municipalidad y escrituras notariales elaboradas por Notarios. El incremento de tierras en arrendamiento de 1,979 al 2,003, es consecuencia de la carencia de recursos económicos para la adquisición de las mismas. El desplazamiento temporal de las familias hacia otros lugares del País, les obliga arrendar las tierras. En relación a la disminución del porcentaje de terrenos en arrendamiento, hasta junio del 2,008 pudo derivarse al mejoramiento del ingreso de las familias durante el 2,002 al 2,008 y les permitió la adquisición de terrenos en calidad de posesión. Aquí juegan un papel importante las remesas familiares.

Al analizar los datos en el cuadro número 13 se determino que los vecinos del municipio no diferencian la propiedad con la posesión y la municipalidad de Nebaj no cuenta con el control de fincas registradas e inmuebles posesionadas.

En el despacho municipal se solicito información al señor Pedro Brito Velasco Sindico II de la municipalidad de Nebaj y representante de la comisión de medio ambiente y conflictos sobre la tierra, manifestando que la actual autoridad municipal tiene conocimiento de dos fincas que conforman el ejido municipal, pero que la municipalidad no tiene datos de los lotes y parcelas que posecionan los vecinos del municipio y no cuentan con un oficina de catastro. Estima que de las 18,484 familias que habitan en el área urbana del municipio de Nebaj, un 60% cuenta con sus lotes y/o parcelas es decir aproximadamente 11,090 familias. Al entrar en el proceso de regularización de tierras ejidales del área urbana, entonces la municipalidad tendrá un padrón de control de fincas registradas, así recaudará las tasas del IUSI, lo cual, será utilizado un 70% para proyectos de desarrollo y el 30% para gastos administrativos de la municipalidad.

2.6.4 Uso Actual y Potencial de la Tierra

En el 2,003, el uso de la tierra, se destina así: El 50% a la actividad agrícola, un 10% a pastizales, el 35% área de bosque y el 5% se utiliza para otros fines. En el 2,008, la ampliación de la frontera agrícola se ha incrementado y ha ocasionado decrementos en el área boscosa. El fenómeno se deriva de la falta de conocimiento de la población acerca del uso adecuado de la tierra, dedicándose a cultivar extensiones no aptas, que se traducen en malas cosechas y pérdidas en la inversión que obstaculizan el desarrollo familiar. En lo referente al uso potencial de la tierra, el 80% tiene vocación forestal, el 15% para pastos destinados a la ganadería y solo el 5% para la agricultura.

2.6.5. Testimonio de Vecinos sobre la Tenencia de la Tierra.

Esta información es facilitada por algunos vecinos del municipio de Nebaj, relacionado a la tenencia de la tierra sobre su origen, preservación, regularización, pago de Impuestos Único sobre inmuebles –IUSI- y el papel de la municipal como institución autónoma en la administración de sus bienes inmuebles. Con base a lo expuesto anteriormente, se realizaron las siguientes interrogantes:

1. ¿Tiene conocimiento, como obtuvieron los vecinos de Nebaj sus lotes y/o parcelas de tierra?
2. ¿Qué tipo de documento amparan los lotes y/o parcelas de los vecinos?
3. ¿Si los vecinos pagan algún un impuesto sobre sus bienes inmuebles?
4. ¿Qué ideas tiene sobre la regularización de tierras, si está de acuerdo que la municipalidad las regularice?
5. ¿Para usted cuales serian las ventajas y desventajas de una regularización de tierras?
6. ¿Por qué cree que la municipalidad no ha implementado mecanismo de control de la tenencia de la tierra?

Estos vecinos entrevistados evidencian la llegada de los españoles durante el siglo XV, donde se delimitaron los territorios según las etnias, a los antepasados Ixiles les cedieron áreas, luego los mismos asignaron ciertas fracciones a grupos de familias que las trabajaran y las resguardaran, al pasar de los años, los Ixiles empezaron apropiarse de las fracciones promoviendo las permutas, donaciones, compra-ventas, por la falta de control por parte de las autoridades.

En respuesta a la segunda interrogante manifiestan que los únicos documentos que amparan sus inmuebles son documentos extrajudiciales extendidos por la municipalidad de Santa María Nebaj o en algunas veces escrituras públicas extendidos por notarios. Lo cual no les garantiza el registro y el derecho que tienen de sus inmuebles y que físicamente tienden a tener problemas de la ubicación física por utilizar medidas como la cuerda, varas y pulgas.

En relación al pago de impuestos los vecinos indican no pagar algún tipo de impuestos a la municipalidad u otras instituciones competentes.

En respuesta al cuarto y quinto interrogante exponen que para ellos la regularización de tierras es otorgar la certeza a los vecinos quienes las ocupan y están de acuerdo en su regularización, inmuebles que poseen los vecinos. Para ellos obtendrán las siguientes ventajas:

- Contar con un título de propiedad
- Certeza y seguridad jurídica
- Planos del inmueble estableciendo la ubicación, extensión superficial, colindantes y mojones.
- Evitarían conflictos con vecinos
- Facilidad de hipotecar el inmueble ante las instituciones financieras con el fin de tener acceso a créditos, para garantizar algún negocio rentable.

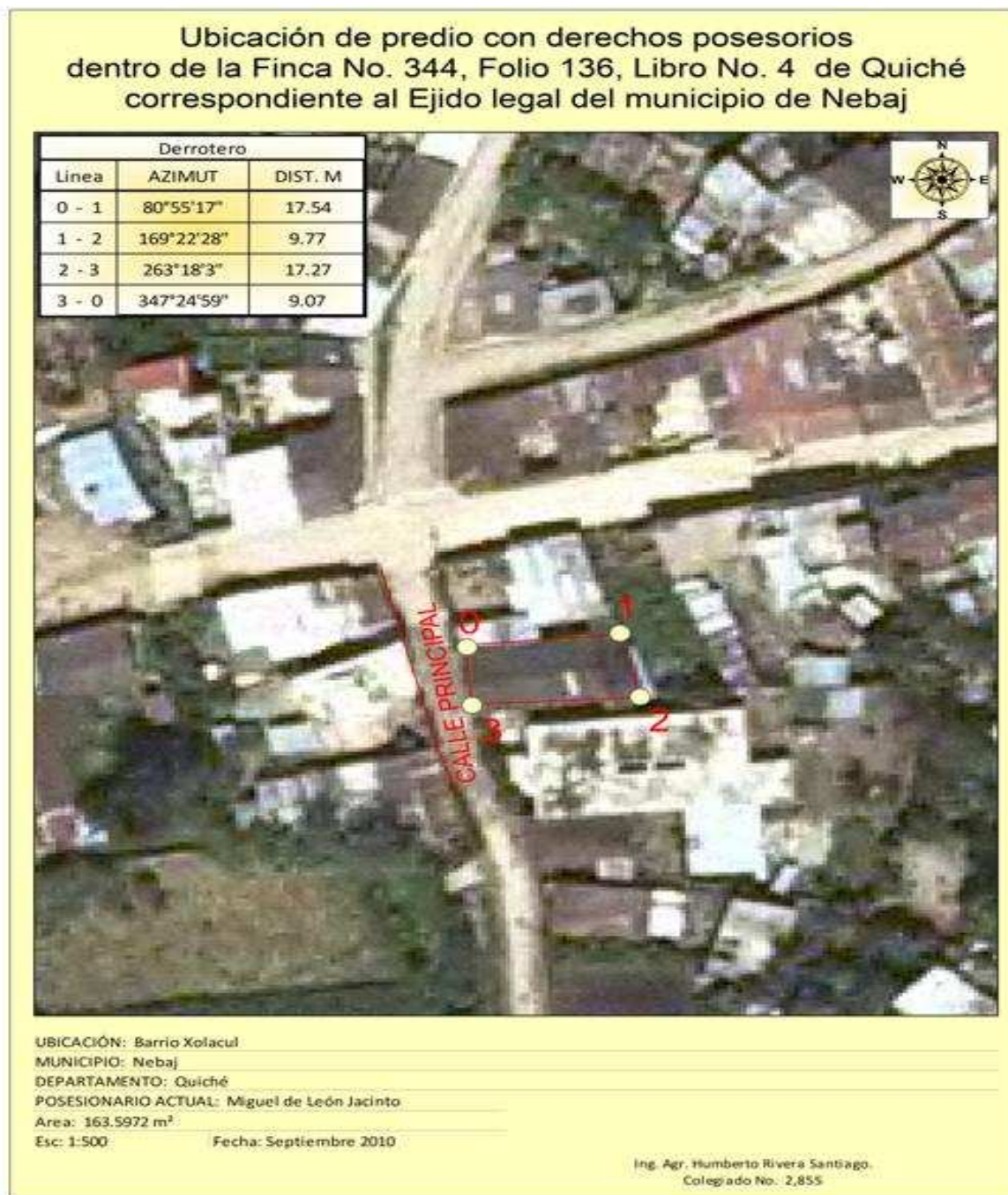
Las desventajas serían pagar algún tipo de impuesto, trámite burocrático y oneroso ante la municipalidad, el notario y el Segundo Registro de la Propiedad.

En la última interrogante los vecinos entrevistados establecen que las autoridades municipales no tienen voluntad política o no conocen los procedimientos a establecer en la regularización de tierras.

Como resultado de las entrevistas los vecinos recomiendan a las autoridades municipales regularizar y tener control de las tierras que poseen, a la vez indican la importancia de modernizar a la municipalidad con una dependencia de catastro, históricamente ninguna autoridad municipal se ha preocupado en este tema, tienen conocimiento que otros municipios de Guatemala cuentan con esta dependencia de catastro municipal.

Los vecinos entrevistados en forma voluntaria autorizaron tomar medidas de sus predios con el objetivo de obtener polígonos y ubicarlos en Ortófoto, para conocer su localización y ubicación dentro de la finca 344, folio 136, libro 4 de Quiché denominado Ejido Legal del municipio de Nebaj.

FIGURA II
Ubicación de Predio con Derecho Posesorio del Sr. Jacinto de León
Dentro de la Finca No. 344, Folio 136, Libro 4 de Quiché.



Fuente: Elaboración propia

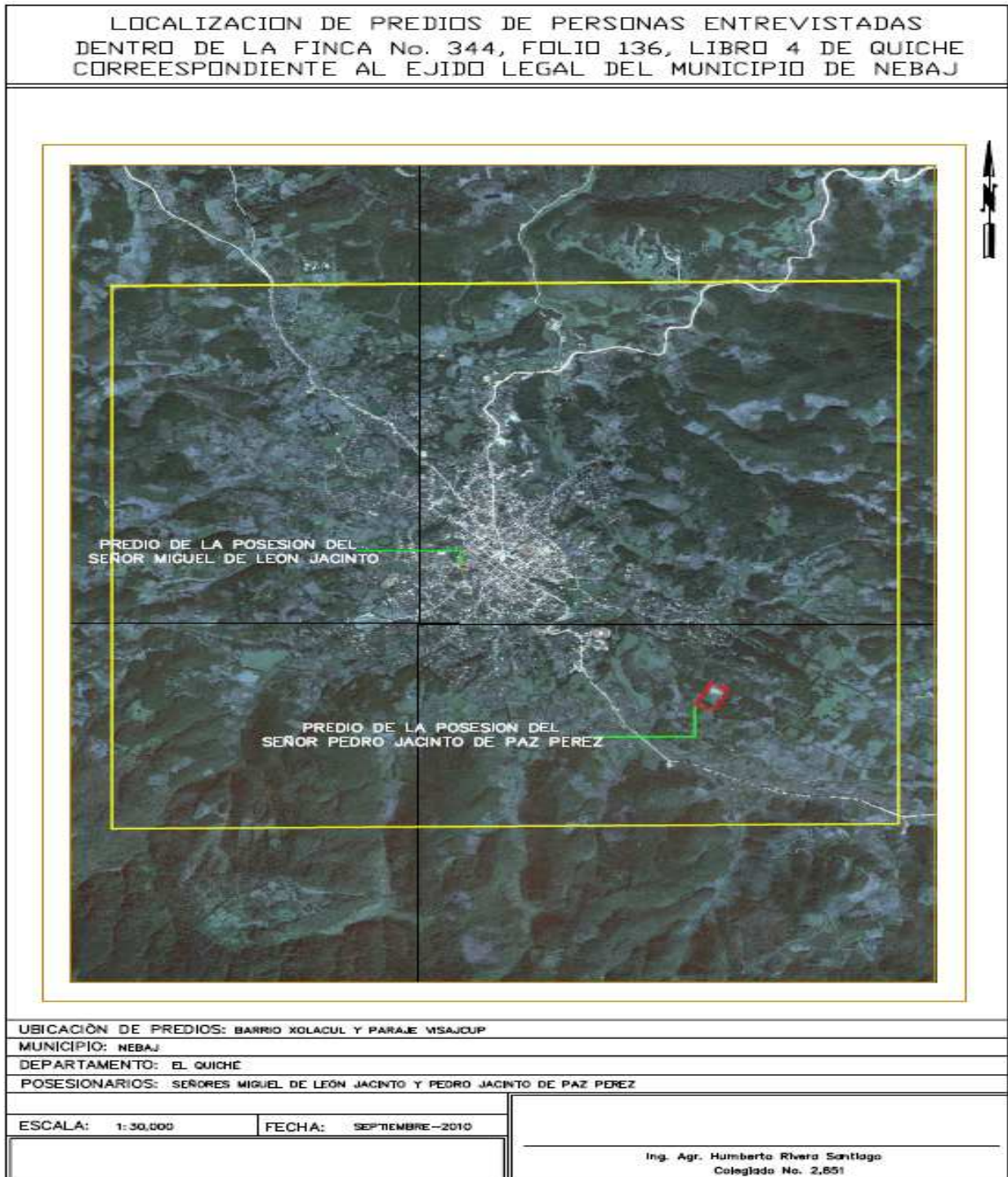
FIGURA III

Ubicación de Predio con Derecho Posesorio Sr. Pedro Jacinto de Paz Pérez
Dentro de la Finca No. 344, Folio 136, Libro 4 de Quiché.



Fuente: Elaboración propia

FIGURA IV
Localización de Predios de Personas Entrevistadas
Dentro de la Finca No. 344, Folio 136, Libro 4 de Quiché



Fuente: Elaboración propia

Capítulo III

Planteamiento del Problema y Situación Actual en la Regularización

3.1. Descripción del Problema

La República de Guatemala está conformada por 333 municipios, en muchos de los cuales existen importantes áreas de tierra conocidos como ejidos municipales o tierras municipales y una de ellas es el municipio de Santa María Nebaj del departamento de Quiché, cuenta con terrenos ejidales, debido a la confusión creada por la aplicación de distintas disposiciones que en materia de adjudicación y titulación de tierras emitieron los gobiernos desde el periodo posterior a la independencia. En el caso de las comunidades, muchas veces amparan la propiedad de sus tierras, en títulos caducos que datan en la época colonial y al marco jurídico vigente ya no reconoce y, en cuanto a la municipalidad, muchas veces desconocen la certeza sobre la extensión y ubicación de las áreas que le pertenecen al municipio. Actualmente los poseedores dentro del ejido municipal no tiene la costumbre de pagar algún tipo de impuesto aun que la ley lo señale.

FIGURA V

Mapeo de Problemas



Fuente: Elaboración propia

Los vecinos del municipio de Nebaj sus inmuebles están ubicados dentro de los ejidos municipales, por la falta de gestión en la regularización de tierras ejidales de la finca 344 folio 136, libro 4 de Quiché "Ejido Legal", fácilmente se ejecutan ordenes de desahucio y desalojo por parte de los organismos de justicia, existen incrementos de la conflictividad agraria de tierras entre personas particulares, grupales y comunidades, las personas individuales y jurídicas carecen de seguridad y certeza jurídica de sus inmuebles, existe un acceso limitado a los servicios de créditos, valor de los inmuebles no competitivos en el mercado, se carece de un ordenamiento territorial y la municipalidad de Nebaj no tiene una oficina de catastro, el Concejo municipal no accede a autorizar y otorgar las traslativas de dominio a los vecinos, en las finanzas municipales existe mínima recaudación del Impuesto Único sobre Inmuebles y no se cumple con lo establecido en el Acuerdo Ministerial No. 24-2006. Estos problemas afectan al municipio de Nebaj en su desarrollo integral.

3.2. Perfil Actual de la Gestión Municipal en la Regularización de Tierras Ejidales

La municipalidad de Nebaj, a través del Concejo Municipal, tiene la gran debilidad de no contar con un proceso de adjudicación y legalización de tierras a favor de personas individuales y jurídicas como parte de la regularización de tierras ejidales del municipio de Nebaj, no existe un reglamento, ni mucho menos una dependencia de catastro.

El secretario municipal extiende documentos extrajudiciales con la calidad de posesión, al igual los notarios públicos creando un producto en la duplicidad de documentos con derechos posesorios dentro de la finca 344, folio 136, libro 16 de Quiché.

En relación a las fincas inscritas a nombre de la municipalidad de Nebaj y vecinos; una de ellas identificadas como finca 344, folio 136, libro 4 de Quiché (Ejido Legal) tiene una desmembración, según certificación de fecha 10 de junio de 2,010, lo cual físicamente en el campo no corresponde a esta área desmembrada llamado Xetenenap de la Aldea de Chiul del municipio de Cunén, es evidente que esta fracción físicamente se ubica dentro de la finca 3022, folio 260, libro 16 de Quiché (excesos del ejido legal), esta ultima finca tiene 11 desmembraciones, aun principio los propietarios de estas fincas efectuaban el pago del Impuesto Único sobre Inmuebles ante DICABI de Finanzas Publicas de Guatemala. Actualmente los propietarios de las fincas desmembradas del "Exceso del Ejido Legal" no se han acercado a la municipalidad para cumplir con sus obligaciones tributarias vinculada con los bienes inmuebles, aun teniendo conocimiento que la municipalidad esta autorizada para el cobro de estas tasa según Acuerdo Ministerial No. 24-2006, de fecha 2 de agosto de 2006, emitido por el Ministerio de Finanzas Publicas, publicado en el Diario Oficial de Centro América el 14 de agosto de 2006, entrando en vigencia un día después de su publicación.

Capítulo IV

Aspecto Legal, Técnico y Administrativo, Aplicable en la Gestión Municipal.

4.1. Aspectos Legales

Guatemala cuenta con un marco jurídico que permite instituir la regulación de la adquisición de derechos de propiedad en todas sus manifestaciones o institutos, para establecer este análisis fue necesario la colaboración de Ingenieros y profesionales de Derecho (abogados y notarios) expertos en el tema tierra.

4.1.1 Proceso de Regularización, de Bienes Inmuebles Posesionados en Terrenos Ejidales

La definición de regularización de tierra, no se encuentra plenamente definida, considerando que existen varios criterios, como las de Ley del Fondo de Tierras y Ley del Registro de Información Catastral; ninguna de ellas trata sobre la regularización de predios posesionados en tierras ejidales o tierras propiedad de las municipalidades.

Debemos partir indicando que en materia de propiedad, es indispensable estudiar su fundamento legal y los modos de adquirir el dominio en todo su contenido y carácter jurídico.

Para entender el significado de bien, según el Código Civil en su artículo 442 dispone: Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles.

a). Requisitos de los bienes: Es la posibilidad de apropiación para que una cosa pueda tener el carácter de bien se requiere que pueda ser objeto de apropiación, tal y como lo señala el artículo 443 del Código Civil, Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley. Éste elemento constituye el termino de apropiación que implica hacer propia una cosa que antes no lo era, es decir adquirirla para sí misma, es de ahí que deviene el termino o carácter de propietario o poseedor, según las circunstancias que determinen su situación jurídica contractual.

b). Comerciability: Este requisito consiste en la susceptibilidad de un bien de ser objeto de actos jurídicos –Es decir, la susceptibilidad de entrar en una relación jurídica de derecho, como objeto o materia de la misma, por las cualidades de que la cosa sea útil); por lo consiguiente la cosa deberá ser útil-, tenga individualidad propia y que se pueda someter a un titular en su patrimonio.

c). Bienes Inmuebles: El artículo 445 del Código Civil dispone: “Son bienes inmuebles: 1° El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra”.

d). Bienes de Dominio Privado: Son aquellos bienes propiedad de los particulares y son susceptibles de ser enajenados.

4.1.2. Concepto de Derechos Reales

Según Viadimir A. (2007:35) Los derechos reales, junto con los personales, forman parte de los llamados derechos patrimoniales, los cuales se caracterizan por ser de naturaleza económica y su valor apreciable en dinero. El titular de un derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa, encontrándose en consecuencia la inmediatividad, o relación directa sin intermediario y la eficacia o sea el derecho que tiene el titular de perseguir la cosa donde esté y contra quien la posea. En tal virtud, los derechos reales son los que conceden a su titular un poder inmediato y directo sobre la cosa, que puede ejercitarse y hacerlo valer frente a todos. La legislación guatemalteca no brinda un concepto de derecho real, aunque sí los reconoce y define algunos de ellos, tal es el caso de la hipoteca y la prenda.

a). Elementos

- Interno, o sea la inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa.
- Externo, o sea la absolutividad, porque se da contra todos y frente a todos; lo que incide en un reconocimiento de tal derecho como una potestad adquirida.

b). Caracteres de los Derechos Reales

- Absolutos, se pueden exigir contra todos.
- Abstención, de parte de la colectividad, que está obligada a un hecho negativo de no hacer.
- Reaen, sobre cosa cierta y determinada.
- Perpetuidad, permanencia indefinida.

c). Clasificación de los derechos Reales: El Código Civil no menciona específicamente una clasificación; pero los agrupa y ordena consecutivamente de manera que dicha clasificación se sustrae de la manera siguiente:

4.1.3. Derechos Reales sobre Bienes Corporales

- **De posesión o propiedad:** Propiedad individual, propiedad colectiva o copropiedad y propiedad horizontal; posesión, usucapión y accesión.
- **De goce:** Usufructo, uso, habitación y servidumbres.
- **De garantía:** Hipoteca, prenda y cédulas hipotecarias.
- **De Adquisición:** Derecho de opción y derecho de tanteo.

4.1.4. Derechos Reales sobre Bienes Incorporales

Abarcan la propiedad Artística, propiedad industrial, propiedad literaria y propiedad Científica. El término “cosas” abarca toda realidad objetiva distinta del hombre y sus actos; incluye por lo tanto lo que son los “bienes”. El artículo 442 del Código Civil guatemalteco brinda la siguiente definición de bienes: “Son todas las cosas susceptibles de apropiación”, indicando así mismo en el artículo 443 que son objeto de apropiación “las cosas que no estén fuera del comercio por naturaleza o por disposición de la ley”.

4.1.5. Clasificación de los Bienes

La siguiente clasificación es una clasificación doctrinaria, la cual se ha adaptado a la legislación guatemalteca.

a). Por su naturaleza esencial: Se clasifican de la manera siguiente:

- Corporales: Tienen existencia concreta en la naturaleza.
- Incorporales: Tienen existencia jurídica o intelectual (nombre comercial, patente, etc.).

b). Por su posibilidad de uso repetido:

- Consumibles: Se extinguen con su uso gradualmente o inmediatamente (alimentos).
- No consumibles: (tierra).

c). Por su posibilidad de fraccionamiento:

- Divisibles: Pueden fraccionarse o dividirse sin menoscabo de ellos mismos y sin inutilizarse para el uso a que se destinen.
- Indivisibles: No puede dividirse porque pierden su valor, puede ser que la imposibilidad de división provenga física o legalmente: a). Físicamente al dividirse pierden su valor y objeto (ejemplo una colección). b). Legalmente, cuando la misma ley les designa carácter de indivisibles (ejemplo Patrimonio familiar).

d). Por su existencia en el tiempo:

- Presentes: Tienen existencia en el momento de servir de término objetivo en una relación jurídica.
- Futuros: Su existencia no es actual pero puede esperarse (cosecha).

e). Por su posibilidad de desplazamiento:

- Inmuebles o “raíces”: Por su propia naturaleza, por estar incorporados a un inmueble o por referirse a bienes raíces no son susceptibles de traslado de un punto a otro.

- Muebles: Pueden trasladarse por impulso propio o externo sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble en el que están constituidos.

f). Por su registro y publicidad.

- Bienes registrables: Son los bienes inmuebles los derechos reales sobre los mismos y los bienes muebles fácilmente identificables.
- Bienes no registrables: Aquellos que no son fácilmente identificables.

g). Por su extensión y contenido:

Universales sin estar materialmente unidos se reúnen bajo un solo nombre y son considerados como un todo unitario. Pueden ser:

- De hecho: Pluralidad de cosas corporales y homogéneas reunidas y agrupadas bajo una sola unidad por el propietario pero no reconocidas como unidad por el derecho (rebaño, biblioteca, colecciones).
- De derecho: Conjunto de relaciones jurídicas a las que la ley considera una universalidad jurídica. (sucesión hereditaria).

h). Por la susceptibilidad de apropiación.

- Apropiables: Tienen aptitud para ser objeto de relaciones jurídicas patrimoniales, pueden tener dueño.
- No apropiables: Por la ley o por la naturaleza no pueden tener dueño (aire, luz).

i). Por el sujeto de derecho o de apropiación.

- De dominio público o nacional: Pertenecen a la nación o constituyen el patrimonio del Estado.
- De dominio privado o de particulares: Pertenece a personas individuales o jurídicas en virtud de un título legal de dominio.

4.1.6. Modos de Adquirir la Propiedad o Dominio

En la doctrina los modos son los hechos o actos jurídicos a los que la ley reconoce la virtud de originar el dominio en una persona.

- Los hechos jurídicos son acontecimientos o situaciones previstos por la norma y generadoras de consecuencias jurídicas dominicales, ejemplo, la muerte.
- Los actos jurídicos son acontecimientos o situaciones que son queridas o previstas por las personas y que tienen consecuencias jurídicas de dominio.

Tenemos entonces: Hechos naturales -accesión, Actos estatales o de autoridad- expropiación, actos privados convenios y contratos

a). Clasificación de los modos de adquirir el dominio: La doctrina antigua o romana es dual: modos naturales y modos civiles. Clemente de Diego critica que todos los modos de adquirir el dominio son civiles porque para ser tales tienen que ser reconocidos por la ley, y al mismo tiempo, son naturales porque si la ley los reconoce es porque están acordes con la naturaleza. La clasificación moderna:

- Originarios: el derecho dominical se adquiere, es independiente de toda relación jurídica anterior o preexistente, ejemplo, la accesión.
- Derivativas: que tienen su causa u origen en una relación jurídica anterior o preexistente. El mismo derecho adquirido se deriva de la transferencia de un derecho anterior o preexistente.

El Código Civil guatemalteco de 1877 mencionaba la clasificación moderna. Entre los modos originarios se exponía que era la ocupación, la caza, la pesca y la invención, incluía el hallazgo de tesoros. Como modos derivativos contenía la prescripción, la enajenación, las donaciones y herencia.

El Código de 1933 mencionaba sin clasificarlos, como originarios la ocupación, caza, pesca y hallazgo de tesoros; y como derivativos, la prescripción.

El Código actual no los clasifica ni los califica, sólo regula los modos de adquirir el dominio.

b). Su clasificación doctrinaria:

- En relación con el título: A título universal; a título particular; a título gratuito y a título oneroso.
- En relación con las personas: Entre vivos y por causa de muerte.

Importancia jurídica del estudio de la adquisición derivativa de la propiedad:

- Sirve para establecer con exactitud el derecho que se adquiere, pasa de una persona los bienes con toda su extensión, cualidades y limitaciones.
- Se deriva en doctrina la elaboración del título y el modo. Esta teoría del título y del modo está basada en que para la adquisición derivativa deben estar presentes los dos elementos. Por título la doctrina entiende que es la causa jurídica que motiva la transmisión del derecho, el contrato o el negocio jurídico. El modo es el hecho que consuma o completa la transmisión de la propiedad, la tradición (la entrega de la cosa) y el registro respectivo.

Al respecto existen dos corrientes de teorías:

- Teoría Clásica o Romana: Sustenta que debe aceptarse la distinción entre el título y el modo de adquirir la propiedad, por ser una entrega valorizada. El título sirve para expresar la posibilidad de la transmisión de esa adquisición. El modo es la realidad o efectividad de esa transmisión.
- Las Teorías Modernas: La Latina y la Germana. Ambas se identifican en el sentido que niegan la diferencia entre el modo y el título. La teoría Latina acepta la transmisión puramente consensual como efecto inmediato y directo del negocio jurídico para la transmisión de la propiedad. La entrega es solo la ejecución o conclusión del negocio jurídico (modo) previo al pago del precio. Sin embargo, cuando se trata de inmuebles no causa perjuicio a tercero sino desde la fecha de registro. Por su parte, para la teoría Germana la transmisión del dominio y demás derechos reales, tanto mobiliarios como inmobiliarios, supone un negocio jurídico en el cual no tiene ninguna importancia la distinción doctrinaria y científica entre título y modo. Tratándose de bienes muebles basta el acuerdo de las partes para su transmisión, con respecto a los bienes inmuebles, luego del acuerdo entre las partes y su transmisión se requiere de la publicidad y registro. El Código Civil de Guatemala adopta la teoría Latina, de conformidad con el artículo 1518 que indica que los contratos se perfeccionan con el consentimiento de las partes, exceptuando los que exige la ley, ejemplo, el mutuo, el comodato y el depósito.

4.1.7. La propiedad

Entre la cantidad de conceptos que existen de la propiedad, se mencionarán dos importantes: uno clásico o antiguo que ya se encuentra en el derecho Romano y se caracteriza porque tiene un sentido limitado: “relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal”; y un concepto moderno que contiene un sentido amplio y extenso: “relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal”.

El Código Civil de Guatemala adopta el concepto moderno ya que la ley considera también como objetos de propiedad la propiedad literaria, científica y artística dentro de los derechos de autor e inventor como bienes muebles, en el inciso 6º del artículo 451.

La definición de propiedad que da la ley guatemalteca es la siguiente: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. (Artículo 464 del Código Civil).

a). Facultades inherentes al dominio: Uso goce y disposición de la cosa, no ser perturbado en ella y defenderlo por los medios legales (art. 468).

- Derecho de reivindicarla de cualquier detentador (art. 469).
- 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 (Art. 471).

4.1.8. Normas Constitucionales de Guatemala de la Propiedad

Para hacer una exposición y análisis del marco jurídico de los derechos reales en Guatemala es necesario empezar por la ley suprema que rige al país, cual es la Constitución Política de la República de Guatemala. La misma hace referencia a la Propiedad en los siguientes artículos: (se ha omitido lo referente a la propiedad industrial, derechos de autor y tenencia y portación de armas y otros por no ser pertinentes a este estudio).

La norma que por excelencia reconoce el derecho a la propiedad privada es la siguiente:

Artículo 39. Propiedad privada. 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. Expropiación. 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 intervenir la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero esta 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.

La reglamentación de las tierras ociosas se encuentra en la Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto 1551 del Congreso de la República.

Artículo 41. Protección al derecho de propiedad. 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. 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 respalda el funcionamiento de los Registros de la Propiedad que actualmente funcionan y que establece que deberán crearse los Registros de la Propiedad en cada uno de los departamentos en los que administrativa y políticamente se divide el país.

Dice la norma constitucional que en cada departamento o región deberá haber un registro y catastro fiscal, sin embargo, en Guatemala no sucede así, existen únicamente dos Registros de la Propiedad, con jurisdicción o cobertura regional, en dos departamentos, cada uno teniendo a su cargo a varios departamentos de la República de manera que entre los dos se tiene el registro de los bienes inmuebles y muebles susceptibles de registro todo el país.

Tampoco existe un catastro fiscal propiamente dicho, existen los catastros municipales en cada municipalidad, pero sirven más que todo para efectos de control del pago del Impuesto Único sobre Inmuebles, obviando que un catastro debe tener un propósito multifinalitario.

Además de la norma constitucional que fundamenta al Registro de la Propiedad, éste se encuentra regulado en el Código Civil. Todas las normas referentes a la propiedad y el Registro de la Propiedad que contiene el Código Civil.

4.1.9. Normativa Tributaria en Materia de Bienes Inmuebles

En materia de inmuebles, el impuesto que por excelencia afecta la propiedad es el Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI). Este impuesto está regulado por la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, contenida en el decreto 15-98 del Congreso de la República.

Artículo 9, establece que son contribuyentes las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del estado.

La persona particulares que tienen sus inmuebles registrados, estarán sujetos al pago de impuesto IUSI, según el artículo 11, establece las escalas y tasas siguientes:

CUADRO XIV
Escalas y Tasas para el Pago de Impuesto –IUSI-

VALOR INSCRITO		IMPUESTO
Hasta	Q. 2,000.00	Exento
De	Q. 2,000.01 a Q. 20,000.00	2 por millar
De	Q. 20,000.01 a Q. 70,000.00	6 por millar
De	Q. 70,000.01 en adelante	9 por millar

Fuente: Decreto 15-98 del Congreso de la República.

El artículo 12, indica las entidades que pueden estar exentos de impuestos que son las siguientes: El Estado, sus entidades descentralizadas, las entidades autónomas y las municipalidades y sus empresas.

- Las misiones Diplomáticas y Consulares de los países con los que Guatemala mantenga relaciones, siempre que exista reciprocidad;
- De los organismos internacionales de los que Guatemala forma parte;
- La Universidad de San Carlos de Guatemala y de más Universidades legales autorizadas para funcionar en el país;
- Las entidades religiosas debidamente autorizadas, siempre que los bienes inmuebles al culto que profesan, a la asistencia social o educativa y que estos servicios se proporcionen de manera general y gratuita;
- Los Centros Educativos Privados destinados a la enseñanza, que realicen planes y programas oficiales de estudio;
- Los Colegios Profesionales;
- La Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala y el Comité Olímpico Guatemalteco;
- Los Inmuebles de las cooperativas legalmente constituidas en el país.

Artículo 18, indica que el titular de cada uno de los Registros de la Propiedad, deben enviar al ente administrativo dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, una nomina de fincas inscritas por primera vez, durante el mes anterior, para efecto del control interno fiscal.

a). Momento de pago del impuesto: Las municipalidades emitirán los requerimientos de pago del impuesto, los que podrán fraccionarse en cuatro cuotas trimestrales iguales, pagaderas en los meses de abril, julio, octubre y enero.

En la ley mencionada se incluyen las exenciones, sanciones y procedimientos administrativos a seguir.

b). Otros tributos: Como se ha relacionado, el Impuesto Único sobre Inmuebles es el impuesto que por excelencia grava la propiedad. Sin embargo existen otra clase de tributos, definidos en el Código Tributario (Decreto 6-91 del Congreso de la República), que eventualmente pueden recaer sobre una propiedad:

- Arbitrio: Arbitrio es el impuesto decretado por ley a favor de una o varias municipalidades.
- Contribución especial y contribución por mejoras: Contribución especial es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales. Contribución especial por mejoras, es la establecida para costear la obra pública que produce una plusvalía inmobiliaria y tiene como límite para su recaudación el gasto total realizado y como límite individual para el contribuyente, el incremento de valor del inmueble beneficiado.

Estos tributos no gravan el hecho de la propiedad o posesión en sí, y dependen de la localización del inmueble, necesidades del municipio donde se encuentran ubicados, servicios y obras urbanísticas que realice la municipalidad. Por ejemplo, si en la jurisdicción municipal donde se encuentra determinado inmueble se va a edificar una nueva carretera, a ése inmueble y los demás beneficiados se les cobrará la contribución por mejoras.

Los diferentes arbitrios y tributos serán propuestos por la Corporación Municipal al Organismo Ejecutivo, quien trasladará el expediente con la iniciativa de ley respectiva al Congreso de la República. Es importante recordar aquí que en Guatemala el único órgano facultado para crear cualquier clase de tributos es el Congreso de la República.

El artículo 86 del Código Municipal establece: Contribuciones por mejoras. Los vecinos directamente beneficiados por las obras de urbanización que mejoren las áreas o lugares en que estén situados sus inmuebles, pagarán las contribuciones que establezca la Corporación Municipal, las cuales no podrán exceder de su costo.

4.1.10. Principios que Inspiran el Registro de la Propiedad

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir que el mismo en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito publicidad, pues no se habían descubierto las grandes ventajas y seguridad que el mismo traería en todas aquellas operaciones donde se quiere asegurar un derecho o algo similar. Fue mucho después cuando nació el objeto más importante del Registro, es decir, la publicidad, que es un medio de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esta se logra con la inscripción registral, y afecta previamente la constitución, transmisión, extinción, etc., de derechos reales sobre inmuebles (actualmente también muebles), lo

que por último proporciona un inobjetable medio de prueba “erga omnes” sobre la situación legal de los bienes, oponible a terceros. El registro surgió de la necesidad que se hizo cada vez más evidente ya que las cargas y los gravámenes sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular se convirtió en un registro con miras a la publicidad, es decir hoy en día el registro constituye un medio para lograr la seguridad del tráfico jurídico. Su función principal consiste en hacer pública una relación jurídica referente a un derecho real.

a). Principio de publicidad: El objeto del Registro es establecer la publicidad, la cual es tendiente a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando gravámenes o limitaciones que no refleja la realidad y que tienden a afectar a terceros. Lo que está inscrito en el Registro General de la Propiedad se entiende que es de conocimiento público ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo, este sistema hoy en día es más práctico debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información más práctico y en menor tiempo. Debido a lo accesible que pretende ser el Registro nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la institución, y desde el momento en que se inscriben el Registro, puede este llegar a tener efectos contra terceros.

b). Principio de rogación o de instancia: Esto significa que cualquier inscripción que se realice en el Registro debe ser requerida por aquella persona que tenga interés, el registrador carece de facultad para actuar de oficio aunque existen ciertas excepciones a este principio como lo constituye la Presentación de un testamento donde se constituye Patrimonio Familiar en el cual deberán anotarse de oficio todos los bienes afectados, Cuando al registro se presenta título resultante de Remate, etc.

c). Principio de inscripción: Toda inscripción implica un asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo hincapié en el asiento principal o primera inscripción que otorga un derecho real a su titular, y lo faculta a disponer de este derecho, otorgándole protección y preferencia. Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto contrato surta efectos contra terceros se le llama inscripción declarativa.

d). Principio de especialidad: Este principio manifiesta la preferencia que le otorga a la primera inscripción que en esencia constituye el título que le da garantía al derecho de propiedad o posesión sobre la cosa. Este principio indica la manera en la cual es llevada y realizada cada una de estas inscripciones o anotaciones, nuestro sistema utiliza un libro el cual en cada folio se emplea en la parte izquierda todo lo referente a anotaciones de derechos reales y la derecha para todos aquellos gravámenes, y en el centro se realiza toda aquella información pertinente al bien

(descripción del bien, linderos, área, etc.) las cuales tienen sus respectivas columnas para anotación preventiva y cancelaciones.

e). Principio de tracto sucesivo o continuo: Esto se manifiesta en la historia de cada uno de los bienes inscritos en el Registro, ya que como ya hemos mencionado la primera inscripción es el título que acredita los derechos que tiene una persona sobre ellos, el cual a su vez es requisito necesario para cualquier anotación posterior. Los bienes a través del tiempo pueden ser objeto de diversos cambios, como lo son las transmisiones, modificaciones o limitaciones, todo esto para que surta efectos deben quedar registrado para que de esta manera asegurar el tráfico de dicho bien. De esta forma se crea una serie de actos ininterrumpida de inscripciones, y cualquier omisión al respecto crea una inexactitud registral que afecta no solo a las personas sino además a los bienes. El artículo 1130 del Código Civil manifiesta este principio.

e). Principio de seguridad: Este principio garantiza el cumplimiento de obligaciones anteriormente contraídas. Lo importante al respecto de este principio reside en que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones, o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado. Esto se refleja en toda aquella información que se pueda recabar sobre el bien, lo cual aparezca inscrito hasta la fecha actual. Recordemos que no se puede alegar ignorancia al respecto de lo que esté inscrito de forma clara en el Registro.

f). Principio de fe pública: En Guatemala tenemos diversas formas de adquirir la fe pública, entre ellas encontramos la fe pública Notaria. Administrativa, judicial, Registral, esto se refiere más que todo a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de seguridad y validez los actos en que intervienen. Este principio asegura la validez derivados de la institución registral, que dan confianza y credibilidad a los mismos. Es la garantía que tiene un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el Registro, por ser considerada dicha inscripción como verdadera y exacta. Esto se hace independientemente de que si el documento con posterioridad es declarado inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto no puede perjudicar a tercero por el sólo hecho de la inscripción.

g). Principio de legalidad: Este principio se basa en la función calificadora que tiene el Registrador al realizar actos de calificación registral, este principio obliga a todo registrador a calificar todos los documentos que se presentan, para asegurar que cada uno de ellos cumpla con los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal. Para llevar un control exacto de todos estos documentos que son rechazados el registrador tiene la obligación de hacer constar esta situación en un libro especial que se lleva para tales efectos, al igual que deberá estampar en el documento mismo, razón y fundamento por el cual se funda para suspender o denegar la inscripción (artículo 1128 Código Civil).

4.1.11. Titulación Supletoria

En el Decreto Número 49-79, del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, establece “El poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación ante el Juez de Primera Instancia Ramo Civil, jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble. El poseedor deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.” En el artículo 5, regula que uno de los requisitos que debe de llevar el escrito inicial de diligencias voluntarias de Titulación Supletoria, deberá declarar el solicitante, que el bien inmueble a titular **“No debe de estar inscrito en el Registro de la Propiedad”**.

4.1.12. Requisitos Legales de Acto Jurídico

Por requisitos legales, se comprenderá la enumeración de todas aquellas normas establecidas por la legislación para que los instrumentos públicos tengan la firmeza necesaria que el titular del derecho necesita para su seguridad, una desmembración de la primera inscripción de un inmueble. Debemos de tomar en cuenta cierta prescripción legal al tiempo de la celebración del acto jurídico, siguiendo los lineamientos que a continuación se detallan:

El acto jurídico, por afectar bienes inmuebles susceptibles de registro, debe celebrarse mediante escritura pública, de acuerdo a lo que establece el Código Civil en su artículo 1576.

El acto se celebrará ante un Notario que tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga.

De acuerdo a la norma establecida en el Código Civil en su artículo 1125 tales títulos debe ser inscritos en el Registro General de la Propiedad.

Toda escritura pública debe contener los requisitos establecidos en el artículo 29 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República.

Descritos los requisitos legales de las escrituras públicas en general, en donde se hará constar una desmembración. Entre estos casos tendremos:

- a. Desmembración a favor de sí mismo.
- b. Desmembración a favor de otro
- c. Desmembración atendiendo al número de propietarios, los que pueden ser individual o colectivo
- d. Desmembración atendiendo a la naturaleza de las personas, natural o jurídica.

4.2. Aspectos Técnicos

Consiste en que un profesional de la ingeniería o la arquitectura, previamente a que el notario formule el instrumento público, en el cual se haga contener una desmembración que de origen a una primera inscripción de dominio, estos son:

Medición y ubicación del inmueble o predio a desmembrarse de la finca matriz, con punto de amarre de coordenadas GTM.

Presentación del plano que recogerá la información de una medida y ubicación. Copia de este plano a su vez debe agregarse el testimonio respectivo y presentarse al Registro General de la Propiedad. Atendiendo al artículo 1,131 del Código Civil, Decreto Ley 106.

4.3. Aspectos Administrativos

Es la de ayudar a fortalecer a los gobiernos municipales y apoyar la participación ciudadana en las decisiones locales en un proceso democrático para mejorar el nivel de vida de una población. Una visión del desarrollo integral y democrático su atención va enfocado en el municipio, El gobierno municipal es ejercido por el Concejo Municipal, el cual está integrado por el Alcalde y por los Síndicos y Concejales, teniendo muy claro que la máxima autoridad del municipio es el Concejo Municipal, este concejo es el órgano colegiado superior de deliberación y decisión de los asuntos municipales.

4.3.1. Toma de Decisiones del Concejo Municipal

Las decisiones se pueden tomar por mayoría simple o absoluta, es decir, con el apoyo de la mitad más uno de los miembros del Concejo Municipal (artículo 40 del Código Municipal). Pero existen algunos casos en los cuales se necesita el voto favorable de las dos terceras partes o mayoría calificada de los integrantes del Concejo Municipal.

Desde el marco legal ordinario el Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República, en su Artículo 9, instituye que “El Concejo Municipal es el órgano colegiado superior de deliberación y de decisión de los asuntos municipales, cuyos miembros son solidaria y mancomunadamente responsables por la toma de decisiones y tiene su sede en la cabecera de la circunscripción municipal”.

4.3.2. Competencias del Concejo Municipal

La Constitución en artículo 254 regula que “El gobierno municipal será ejercido por un Concejo, el cual se integrará con el alcalde, los síndicos y concejales, electos directamente por sufragio universal y secreto para un período de cuatro años”; el artículo constitucional número 260 regula que “Los bienes, rentas, arbitrios y tasas son propiedad exclusiva del municipio y gozará de las mismas garantías y privilegios de la propiedad de Estado”. Entonces el Concejo Municipal, en su

calidad de máxima autoridad del municipio, tiene numerosas competencias de carácter general, que va desde aspectos administrativos hasta decisiones de políticas públicas municipales (artículo 35 Decreto 12-2002 y su reforma por medio del Decreto 22-2010).

Capítulo V

Procesos de Adjudicación y Legalización de Tierras Ejidales

5.1. Definición y Naturaleza

La propuesta de la regularización de tierras ejidales, inscritas a nombre de la municipalidad, está orientada principalmente a resaltar la importancia de la jurisdicción local como un espacio donde, a través de mecanismos y normativas propias, pero fundadas en el marco jurídico vigente, se puede no solo lograr la resolución de conflictos, sino también generar procesos de desarrollo basados en la provisión de certeza y seguridad jurídica a las personas individuales y jurídicas ubicados en tierras municipales.

5.2. Del Proceso de Regularización

En el marco de la propuesta planteada, la regularización, es el proceso por medio del cual, la municipalidad de Nebaj, reconoce su derecho histórico de sus tierras ejidales, que actualmente está en posesión por las personas individuales o jurídicas del municipio. Es necesario que las autoridades municipales formalicen la adjudicación y legalización de las tierras ejidales hacia los poseedores dentro del “Ejido Legal”, que forma el área urbana del municipio, con el fin de dotar la certeza y seguridad jurídica, así mismo la municipalidad contribuirá en mejorar sus ingresos del pago de IUSI que la ley señala, para promover e impulsar el desarrollo integral a partir de un plan de desarrollo, ordenamiento y manejo del territorio del municipio, también contribuirá en la disminución de conflictos sobre la tierra, los vecinos tendrán el fácil acceso a crédito por contar con título de propiedad, lo pueden hipotecar, las instituciones crediticias no tendrán ningún riesgo en sus finanzas. El proceso de regularización se puede determinar de la manera siguiente:

Es Público: Promover el marco jurídico de Guatemala, especialmente la municipalidad en su calidad de titular del derecho formal; y en el marco de su competencia: El Registro General de la Propiedad en su calidad de autoridad Registral.

La regularización de las tierras municipales inscritas como propiedad municipal, debe ser impulsada de oficio por parte de las autoridades municipales en reconocer, respetar y promover las formas de vida, las costumbres, tradiciones, forma de organización social de la comunidad Ixil. La municipalidad está facultada para implementar el proceso de regularización de tierras ejidales.

Es Temporal: Es un proceso temporal en la medida que dicho proceso administrativo culmina con la Regularización de las tierras ejidales a los habitantes interesados en el municipio de Nebaj, y el reglamento de los cuales sustenta el proceso de regularización, se prevé dicho resultado, como punto de partida de proceso de desarrollo desde la visión cultural de las comunidades.

Es Complementario: Se reconoce la importancia de los vecinos del municipio en el proceso de trámite y demanda, ante las autoridades municipales.

Es Integral: Se regulariza las tierras ejidales del municipio a partir de la adjudicación y legalización, disponible para múltiples fines tales como: Las personas individuales y jurídicas tendrán la certeza y seguridad jurídica, fácil acceso al crédito, fácil ingreso al mercado de tierras, incremento al valor de la propiedad, se minimizara la conflictividad agraria, se fortalecerá a la municipalidad sobre el control y la administración de los servicios básicos, contribuirá en el ordenamiento territorial, la municipalidad tendría el beneficio de incrementar su ingreso a través del cobro de la tasa del Impuesto Único sobre Bienes Inmuebles, con ello lograr el desarrollo integral del municipio de Nebaj.

5.3. Elemento Central de la Municipalidad en la Temática de Regularización

Habiendo analizado las características del Estado, los elementos y derechos inherentes al sujeto y sujetos de derecho, y habiendo analizado el reconocimiento constitucional a la relación de estos con sus tierras y el territorio de su jurisdicción, es necesario abordar desde su perspectiva institucional, la naturaleza institucional, y la competencia de la municipalidad, que de acuerdo a la tipología de regularización que se propone son los titulares de derecho registral de la tierras municipales. Es decir que, como la expresión local de la institucionalidad del Estado, según la propuesta de regularización, corresponde a la municipalidad de Nebaj, reconocer los derechos de los vecinos del municipio sobre la tierra, otorgar y facilitar el proceso de regularización en resolver y otorgar el dominio traslativo a nombre del vecino.

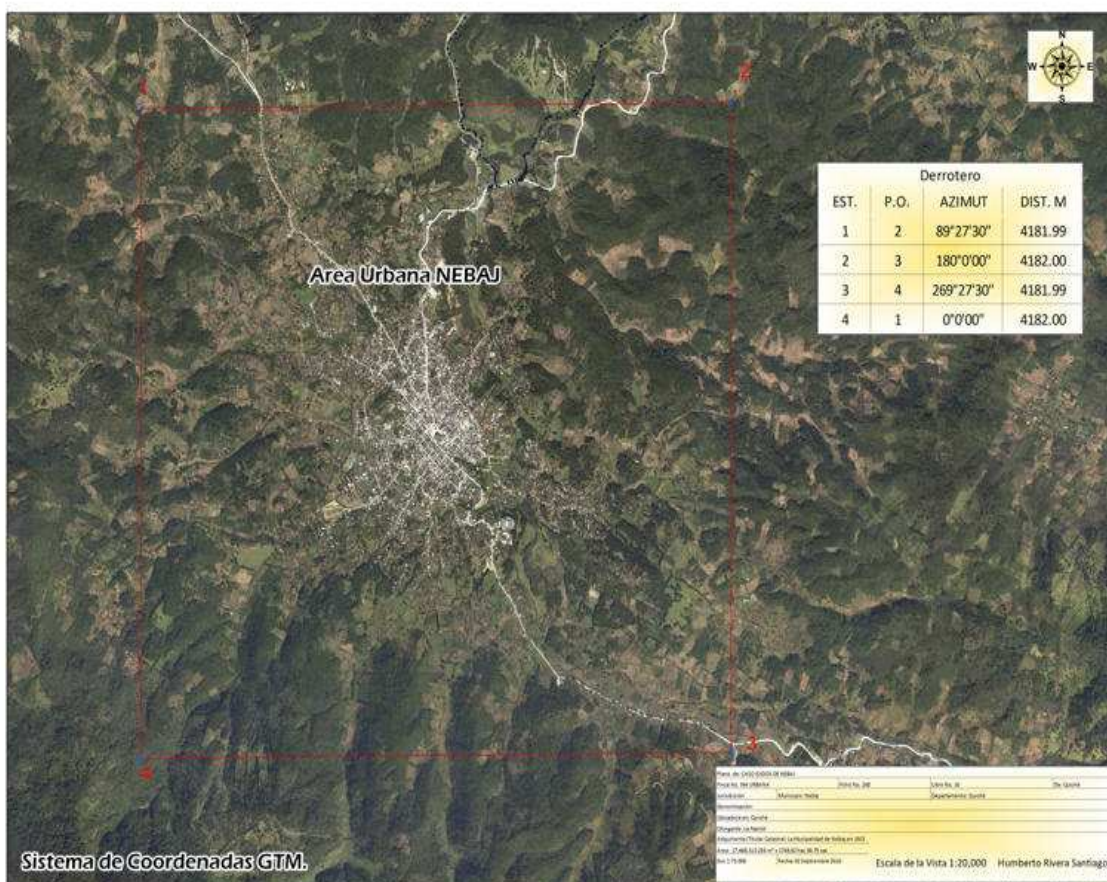
Con base en lo expuesto es necesario señalar las facultades que le otorga la Constitución de la República de Guatemala a las autoridades municipales, en su artículo 253, denominado Autonomía Municipal: Los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas, entre sus funciones les corresponde: a) elegir a su propias autoridades, b) obtener y disponer de sus recursos, c) atender servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios, para los efectos correspondientes emitirán la ordenanzas y reglamentos respectivos.

Referente a la base del ejercicio de la autonomía municipal, el concejo municipal, en el ejercicio de la funciones que le corresponden, especialmente las relacionadas con el ordenamiento territorial, es a quien en definitiva corresponde reconocer, según las consideraciones anteriores, la posesión histórica por parte de los habitantes del municipio de Nebaj, en tierras que están inscritas a nombre de la municipalidad, en el Segundo Registro de la Propiedad, por cuanto el mandato recae en este caso, sobre la municipalidad, según lo anterior el concejo municipal, debe, en un Acuerdo Municipal, declarar tal reconocimiento de adjudicación y legalización de tierras hacia los vecinos del área urbano del municipio de Santa María Nebaj, departamento de Quiché, finca No. 344, folio 136, libro 4 de Quiché.

5.4. Delimitación y Ubicación Geográfica del Ejido Legal

El área aproximada de trabajo y la delimitación del polígono que comprende el área urbana, fue realizada sobre hojas cartográficas a escala 1:20,000 elaborado por el Instituto Geográfico Nacional, posteriormente para la ubicación del "Ejido Legal" se realizó nuevamente un montaje en Ortófoto, tomando como punto de referencia la puerta de la Iglesia Católica, así como lo describe el paquete No. 3, Expediente No. 6, "Pueblo de Nebaj" ejidos del archivo General de Centro América. Esta finca tiene una extensión superficial de 1,748.62 hectáreas, equivalente a 38.75 caballerías, esto servirá de referencia a la municipalidad y es necesario realizar los replanteos en el campo donde se establecerán monumentos para su identificación. Estas desmembraciones de los predios darán problema en sus límites, si la municipalidad a través de la dependencia correspondiente al no realizar los trabajos de campo.

FIGURA VI
Delimitación y Ubicación Geográfica
Ejido Legal del Municipio de Nebaj, Departamento de Quiché
 Finca No. 344, Folio 136, Libro 4 del Quiché
 Área según inscripción registral: 38.75 Caballerías



Fuente: Elaboración propio

5.5. Reglamento de Regularización

En reuniones con el Concejo Municipal y las dependencias de la municipalidad de Nebaj se formulo el reglamento interno de regularización de tierras municipales, quedando de la merara siguiente:

Reglamento de adjudicación y legalización de tierras municipales a favor de personas individuales y jurídicas, en el municipio de Santa María Nebaj del departamento de Quiché, como parte complementaria del proceso de regularización y legalización de la tenencia de la tierra a nivel nacional.

Considerando:

Que es patrimonio de la Municipalidad de Nebaj, departamento de Quiché, los bienes inmuebles inscritos en el Segundo Registro de la Propiedad a los números 344, folio 136, libro 4 de Quiché y 3022 folio 260 del libro 16 de Quiché, los cuales constituyen el ejido municipal de Nebaj.

Considerando:

Que es necesario implementar en el municipio y especialmente en las fincas de propiedad municipal, un proceso de regularización de la tenencia, posesión y propiedad de la tierra que permita legalizar los predios urbanos y rurales ubicados en las mismas, garantizando así a sus habitantes la seguridad y certeza jurídica del derecho de propiedad de la tierra que han poseído.

Considerando:

Que son potestades del Concejo Municipal administrar el patrimonio del municipio, velar por la integridad de este y la emisión y aprobación de los acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales.

Por tanto:

El Concejo Municipal de Santa María Nebaj, departamento de Quiché con fundamento en lo que establecen los artículos: 1, 2, 119 incisos a), b) y g), 253, 260, de la Constitución Política de la República de Guatemala; 2, 3, 6, 7, 9, 22, 33, 35 literales a), b), c), i), s) y x), 36 inciso 3), 99; 108, 109, 142, 144 del Código Municipal Decreto 12-2002 y su Reforma por medio del Decreto 22-2010; 1, 89, 90 del Decreto 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado.

Acuerda:

La aprobación del siguiente:

Reglamento para la adjudicación y legalización de la tierra municipal a favor de personas individuales y jurídicas, en el municipio de Santa María Nebaj, departamento de Quiché como parte del proceso de regularización y legalización de la tenencia de la tierra a nivel nacional.

TITULO I
Disposiciones Generales
CAPITULO I
Proceso de Regularización y Legalización

Artículo 1. Objeto.

El presente reglamento tiene por objeto regular el proceso de adjudicación y legalización de la tenencia y posesión de los predios urbanos y rurales que se encuentren en posesión de particulares y que pertenezcan a las fincas inscritas en el Segundo Registro de la Propiedad a nombre de la municipalidad de Santa María Nebaj.

El establecimiento del proceso de regularización en el municipio está orientado a fortalecer la seguridad y la certeza jurídica del derecho de propiedad sobre la tierra, impulsando así el desarrollo integral del municipio y de sus habitantes.

Artículo 2. Fines.

El proceso de adjudicación y legalización de la tierra del municipio tiene como fin lograr la seguridad y certeza jurídica de su tenencia y posesión, a través de su titulación e inscripción en el Segundo Registro de la propiedad a favor de las personas individuales y jurídicas cuya posesión y tenencia ha sido en forma pública, pacífica, continua y de buena fe, es decir a título de dueño y por el tiempo que marca la Ley.

Artículo 3. Establecimiento Catastral.

Es el conjunto de actividades técnicas, jurídicas y administrativas, orientadas a obtener la información de los predios y de sus titulares catastrales, así como definir una posición única e inamovible en el territorio nacional de todos y cada uno de los esquineros del predio.

Artículo 4. Proceso de Regularización.

Se entenderá por regularización de los predios urbanos y rurales en el municipio, al proceso de formación, análisis y revisión de expedientes de adjudicación y tenencia de tierras; entregadas o en proceso de entrega por parte de la municipalidad, y cuyo objetivo es, que cumpliendo con los requisitos legales, los beneficiarios puedan formalizar su adjudicación y obtener el derecho de propiedad sobre las tierras poseídas.

Artículo 5. Proceso de legalización.

La legalización de los predios urbanos y rurales que se encuentran en posesión de personas individuales o jurídicas, será prioritaria en el proceso de regularización, y culminará con la inscripción de los derechos de propiedad en el Segundo Registro de la Propiedad y la entrega de los correspondientes títulos.

Artículo 6. Formación de Polígonos.

El Concejo Municipal, acordará la formación de polígonos dentro de la finca municipal, tomando en cuenta las tendencias de crecimiento territorial y las necesidades provocadas por el crecimiento poblacional, con el objeto de establecer un desarrollo urbano y rural ordenado y coherente con la capacidad de prestación de los servicios públicos municipales que establece el artículo 142 del Código Municipal.

La formación de polígonos se aprobará mediante acuerdo municipal hará con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los miembros que integran el Concejo Municipal tal y como lo establece para la aprobación de planes de Ordenamiento Territorial, el Código Municipal en su artículo 144.

Artículo 7. Desmembración de Fincas para Sí.

Previa aprobación del Concejo Municipal se podrán hacer desmembraciones de las fincas propiedad de la municipalidad de Santa María Nebaj para proveer la satisfacción de las necesidades de la población.

Las fincas nuevas que se creen por desmembraciones de la finca matriz deberán inscribirse en el Segundo Registro de la Propiedad con número propio, siempre a favor de la municipalidad de Santa María Nebaj.

Artículo 8. Dictamen Técnico.

Para la aprobación del plan de ordenamiento territorial del ejido municipal, el Concejo Municipal, requerirá dictamen técnico jurídico a su dependencia correspondiente.

La municipalidad, proporcionará toda información que posea de los ejidos municipales; la situación jurídica de los predios urbanos y rurales adjudicados y sin adjudicar; las medidas y colindancias de los predios según sus registros; y la tendencia de expansión urbana.

Artículo 9. Normas de Urbanismo.

El Concejo Municipal, emitirá las ordenanzas y los planes de urbanismo que sean necesarios para establecer un plan integral de desarrollo del ejido municipal, que incluya a las áreas urbanas y rurales, dando así un uso efectivo al ordenamiento territorial que se implementará con base al presente reglamento, y garantizando el establecimiento, funcionamiento y administración de los servicios públicos municipales contemplados en el artículo 142 del Código Municipal.

CAPITULO II

Formación de Predios Urbanos

Artículo 10. Integración de Áreas Urbanas.

Las áreas urbanas del ejido municipal, estarán integradas por:

- a) Los predios que ya han sido desmembrados de la finca matriz del ejido municipal y se encuentran inscritos en el Segundo Registro de la Propiedad a favor de sus propietarios, como fincas urbanas.
- b) Los predios urbanos, sobre los cuales existen derechos de posesión autorizados por la Municipalidad; y
- c) Las áreas urbanas, propiedad de la municipalidad, que aún no han sido adjudicadas a favor de particulares.

Artículo 11. Planos de Fincas.

Por cada finca urbana o rural que se forme con base a los criterios para la poligonación establecidos en este reglamento, se elaborará un plano catastral, por parte de un Ingeniero Agrónomo, Ingeniero Civil o Arquitecto idóneo y activo, el cual será revisado por el Concejo Municipal, previo a formalizar su desmembración de la finca matriz. La desmembración de cada finca dará origen a una nueva finca en el Segundo Registro de la Propiedad.

Artículo 12. Desmembración de Predios.

Los predios urbanos y rurales resultantes del establecimiento catastral que se llevará a cabo con base al presente Reglamento, se desmembrarán de las fincas matrices. Dichas fincas deberán inscribirse en el Segundo Registro de la Propiedad con su número registral propio.

Artículo 13. Planos de Desmembración y Registro.

Para la desmembración y registro de cada uno de los predios urbanos y rurales resultantes se elaborará el correspondiente plano catastral, el cual debe ser aprobado de conformidad por el solicitante de la adjudicación y autorizado por el Concejo Municipal. Dicho plano será descrito en la correspondiente escritura traslativa de dominio que se otorgue, y formará parte del testimonio de la misma.

TITULO II

Adjudicación de Predios

CAPITULO I

Generalidades

Artículo 14. Orden de Preferencia.

En la adjudicación de predios, se atenderá el siguiente orden de preferencia; a) Los vecinos del municipio que actualmente sean poseedores y cuenten con el documento acreditativo de tal derecho; b) los vecinos del municipio que actualmente sean poseedores y no cuenten con el documento indicado en el inciso anterior, deberán presentar constancia municipal que autoriza la

posesión; y c) los demás solicitantes que reúnan los requisitos contemplados en el presente reglamento.

Artículo 15.

Se podrá autorizar la adjudicación de más de un predio a la misma persona individual o jurídica, si la posesión ha sido en forma pública, pacífica, de buena fe, sin limitación de la extensión, siempre que la posesión sea anterior a la vigencia del presente reglamento.

Artículo 16.

Todo solicitante de adjudicación de predio debe ser guatemalteco de origen.

Artículo 17.

Si un poseedor renuncia a su derecho sobre un predio o éste es declarado vacante, la Municipalidad dispondrá del mismo y podrá adjudicarlo al solicitante que reúna los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Se entenderá que un predio queda vacante, cuando después que una persona individual o jurídica lo ha poseído, ha abandonado dicha posesión de una manera voluntaria y definitiva.

No existirá vacancia cuando en el ejercicio del derecho de posesión, el poseedor ha permitido la permanencia de una persona distinta en el predio por actos permisivos o por relación de dependencia por parte del poseedor

CAPITULO II

Requisitos

Artículo 18. De la Solicitud.

Para la adquisición de predios urbanos y rurales se deberá presentar solicitud escrita con los siguientes requisitos:

- a) Nombres y apellidos completos del solicitante
- b) Edad
- c) Estado civil
- d) Nacionalidad
- e) Profesión u oficio
- f) Domicilio
- g) Número de orden y de registro de la cédula de vecindad o DPI, y lugar de expedición
- h) Lugar para recibir notificaciones.

Artículo 19. Requisitos.

A la solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá adjuntarse lo siguiente:

- a) Fotocopia autenticada de la cédula de vecindad o DPI del solicitante o solicitantes
- b) Fotocopia del boleto de ornato
- c) Original del documento que acredita la posesión del predio.
- d) Fotocopia del Carné Identificación Tributaria –NIT-
- e) Plano de desmembración firmado por Ingeniero Agrónomo, Ingeniero Civil o Arquitecto colegiado activo que cumpla con los requisitos exigidos por el Código Civil.
- f) Bajo juramento de ley, declare que la posesión, lo ha tenido por el tiempo que la ley señala.

CAPITULO III**Formalización de la Adjudicación.****Artículo 20. Resolución.**

Satisfechos los requisitos para la adjudicación de un predio urbano o rural el Concejo Municipal emitirá la correspondiente resolución conforme a lo establecido en el artículo 108 del Código Municipal, el cual se transcribirá en la escritura pública de adjudicación.

Artículo 21. Representación.

Para la suscripción del contrato de adjudicación el Concejo Municipal podrá delegar la representación de la municipalidad en cualquiera de los integrantes del mismo, decisión que se tomará en sesión de Concejo y que se hará constar en el acta respectiva.

CAPITULO IV**Determinación del Gasto y Honorarios****Artículo 22. Gastos y Honorarios.**

Los honorarios profesionales, honorarios registrales, impuestos y demás gastos causados por la formalización de los contratos de adjudicación de predios urbanos y rurales, serán cubiertos por los solicitantes.

De igual manera ocurrirá con los gastos que se ocasionen al medir y fraccionar el plano respectivo que se deberá acompañar a la solicitud de adjudicación.

TITULO III**Disposiciones Transitorias y Finales****CAPITULO I****Disposiciones Transitorias****Artículo 23. Gratuidad del Trámite.**

La gestión administrativa de la solicitud de adjudicación de predio urbano o rural no generará ningún costo para el solicitante, entendiéndose por gestión administrativa toda aquella actividad

desarrollada por empleado o funcionario municipal que desemboque o tenga como objetivo o finalidad la adjudicación del predio solicitado.

Artículo 24. Preferencia de Adjudicación.

La adjudicación de los predios urbanos y rurales se realizará en el orden en que ingresan las solicitudes y éstas sean autorizadas. Los predios destinados a vivienda que se encuentren en posesión antes de la vigencia de este reglamento, tendrán preferencia a las solicitudes de adjudicación de predios destinados a otras actividades.

Artículo 25.

Al entrar en vigencia el presente reglamento, todos los propietarios, poseedores y arrendatarios de los predios urbanos y rurales del municipio están obligados a presentar el documento que les sea requerido por la entidad municipal (catastral) con el objeto de formar los respectivos expedientes.

CAPITULO II

Disposiciones Finales

Artículo 26 Predios en Conflicto.

Se entenderá que existe conflicto cuando dos o más personas aleguen derechos de posesión sobre el mismo predio, situación que deberán dilucidar a través de los mecanismos adecuados a dicho fin, pero en todo caso deberán contar con el consentimiento de la municipalidad que es la propietaria de las fincas que constituyen el ejido municipal.

Mientras no se encuentre firme la resolución judicial o el acuerdo alcanzado entre las partes en conflicto no procederá en forma alguna la adjudicación del predio objeto de la controversia.

Artículo 27. Adquisición de Mejoras.

La Municipalidad de Nebaj podrá en caso de ser necesario y cuando las circunstancias así lo aconsejen, previa aprobación por parte del Concejo Municipal entablar las negociaciones pertinentes con el objetivo de adquirir de persona individual o jurídica que posea con los requisitos de ley las mejoras que se encuentren incorporadas en el o los predios de interés de la municipalidad, previo avalúo practicado por profesional autorizado por la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.

Artículo 28.

El Concejo Municipal realizará el estudio de urbanismo necesario, en el caso de que no existiere, para planificar de manera ordenada el crecimiento de las áreas urbanas y rurales del municipio, para lo cual se asistirá de un experto en esta materia. Así mismo, se emitirán las ordenanzas, acuerdos y reglamentos que permitan un desarrollo ordenado e integral del municipio.

Artículo 28. Vigencia.

El presente Reglamento entra en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial

Publíquese:

Concejo Municipal de Santa María Nebaj, departamento de Quiché.

5.6. Proceso de Regularización

Reafirmando los elementos conceptuales de la propuesta de regularización de tierras del área urbana del municipio de Nebaj, departamento de Quiché, que se identifica como finca 344, folio 136, libro 4 de Quiché, con un área de 38.75 caballerías, equivalente a 1743.75 Has., que está a nombre del municipio, inscrita el 4 de marzo de 1,886, el fin de la regularización es lograr la adjudicación e inscripción de las tierras a los poseedores en el Segundo Registro de la Propiedad, no es exclusivamente un proceso de naturaleza jurídica, más bien constituye una etapa inicial de un proceso social que busca progresivamente desencadenar eventos de desarrollo local, fundados en la responsabilidad pública.

El proceso de regularización fue diseñado y discutido con la participación del Concejo Municipal y sus dependencias, quedando de la manera siguiente:

- a. Interesado:** Es la persona individual o jurídica, quien tiene que solicitar en la dependencia municipal el formulario de solicitud de adjudicación y legalización de tierras ejidales.
- b. Requisitos:** El interesado anexara a la solicitud de adjudicación y legalización de tierras ejidales los siguientes requisitos:
 1. Plano del inmueble en original, firmado por el ingeniero colegiado activo.
 2. Original de documento que acredite la calidad de poseedor o poseedor.
 3. Fotocopia autenticada de cédula o DPI.
 4. Fotocopia de Boleto de Ornato.
 5. Fotocopia de Nit.

Así mismo, bajo juramento de ley, declare que la posesión, lo ha tenido por el tiempo que la ley señala.

- c. Municipalidad:** Es la institución autónoma quien determinara los siguientes procesos administrativos para el bien de su municipio, se establece de la manera siguiente:
 1. **Recepción de la solicitud:** Se recibe, a través del secretario municipal u otra dependencia municipal la solicitud de personas individuales y/o jurídicas interesados (as) en la

adjudicación y legalización de sus tierras poseionados, en ese momento se completa la boleta de solicitud de adjudicación, anexando requisitos indicados, para la conformación del expediente.

La Constitución Política de la República en su artículo 28, indica que los habitantes de la República tiene derecho a dirigir, individual o colectivamente, peticiones a la autoridad, la que está obligada a tramitarlas y deberá resolverlos conforme la ley. En materia administrativa la resolución, no podrá exceder de 30 días.

2. **Ficha de Investigación de Campo y Acta de conformidad de linderos:** El Sindico Municipal, como miembro del órgano de liberación y de decisión tiene las atribuciones y deberes de emitir dictamen en los asuntos que soliciten el Alcalde o el Concejo Municipal, esto con el fin de no afectar los intereses de terceras personas. A su vez, lo podría realizar el Técnico de Catastro con el visto bueno del Alcalde Municipal, cuando empiece a funcionar la dependencia de catastro municipal.
3. **Reunión de Concejo Municipal:** Según, la Legislación Nacional, se deriva que corresponde al Concejo Municipal de Santa María Nebaj, entrar a conocer, definir y decidir sobre sus bienes y patrimonios, por ser registralmente la titular del derecho de propiedad. Además de que dicha obligación le corresponde y pertenece a la municipalidad dentro del tema de ordenamiento territorial del municipio.

Entonces el Concejo Municipal analizara el expediente planteado, para definir la procedencia o improcedencia de la solicitud de regularización de un predio en posesión por persona individual o jurídica, que se encuentra dentro de los ejidos municipales. Si esto no procede, entonces se notificara de forma circunstanciada los motivos del rechazo de la solicitud y si este aplica pasara este filtro inicial donde ha reunido todos los elementos técnicos y legales, que legitimen la posesión del inmueble.

Toda resolución administrativa de cualquier índole, está fundamentada en el reglamento interno de la regularización de tierras ejidales.

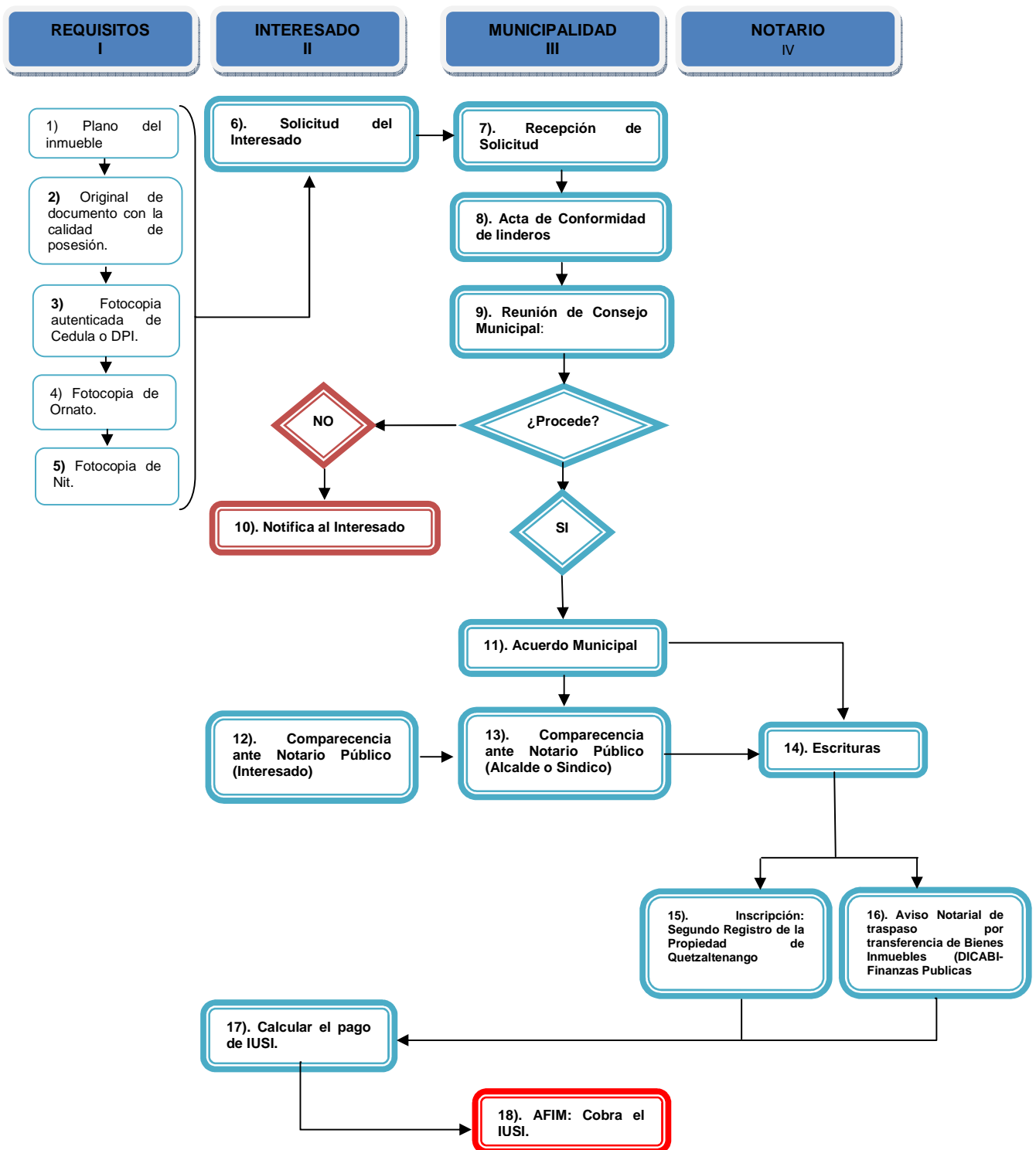
Además, El Decreto 12-2002, en su Artículo 108, regula que “La venta, permuta y arrendamiento de bienes del municipio está sujeta a las disposiciones que la Ley de Contrataciones del Estado y demás leyes fiscales, establecen, para los bienes del Estado, entendiéndose que las atribuciones que en el mismo corresponden al Ministerio de Finanzas Públicas serán aplicables al Concejo Municipal. La resolución que disponga la venta, permuta, arrendamiento inscribible, o apruebe el remate de bienes del municipio, será emitida con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes del total de miembros que integran el Concejo Municipal”.

4. **Acuerdo Municipal:** Con base en los artículos 33 y 35 del Código Municipal, en el marco del proceso de regularización, corresponde al Concejo Municipal emitir y aprobar a través de acuerdo municipal la adjudicación y legalización de tierras ejidales a personas individuales y jurídicas sobre las tierras que poseen. En dicho acuerdo el Concejo Municipal, facultar y autorizar a la persona que comparecerá ante el Notario Público.
- d. **Comparecencia ante Notario Público:** El interesado tiene que comparecer ante el Notario para la firma de la escritura pública, también el Alcalde o a su vez el Sindico Municipal en representación de la municipalidad, acuda ante el Notario Público, ha otorgar la traslativa de dominio del área posesionado por el interesado.

El Notario determinara lo siguiente:

- a) **Escritura Pública:** A través de la escritura pública fraccionada por el Notario Público, se formalizara el acuerdo municipal, emitido y aprobado por el Concejo Municipal, la figura jurídica será la adjudicación y legalización de tierras municipales a favor de persona individual o jurídica, en el municipio de Santa María Nebaj, departamento de Quiché, como parte del proceso de regularización y legalización de la tenencia de la tierra a nivel nacional.
- b) **Inscripción en el Segundo Registro de la Propiedad:** De conformidad con el artículo 1130 del Código Civil, el testimonio de la escritura pública, se presentara para su inscripción en el Segundo Registro de la Propiedad, para que el registro lo inscriba como finca desmembrada de los ejidos municipales, lo cual formara nueva finca.
- c) **Entrega de Escritura:** Una vez operada el testimonio de la escritura en el Segundo Registro de la Propiedad, el Notario nuevamente entregara oficialmente las escrituras al interesado.
- e. **Director de Administración Financiera Integrada Municipal –AFIM-.** A través del receptor de pago de la AFIM el vecino realizará el pago del Impuesto Único Sobre inmuebles amparados en el Acuerdo Ministerial No. 24-2006, de fecha 2 de agosto de 2006, emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas, publicado en el Diario Oficial de Centro América el 14 de agosto de 2006. La municipalidad es facultada llevar el control del padrón de inmuebles para el cobro de las tasas que la ley del IUSI señala.

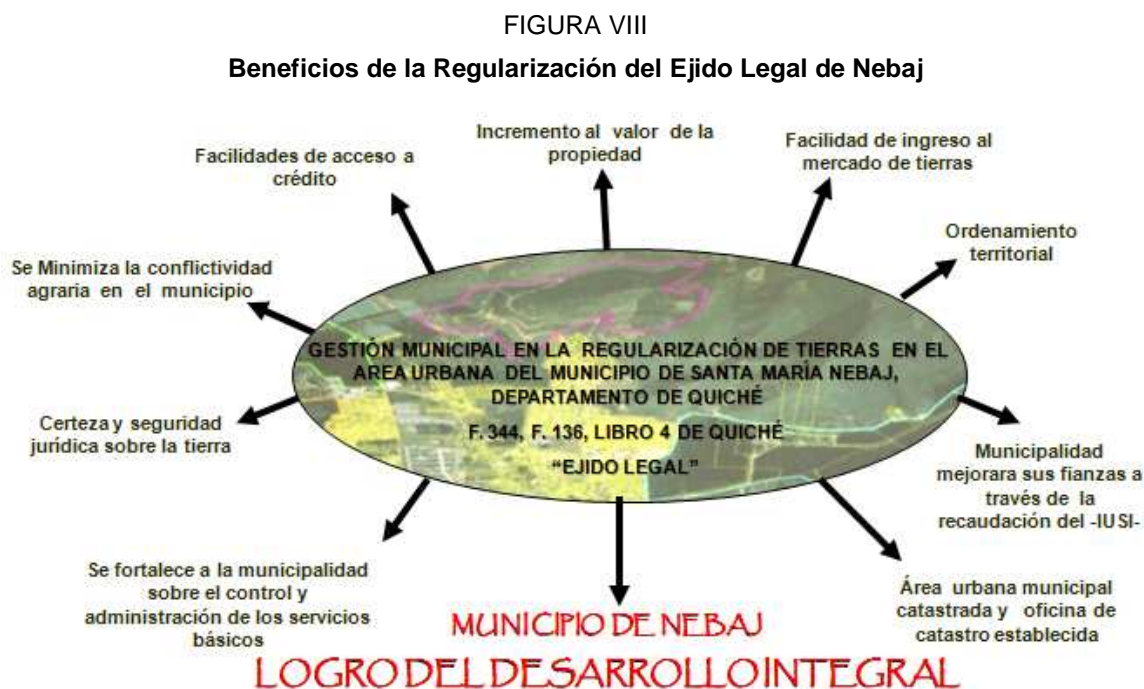
FIGURA VII
FLUJOGRAMA DE PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TIERRAS EJIDALES



Fuente: Concejo Municipal y Elaboración propia.

5.7. Beneficios de la Regularización de las Tierras del Ejido Legal de Nebaj.

El municipio de Nebaj se beneficiara con los resultados de esta propuesta de regularización de tierras ejidales, tanto en su dimensión económica y social, con este nuevo tipo de análisis, se transformarían los problemas en forma positiva para el logro del desarrollo integral del municipio.



Fuente: Elaboración propia.

5.8. Beneficiarios

Finalmente, los beneficiarios para esta propuesta de regularización de tierras ejidales, serán los siguientes:

- **Directos**

Personas individuales y jurídicas del área urbana del municipio de Nebaj, quienes tendrán la certeza y seguridad jurídica de sus inmuebles poseionados.

La Municipalidad de Nebaj, quien mejorara sus finanzas a través del Impuesto Único sobre inmuebles –IUSI–

- **Indirectos**

Estarán las instituciones financieras que no arriesgaran su cartera de crédito.

Otros municipios que cuenten con ejidos municipales, puedan aplicar esta propuesta de gestión municipal en la regularización de tierras ejidales.

Conclusiones

1. Existen conflictos de tierras en el municipio puesto que quienes tienen posesión de la tierra carecen de seguridad y certeza jurídica, permitiendo que personas inescrupulosas lleven a cabo actos ilegales que crean ingobernabilidad.
2. La Corporación Municipal de Nebaj debe realizar la regularización de la posesión de tierras a quienes la tienen legalmente.
3. La Corporación Municipal de Nebaj debe disponer de un procedimiento para la legalización de tierras ejidales en el área urbana de Nebaj.
4. La municipalidad de Nebaj debe aprobar una norma para la regularización de tierras y de un acuerdo municipal para la legalización de las tierras, cuyo modelo puede aplicarse para los problemas similares en el resto del municipio y del país.
5. Se evidenció que la municipalidad de Nebaj carece de una oficina de catastro con los recursos humanos, materiales y tecnológicos adecuados.

Recomendaciones

1. La Corporación Municipal de Nebaj debe regularizar y legalizar las propiedades del ejido actual para evitar conflictos de tierras en el municipio de Nebaj.
2. Con ese fin, la Corporación Municipal debe utilizar el procedimiento propuesto para la regularización y legalización de tierras.
3. La Corporación Municipal de Nebaj debe aprobar el reglamento propuesto para la legalización de la tierra de los ejidos municipales.
4. Asimismo, elaborar y aprobar los acuerdos municipales cedan las tierras a sus legítimos dueños.
5. Este modelo de legalización de tierras se aplique al resto del municipio; y si fuera el caso, en el resto del país, contribuyendo en la disminución de conflictos que versen sobre la propiedad, posesión y tenencia de la tierra.
6. El Concejo Municipal debe crear e implementar una oficina encargada del catastro, con recursos humanos y materiales y tecnología adecuadas para la obtención, almacenamiento y utilización de la información catastral.
7. La municipalidad debe orientar a la población y al Concejo Municipal, al Personal de la Oficina Municipal de Catastro y del Juzgado de Asuntos Municipales y, otras dependencias relacionadas con el proceso de regularización de tierras.

Bibliografía

1. Archivo General de Centro América. Paq. No. 16, Exp. No. 08, denominado "Pueblo de Nebaj, Ejidos". Guatemala.
2. Archivo General de Centro América Paq. No. 03, Exp. No. 06, denominado "Pueblo de Nebaj, Ejidos". Guatemala.
3. Cambranes J. C. (1986). *Café y Campesinos*. 2da. Ed. Guatemala. Edit. Catriel.
4. Cambranes J. C. (2004). *500 Años de Lucha por la Tierra. Estudios sobre Propiedad Rural y Reforma Agraria en Guatemala*. 1ra. Ed. Guatemala. Edit. Cholsalmaj.
5. Código Decreto Ley Número 106 (1963). Código Civil. Guatemala.
6. Constitución Política de la República de Guatemala. Guatemala.
7. Decreto 12-2000, Código Municipal. Guatemala.
8. Decreto 1551 (1956). *Ley de Transformación Agraria y su Reglamento*. Guatemala.
9. Decreto 15-98 (1998). *Ley de Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI)*. Guatemala.
10. Decreto 1-85 de la Asamblea Nacional Constituyente y Acuerdo numero 018-2007 del Tribunal Supremo Electoral.
11. Decreto 22-2010, Reformas al Código Municipal. Guatemala.
12. Decreto 314-1947, Código Notarial. Guatemala.
13. Decreto 41-2005, Ley de Registro de Información Catastral. Guatemala.
14. Decreto 49-79 (1979). *Ley de Titulación Supletoria*. Guatemala.
15. Decreto 57-92, Ley de Contrataciones del Estado. Guatemala.
16. Diccionario Geográfico de Guatemala IGN. Guatemala.
17. Durocher, B. (2002). *Los Derechos de la Tierra: La cuestión agraria en el país Ixil*. FLACSO, MINUGUA, CONTIERRA. Guatemala.
18. EPS-USAC (2008). *Diagnóstico Socioeconómico, Potencialidades Productivas y Propuestas de Inversión del Municipio de Nebaj, Quiché*. Facultad de Ciencias Económicas. Guatemala.
19. Fondo de Tierras, Área de regularización, ciudad Guatemala.
20. Gálvez, E. (2008). *Experiencias comunitarias de Identidad y Manejo de Territorio, el bosque y el agua*. Investigador en recursos naturales, Centro de Estudios Ambientales CEA, Universidad del Valle de Guatemala.

21. Instituto Nacional de Estadística (2003). Población y localización de habitantes particulares censados según departamento y municipio.
22. Irmalicia Velásquez Nimatuj (2007). Él perturbó la paz de los latifundistas /El Periódico, Lunes 22 de octubre de 2007. Ver. www.elperiodico.com.gt/es/20071022/opinion/44830/
23. Issac, H. (2001). Cartografía Inductiva. 1ra. Ed. Guatemala.
24. Martínez, P. (1994). La Patria del Criollo. 13ra. Ed. México. Edit. Marcha.
25. Ossorio M. (1999). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Guatemala. Edit. Heliasta S.R.L.
26. Palma, Gustavo, Taracena, Arturo Baumeister Eduardo (2004:27). Cambios en la Tenencia de la Tierra: Tendencia Histórica. Ed. Guatemala. Edit. PNUD.
27. Pineda de Mont (1869). Recopilación de las Leyes de Guatemala, Libro IV. Guatemala.
28. Plan Estratégico Municipal del Modulo I, INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO (2004).
29. Programa Municipal de Desarrollo Local Sostenible (2007). Manual de Gestión Municipal. 1ra. Ed. Guatemala. Edit. Solugraf.
30. Registro de Información Catastral y Ministerio de Ganadería y Alimentación (2005), Normas y Procedimientos. Vol. I.
31. Secretaria de Asuntos Agrarios (2005). Estrategia de Atención de Casos, Sub-Secretaria de Resolución de Conflictos. Guatemala.
32. Segundo Registro de la Propiedad. Quetzaltenango. Finca No. 344, Folio 136, Libro 4, Ejido Legal. Nebaj, Quiché. Guatemala.
33. Tesouro Plurilingüe de Tierras (1999). FAO. Versión Español.
34. Thillet, B. (2002). Tierras Municipales en Guatemala. Un desafío para el desarrollo local sostenible. Facultad de Latinoamericana de Ciencias Sociales. Guatemala.
35. Thillet, B. (2003). Tierras Municipales en Guatemala. Un desafío para el desarrollo local sostenible. Facultad de Latinoamericana de Ciencias Sociales. Guatemala.
36. Tiu López, Romero y Pedro García Hierro (2003). Los Bosque Comunales de Totonicapán: Historia Situación Jurídica y Derechos Indígenas, FLACSO, MINUGUA, CONTIERRA. Guatemala.
37. Viadimir A. (2007). Derechos Reales. Colección de Monografía Hispalense. Guatemala.
38. Wolf, E. (1959). Los hijos de la Tierra Temblorosa, University of Chicago

ANEXOS



SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Quetzaltenango, Guatemala, C.A.



EL INFRASCrito REGISTRADOR DEL SEGUNDO REGISTRO DE
PROPIEDAD

C E R T I F I C A Q U E :

Al folio número 136 del libro 4 del departamento de,
EL QUICHÉ, figura inscrita la finca No. 344, cuyas
inscripciones solicitadas son como siguen:

DERECHOS REALES

INSCRIPCIONES No. 1ª

Terreno situado en jurisdicción del pueblo de Nebaj Departamento del Quiché, consta de Treinta y ocho y tres cuartos caballerías lindante; al O, Terrenos baldíos que posee el pueblo de Cotzal parte de lo de Chajul; al P; los de San Juan Ixcoy, y la hacienda de Chancol; al N; los del citado Chajul, y al S, los de Aguacatán Calchitan Sacapulas. **EL MUNICIPIO DE NEBAJ**, representado por el Alcalde 1º Municipal, del mismo Nebaj Miguel M, adquirió la propiedad del terreno descrito por concesión que el Supremo Gobierno hizo a los individuos que componen a formar el citado pueblo para que les sirva de ejido legal, y con el puedan hacer los construcciones y plantaciones que les parezca. Así consta de título expedido por el Señor Presidente de La República representado por el Escribano de Cámara y Hacienda en Guatemala, tres de mayo de mil ochocientos ochenta y uno, presentado al Registro a las dos y media de la tarde del cuatro de

Nº. 442919

marzo del ochenta y seis. Asto No. 331 Folio 217 To. 1° Do. Quezalto. Julio de 1989. Firma Ilegible y Sello del Registro.

DESMEMBRACIONES: No.1ª

De esta finca y la No. 3022, folio 260, Libro 16 del Quiché, se desmembró el lote denominado Xetenecup, constante de doscientos treinta y nueve hectáreas, setenta y dos áreas sesenta y ocho centiáreas que paso a formar parte de la número 13559 folio 75 Libro 64 del Quiché, perteneciente a los Vecinos de la Aldea Chiul del Municipio de Cunen. Certificación en Asiento 98 folio 85 tomo 139 Do. Quezaltenango, once de octubre de mil novecientos cuarenta y seis. Firma Ilegible y Sello del Registro.-

SE HACE CONSTAR QUE:

La presente finca, de acuerdo con el libro identificado que se tuvo a la vista al día hoy, no tiene más operaciones vigentes fuera de las transcritas; Y a solicitud de la parte interesada; según documento No. 19267, de fecha 9/6/2010; se extiende la presente certificación una hoja de papel de la Institución No. 442919; en la ciudad de Quetzaltenango, 10 de junio del año 2010. Honorarios, papel y costo de reproducción Q.50.00.

SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Etc. Justo Rodriguez Rabanales

REGISTRADOR AUXILIAR

Bajo Juramento Declaramos que la Presente es Información Confrontada y Fiel a su Original

SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

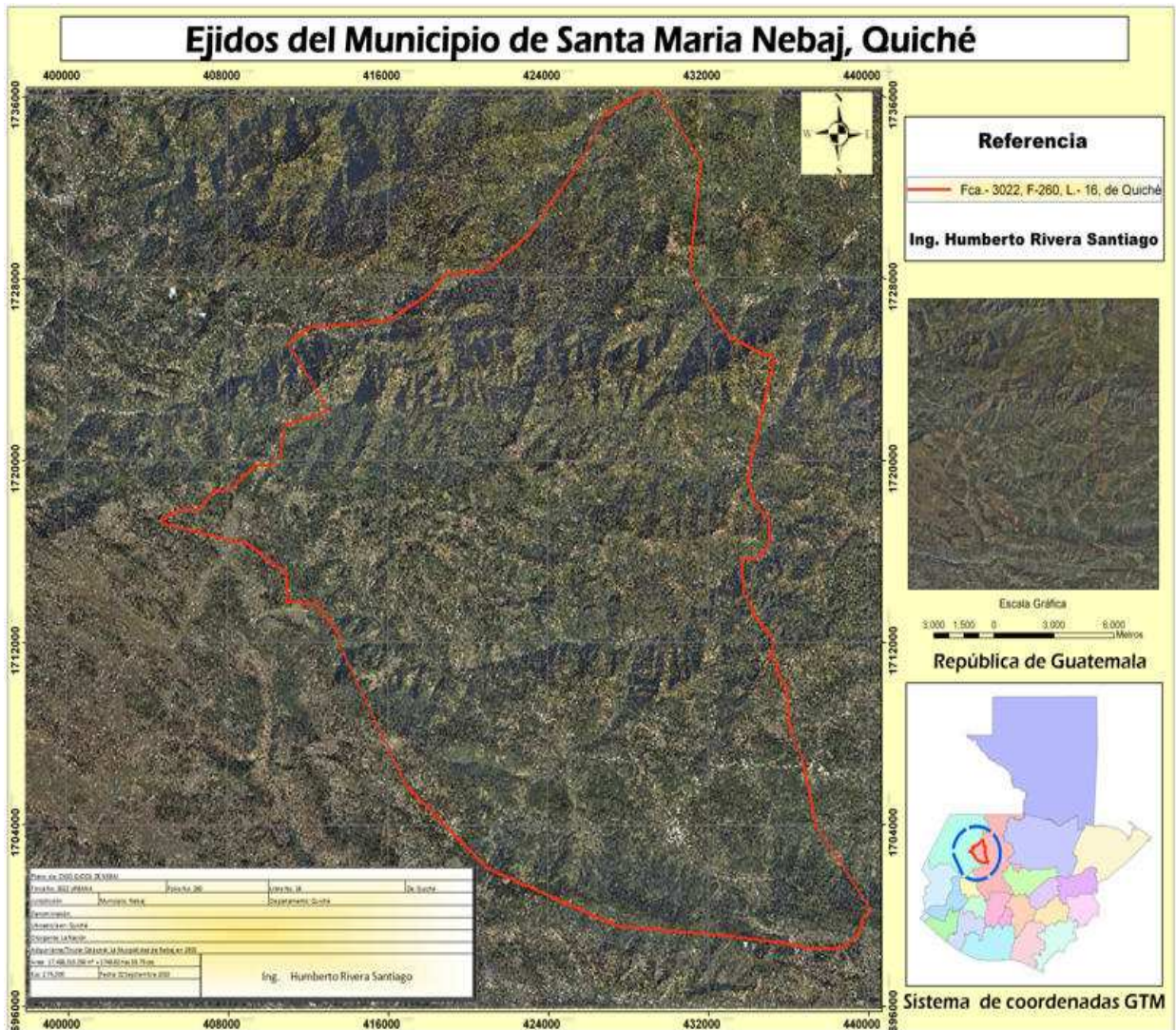
Justo Rodriguez Rabanales

REGISTRADOR AUXILIAR

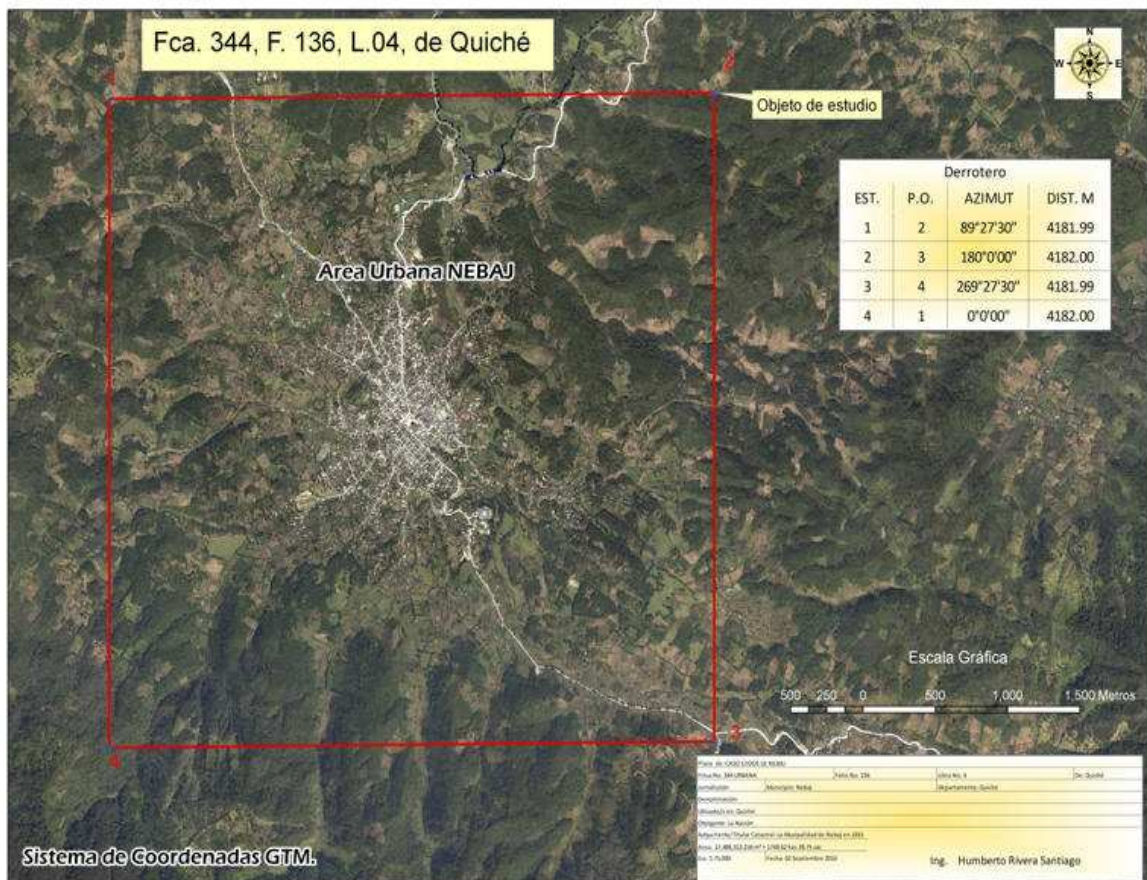
BOFICIAL REGISTRADOR C-24

SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 Justo Rodriguez Rabanales
 REGISTRADOR AUXILIAR

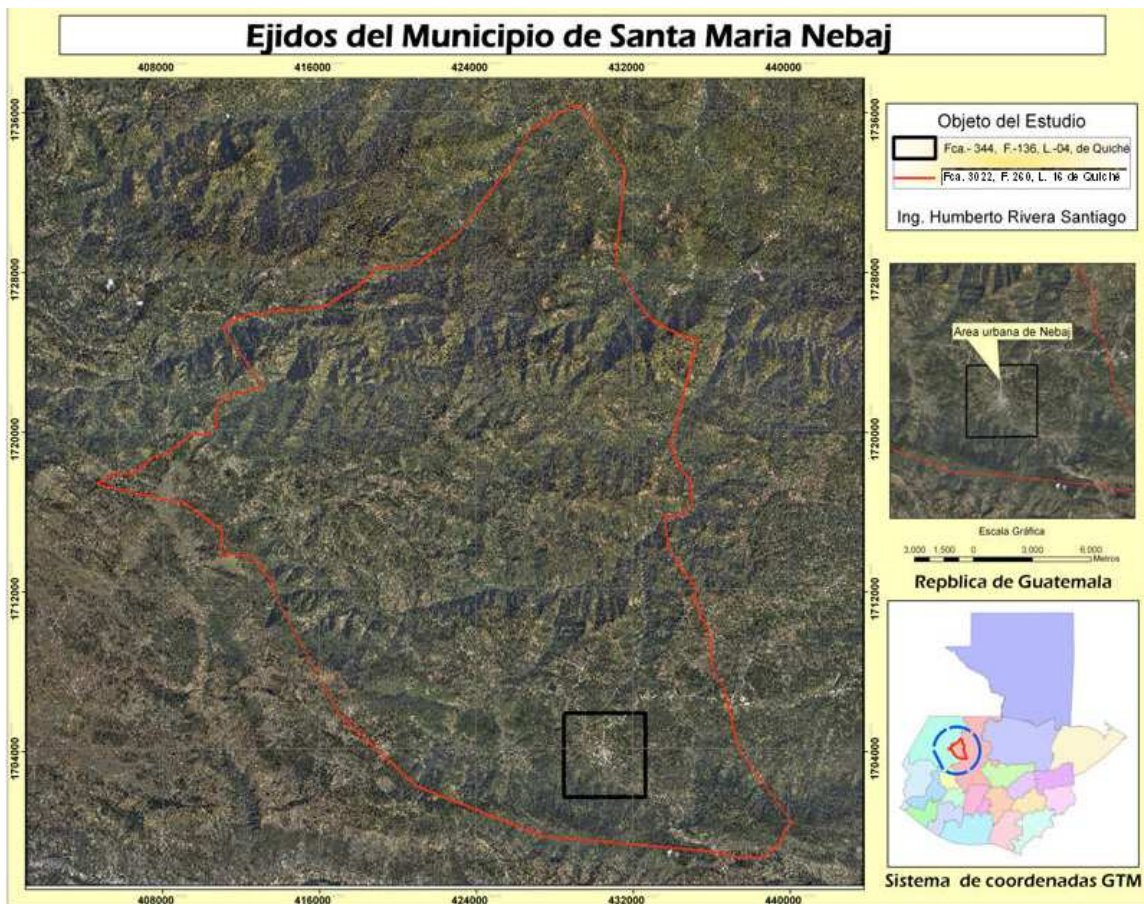
**MONTAJE EN OROTOFOTO EL PLANO DEL EJIDO DE NEBAJ
FINCA 3022, FOLIO, 260 LIBRO 16 DE QUICHÉ**



**DELIMITACIÓN Y UBICACIÓN GEOGRAFICA APROXIMADA DEL EJIDO LEGAL
DEL MUNICIPIO DE NEBAJ, DEPTO. DE QUICHÉ**
Finca No. 344, Folio 136, Libro 4 del Quiché
Área según inscripción registral: 38.75 Caballerías



MONTAJE EN OROTOFOTO PLANOS DEL EJIDO DE NEBAJ
FINCA 344, FOLIO 136, LIBRO 16 DE QUICHÉ
FINCA 3022, FOLIO 260, LIBRO 16 DE QUICHÉ



MUNICIPALIDAD DE SANTA MARÍA NEBAJ
SOLICITUD DE ADJUDICACION

Señores miembros del Consejo Municipal de Santa María Nebaj, departamento de Quiché, Yo.
_____ de _____ años de edad, originario (a) de:
_____, de estado civil _____ de nacionalidad guatemalteco
(a), de profesión u oficio _____ con domicilio en _____ me identifico
con la cedula de vecindad número de orden _____ y de registro _____,
extendida por el Alcalde Municipal de _____, del departamento de
_____ con número de identificación tributaria (NIT) _____

En atención a lo establecido por el Concejo Municipal de Santa María Nebaj, departamento de Quiché, en sesión ordinaria de fecha _____ de _____ de 2010, según constancia en el Punto _____ del Acta número _____, con relación a aprobar la iniciativa de regularizar y adjudicar los predios y/o lotes del Casco urbano del municipio de Nebaj, identificado como Finca No. 344, Folio 136 Libro 04 de Quiché, identificado como "Ejido Legal", propiedad de la municipalidad y en posesión de los vecinos de Santa María Nebaj; por este medio solicito la autorización de adjudicación del predio urbano o rural que tengo en posesión, para lo cual proporciono la información siguiente:

TITULO A MI FAVOR: Si _____ No _____
TITULO A FAVOR DE MÍ CONYUGUE: Si _____ No _____
TITULO A FAVOR DE AMBOS CONYUGUES: Si _____ No _____

Los nombres y apellidos de mi conyugue o conviviente son: _____ de _____ años de edad, originario (a) de _____, de nacionalidad guatemalteco (a), de profesión u oficio _____, con domicilio, en: _____, se identifica con cédula de vecindad número de orden _____ y registro _____, extendida por el Alcalde Municipal de _____, departamento de _____; con número de identificación tributaria (NIT) _____
Desde la fecha de _____ tengo la posesión del predio _____ el cual adquirí por _____, que fue medido por el Ing. _____ Colegiado No. _____, con un área de _____ metros cuadrados, equivalente a _____ has.

Para recibir citaciones y notificaciones señalo la dirección siguiente: _____,
Tel. y/o Cel.: _____

Firma o impresión dactilar Posesionario

Firma o impresión dactilar Conyugue

MUNICIPALIDAD DE SANTA MARÍA NEBAJ FICHA DE INVESTIGACIÓN DE CAMPO

Tipo de Predio					Código									
Particular <input type="checkbox"/>	Comunal <input type="checkbox"/>	Municipal <input type="checkbox"/>	Nacional <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										

Departamento	Municipio
--------------	-----------

Calle	Avenida	Numero	Zona	Bloqueo, Sector, Callejón	Colonia, Cantón, Caserío, Aldea

	Primer Nombre	Segundo Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido	Apellido de Casado
1					
2					
3					
4					

Sexo	Fecha de Nacimiento										Documento de identificación		Extendido en				
											Numero Cédula o DPI		Código	Departamento	Código	Municipio	

Estado Civil	Descripciones para recibir notificaciones										
	Calle	Avenida	Numero	Zona	Bloque, Sector	Colonia, Cantón, Caserío, Aldea	Código	Departamento	Código	Municipio	

Direcciones para notificaciones		Nombre del conviviente o conyugue			
Teléfonos		Primer Nombre	Segundo Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido

Sexo	Fecha de Nacimiento										Documento de identificación		Extendida en				
											Numero Cédula o DPI		Código	Departamento	Código	Municipio	

Predio				Matriz			
Finca	Folio	Libro	Departamento	Finca	Folio	Libro	Departamento
Área Registrado							

Documento que ampara el traspaso del derecho		Causa de la posesión	
Escritura Pública <input type="checkbox"/>	Acta Municipal <input type="checkbox"/>	Compraventa <input type="checkbox"/>	Herencia <input type="checkbox"/>
Documento Privado <input type="checkbox"/>	Resolución judicial <input type="checkbox"/>	Adjudicación <input type="checkbox"/>	Donación <input type="checkbox"/>
Sin documento <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>	Ocupación <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
Especifique: _____		Especifique: _____	
Tiempo de posesión			
Años: <input type="text"/> <input type="text"/>		Mes: <input type="text"/> <input type="text"/>	

Construcciones

Situación Respecto a la Vía Pública		Alineación respecto a la Vía Pública		Ubicación en la manzana	
A nivel <input type="checkbox"/>	Bajo nivel <input type="checkbox"/>	Correcta <input type="checkbox"/>	Hacia fuera <input type="checkbox"/>	Esquina <input type="checkbox"/>	Interior <input type="checkbox"/>
Sobre nivel <input type="checkbox"/>	Inclinado <input type="checkbox"/>		Hacia dentro <input type="checkbox"/>	Medial <input type="checkbox"/>	
Linderos en Desacuerdo		Ubicación del Desacuerdo			
Si <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	1. Norte: <input type="checkbox"/>	3. Oriente: <input type="checkbox"/>		
		2. Sur: <input type="checkbox"/>	4. Poniente: <input type="checkbox"/>		

Redes		Vías públicas		
Agua potable <input type="checkbox"/>	Alcantarillado <input type="checkbox"/>	Asfalto <input type="checkbox"/>	Adoquín <input type="checkbox"/>	Banqueta <input type="checkbox"/>
Drenajes <input type="checkbox"/>	Electricidad <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Tierra <input type="checkbox"/>	Bordillo <input type="checkbox"/>
Telefonía <input type="checkbox"/>	Alumbrado Público <input type="checkbox"/>	Empedrado <input type="checkbox"/>		

Autopista <input type="checkbox"/>	Camino de terracería transitable todo el año <input type="checkbox"/>
Carretera asfaltada <input type="checkbox"/>	Camino de terracería transitable en tiempo seco <input type="checkbox"/>
Carretera pavimentada <input type="checkbox"/>	Vereda <input type="checkbox"/>

Vivienda <input type="checkbox"/>	Agrícola <input type="checkbox"/>	Vivienda Agrícola <input type="checkbox"/>	Uso público <input type="checkbox"/>
Recreación <input type="checkbox"/>	Pecuario <input type="checkbox"/>	Agropecuaria <input type="checkbox"/>	Comercial <input type="checkbox"/>
Industrial <input type="checkbox"/>	Forestal <input type="checkbox"/>	Agroforestal <input type="checkbox"/>	Área de Reserva <input type="checkbox"/>
Área Protegida <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
Especifique: _____			

Cultivo	% Área	Cultivo	% Área
1. _____	_____	3. _____	_____
2. _____	_____	4. _____	_____

Nombre del Informante: _____	Firma: _____
Nombre del Sindico o Técnico Catastral	
Firma: _____	
Fecha de la Entrevista <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Sello

MUNICIPALIDAD DE SANTA MARÍA NEBAJ
ACTA DE CONFORMIDAD DE LINDEROS

ACTA DE CONFORMIDAD

En el municipio de Santa María Nebaj, departamento de Quiché, el _____ de _____ del años dos mil diez. Yo _____ con Cédula de vecindad número de Orden _____ y número de Registro _____ extendida por el Alcalde Municipal de _____, por este acto dejo constancia de lo siguiente.

Que tengo a la visita el plano y/o los documentos, en el cual, aparece el predio identificado por el ingeniero medidor. _____ Colegiado Activo No. _____ con un área de _____ mts., equivalente a _____ has.

Que declaro mi total aceptación y conformidad con los esquineros, linderos, área resultante e Información descriptiva que se detalla en el presente el plano. (Anexo)

F. _____
Sindico Municipal

Vo. Bo. _____
Alcalde Municipal

MODELO DE ACUERDO MUNICIPAL**ACUERDO MUNICIPAL****CONSIDERANDO:**

Que el municipio se organiza para la realización del bien común de todos los habitantes de su distrito gozando para el efecto de la autonomía otorgada por la Constitución Política de la República.

CONSIDERANDO:

Que corresponde al Concejo Municipal con exclusividad el ejercicio del gobierno del municipio, velar por la integridad de su patrimonio, garantizar sus intereses con base en los valores, cultura y necesidades planteadas por los vecinos, conforme a la disponibilidad de recursos.

CONSIDERANDO:

Que la finca inscrita en el Segundo Registro de la Propiedad al número 344, folio 136, del libro 4 de Quiché. Es propiedad del municipio de Santa María Nebaj y sus vecinos.

POR TANTO:

En el ejercicio de las facultades conferidas por la ley, El Honorable Concejo Municipal de Santa María Nebaj:

ACUERDA:

Artículo 1. Adjudicar en propiedad al Sr. (a), (res), (ras): _____ quien (es) se identifica (n) con su cédula de vecindad o DPI: _____, la fracción demarcada dentro de las siguientes medidas y colindancias: Punto 0 al punto 1 con azimut de 130 grados, 42 minutos, 24 segundos y con una distancia de 48.23 metros; Punto 1 al punto 2 con azimut de 224 grados, 29 minutos, 45 segundos y con una distancia de 20.17 metros; Punto 2 al punto 3 con azimut de 314 grados, 42 minutos, 28 segundos y con una distancia de 46.15 metros; Punto 3 al punto 0 con azimut de 37 grados, 47 minutos, 34 segundos y con una distancia de 16.93 metros, que colinda con Finca Matriz, tiene un área de 872.9413 metros cuadrados, equivalente a 0.08729413 hectáreas de extensión superficial, esto de acuerdo al plano fraccionado por el Ingeniero Humberto Rivera Santiago, colegiado activo 2,851 de fecha 26 de junio de 2,003. La que deberá desmembrarse de la finca 344, folio 136 del libro 4 de Quiché.

Artículo 2. Se faculta al señor Santos Pablo Alvares Hernández Síndico Primero para que en representación de esta corporación municipal comparezca a otorgar la escritura pública traslativa de dominio ante Notario Hábil.

**MODELO DE PLANO DE INMUEBLE
ELABORADO POR INGENIERO**

Fca. _____ No. _____ Folio _____
Libro _____ de _____

LINEA	AZIMUT	DIST. EN m.
0- 1	130°42'24"	48.23
1- 2	224°29'45"	20.17
2- 3	314°42'28"	46.15
3- 0	37°47'34"	16.93

Humberto
INGENIERO
C

COORDENADAS EST. 0 = 696846.6150, 1703986.3815 (UTM DATUM WGS84 ZONA 18)

FRACCIÓN A DESMEMBRARSE DE: LA FINCA NO. 344, FOLIO 136, LIBRO 4 DE QUICHÉ	
UBICACIÓN: CANTÓN VITZAL	
MUNICIPIO: NEBAJ	
DEPARTAMENTO: QUICHÉ	
OTORGANTE: MUNICIPALIDAD DE NEBAJ	
ADQUIRIENTE: DIEGO RIVERA SANTIAGO	
ESCALA: 1:5.500	FECHA: 19-04-2010
<p style="text-align: center;">Ing. Agr. Humberto Rivera Santiago Colegiado No. 2851</p>	
ÁREA: 872.9413 M2 = 0.08729413 Has.	

ACUERDO MINISTERIAL No. 24-2006
RECAUDACION DE IUSI

Publicado en Diario de Centro América el 14/08/2006



CONSIDERANDO:

Que el Decreto número 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en sus Artículos 2 inciso d) y 14, faculta al Ministerio de Finanzas Públicas para delegar las funciones de Recaudación y Administración del relacionado Impuesto a las municipalidades del país.

CONSIDERANDO:

Que la Municipalidad de Nebaj del Departamento de El Quiché, mediante Oficio Número 63-2006 de fecha 05 de abril de 2006, ha indicado poseer la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto en referencia.

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y en cumplimiento del Artículo 119 inciso b) de la Constitución Política de la República de Guatemala y lo que para el efecto preceptúan los Artículos 4 y 27 Incisos d), e) y m) del Decreto número 114-97 del Congreso de la República, Ley del Organismo Ejecutivo.

ACUERDA:

Artículo 1. Del traslado de atribuciones en materia del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Traslada a la Municipalidad de Nebaj del Departamento de El Quiché, la Recaudación y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles de su jurisdicción, con los consecuentes compromisos y alcances.

Artículo 2. De la Información. La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles dará copia a la Municipalidad de Nebaj del Departamento de El Quiché, de los registros matriculares y de cuenta corriente que existen en sus archivos. De igual manera, la información generada de la Recaudación y Administración del Impuesto por parte de la Municipalidad, será trasladada mensualmente a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, para efectos estadísticos.

Artículo 3. De los Procedimientos. La Municipalidad de Nebaj del Departamento de El Quiché, aplicará las normas y procedimientos establecidos en la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y Leyes conexas.

Artículo 4. De la recaudación y destino. La Municipalidad de Nebaj del Departamento de El Quiché, cobrará el impuesto y Multas generadas, de conformidad con lo que establecen los artículos 21, 22, 24 y 25 del Decreto número 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y según lo establece el artículo 2 de la misma Ley, del monto de lo recaudado deberá destinarse como mínimo un setenta por ciento (70%) para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo y hasta un máximo del treinta por ciento (30%) para gastos administrativos de funcionamiento.

Artículo 5. De la Administración. La Municipalidad de Nebaj del Departamento de El Quiché instituirá los sistemas de Registro Matricular y de Cuenta Corriente, teniendo a su cargo la actualización y mantenimiento de los mismos en su jurisdicción.

Artículo 6. De la Vigencia y Publicación. Este acuerdo empieza a regir el día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América.

COMUNIQUESE.

[Firma]
Lic. Alfi López García
MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS

[Firma]
María Antonieta de Bonilla
MINISTRA DE FINANZAS PÚBLICAS



16-712-2006-14-08-06

ENTREVISTAS A VECINOS DEL MUNICIPIO DE NEBAJ

Señor: Santos Florencio Hernández Pérez



Señor: Miguel de León



Señor: Pedro Jacinto de Paz Pérez



Entrevistas con Vecinos en la Periferia del Área Urbana



Entrevista al Señor: Pedro Brito Velasco
Síndico II de la Municipalidad de Nebaj

