

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DEL NORTE
CARRERA DE LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES, ABOGACÍA Y NOTARIADO**

TRABAJO DE GRADUACIÓN



**TESIS
METODOLOGÍA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS
IRREGULARES, DECLARADAS POR EL REGISTRO DE
INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC), FINCAS INCONEXAS EN EL
DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ.**

BARBARA MARIA HERNÁNDEZ LEAL

COBÁN, ALTA VERAPAZ, SEPTIEMBRE 2017

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DEL NORTE
CARRERA DE LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES, ABOGACÍA Y NOTARIADO**

TRABAJO DE GRADUACIÓN

**TESIS
METODOLOGÍA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS
IRREGULARES, DECLARADAS POR EL REGISTRO DE
INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC), FINCAS INCONEXAS EN EL
DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ.**

**PRESENTADA AL HONORABLE CONSEJO DIRECTIVO DEL
CENTRO UNIVERSITARIO DEL NORTE**

**POR
BARBARA MARIA HERNÁNDEZ LEAL
CARNÉ 200940035**

**COMO REQUISITO PREVIO A OPTAR AL GRADO ACADÉMICO
DE LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

COBÁN, ALTA VERAPAZ, SEPTIEMBRE DE 2017

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

RECTOR MAGNÍFICO

Dr. Carlos Guillermo Alvarado Cerezo

CONSEJO DIRECTIVO

PRESIDENTE: Lic. Zoot. Erwin Gonzalo Eskenasy Morales
SECRETARIA: Lcda.T.S. Floricelda Chiquin Yoj
REPRESENTANTE DOCENTES: Ing. Geól. César Fernando Monterroso Rey
REPRESENTANTE ESTUDIANTIL: Br. Fredy Enrique Gereda Milián
PEM. César Oswaldo Bol Cú

COORDINADOR ACADÉMICO

Ing. Ind. Francisco David Ruiz Herrera

COORDINADOR DE LA CARRERA

Lic. Adán Leal Natareno

COMISIÓN DE TRABAJOS DE GRADUACIÓN

COORDINADOR: Msc. Mario de Jesús Estrada Iglesias
SECRETARIO: Lcda. Vasthi Alelí Reyes Laparra
VOCAL I: Lic. Williams Rigoberto Álvarez López
VOCAL II: Msc. José Gerardo Molina Muñoz

ASESOR

Lic. Juan Ramiro Sierra Requena

REVISOR DE TRABAJOS DE GRADUACIÓN

Dr. Álvaro Enrique Sontay Ical

REVISOR DE REDACCIÓN Y ESTILO

Lic. Jorge Gustavo Meza Ordoñez

Cobán, A.V. 5 de abril de 2017

SEÑORES:

*Miembros de la comisión de trabajos de graduación
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales
Abogado y Notario
Universidad de San Carlos de Guatemala
Centro Universitario del Norte –CUNOR-
Cobán, Alta Verapaz*

Respetable Comisión:

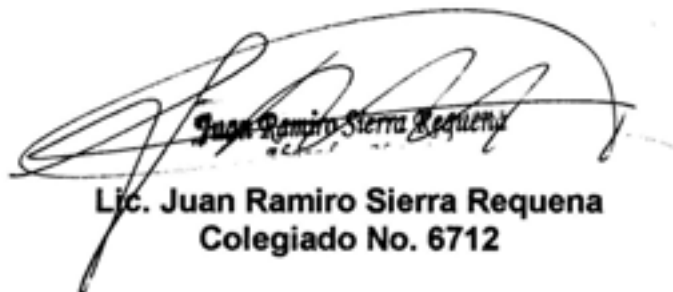
De conformidad con la designación expresa por parte de esa honorable comisión, según nombramiento realizado en el mes de Mayo 2016, en el cual se me nombra **ASESOR** de tesis de la Bachiller: Barbara Maria Hernández Leal, con came: 200940035 y Documento Personal de Identificación: 1758 53843 1601, quién elaboró el trabajo de tesis intitulado: **"METODOLOGÍA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES DECLARADA POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC), FINCAS INCONEXAS EN EL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ"**. Con el cargo, tuve a bien plantear a la bachiller varias sugerencias, las cuales fueron tomadas en cuenta.

La estudiante divide su trabajo en cinco capítulos, en los cuales consta lo relativo a las generalidades del Derecho Agrario; el marco legal para el proceso de regularización de tierras irregulares; la declaración de tierras irregulares y la importancia de su regularización; La propuesta metodológica para la regularización de las tierras irregulares, declaradas por el Registro de Información Catastral; la presentación y análisis de resultados.

Luego del análisis realizado al trabajo de investigación, se puede determinar que se desarrolló de manera aceptada, conforme a los lineamientos de los métodos y técnicas de investigación. Así mismo la secuencia de los capítulos hace fácil la comprensión del tema.

Al completarse la etapa de asesoría de tesis, me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, por cuanto el trabajo de tesis cumple con todos los requisitos exigidos por la universidad, por lo que, salvando mejor criterio del señor revisor, puede ser aceptado para su discusión en el Examen Público, previo a la obtención del grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Me suscribo de la Honorable Comisión de Trabajos de Graduación del Centro Universitario del Norte, con muestras de mi consideración y alta estima:


Lic. Juan Ramiro Sierra Requena
Colegiado No. 6712

Cobán, A.V. 08 de Mayo de 2017

SEÑORES:
MIEMBROS DE LA COMISIÓN DE TRABAJOS DE GRADUACIÓN
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
ABOGADO Y NOTARIO
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DEL NORTE
COBÁN, ALTA VERAPAZ

Respetable Comisión:

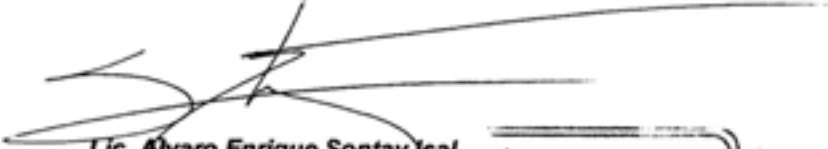
Atendiendo al nombramiento de fecha diecisiete de abril del año dos mil diecisiete, emitido por esa Honorable comisión, en el cual se me nombra Revisor del Informe Final de Trabajos de Graduación de la Bachiller Barbara Maria Hernández Leal, con carne: 200940035, dicho trabajo se denomina **"METODOLOGÍA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES DECLARADAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC), FINCAS INCONEXAS EN EL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ"**, a quien tuve a bien plantearle algunas modificaciones, las cuales fueron tomadas en cuenta para su corrección.

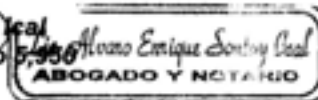
La estudiante Barbara Maria Hernández Leal desarrolló su trabajo en cinco capítulos en los que se hace un estudio de las generalidades del Derecho Agrario, del marco legal para el proceso de regularización de las tierras irregulares, la declaración de tierras irregulares y la importancia de su regularización, propuesta metodológica para la regularización de las tierras irregulares, y por último se realizó el análisis del trabajo de campo, para comprobar la hipótesis planteada en el plan de investigación.

Luego del análisis realizado al trabajo de investigación, se puede determinar que se desarrolló conforme a los lineamientos de los métodos y técnicas de investigación, lo cual permite una mejor comprensión del tema.

Una vez realizado el análisis y revisión del trabajo de investigación, emito DICTAMEN FAVORABLE, en virtud de llenar los requisitos exigidos por esta casa de estudios, salvo mejor criterio de los señores miembros de la comisión, para ser aceptado y someterlo al Examen público, previo a la obtención por parte de la Autora, del grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, es grato suscribirme a ustedes:


Lic. Alvaro Enrique Sontay Leal
Abogado y Notario. Colegiado 5.956





USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala
CENTRO UNIVERSITARIO DEL NORTE

ENCARGADO DE REDACCIÓN Y ESTILO DE LA COMISIÓN DE TRABAJO DE GRADUACIÓN DE LA CARRERA DE LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, ABOGACÍA Y NOTARIADO, DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, CENTRO UNIVERSITARIO DEL NORTE (CUNOR), Cobán, Alta Verapaz, treinta de agosto de dos mil diecisiete.-----

I) Con fundamento en las atribuciones que me fueron otorgadas en sesión ordinaria del Honorable Consejo Directivo del Centro Universitario del Norte – CUNOR- de la Universidad de San Carlos de Guatemala, nombrándome como titular encargado de la Redacción y Estilo, se ha procedido a la revisión del formato de impresión, bibliografía, redacción y ortografía del Trabajo de Graduación titulado; “METODOLOGÍA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES, DECLARADAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC), FINCAS INCONEXAS EN EL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ” de la estudiante BARBARA MARIA HERNÁNDEZ LEAL con el carné número 200940035; II) CONSIDERANDO: Que después del análisis y revisión pertinente, se ha cumplido con los requisitos establecidos en el Normativo General de Trabajos de Graduación para las carreras a nivel de grado del Centro Universitario del Norte –CUNOR- y demás disposiciones aplicables a mi juicio y a las normas de redacción y estilo, el trabajo de graduación es satisfactorio. En virtud de lo anterior, se emite **DICTAMEN FAVORABLE del trabajo de graduación relacionado.-----**

Id y enseñad a todos

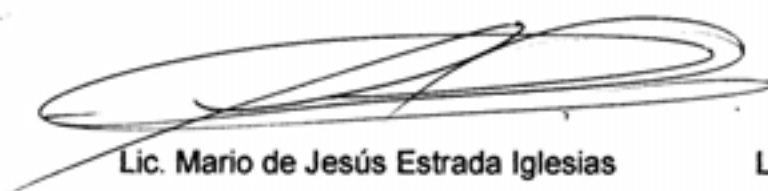
Lic. Jorge Gustavo Meza Ordoñez
Encargado de Redacción y Estilo





USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala
CENTRO UNIVERSITARIO DEL NORTE

COMISIÓN DE TRABAJOS DE GRADUACIÓN DE LA CARRERA DE LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, ABOGADO Y NOTARIO, DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, CENTRO UNIVERSITARIO DEL NORTE (CUNOR). Cobán, Alta Verapaz, cuatro de septiembre del año dos mil diecisiete. I) Se tiene como analizado el expediente de la estudiante: **BARBARA MARIA HERNÁNDEZ LEAL**, carné número 200940035 y por recibidos los dictámenes favorables de asesor, revisor y encargado de redacción y estilo del trabajo de graduación intitulado: **"METODOLOGÍA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES, DECLARADAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC), FINCAS INCONEXAS EN EL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ."** y comprobándose haber cumplido con los requerimientos establecidos en el Normativo General de Trabajos de Graduación para las carreras a nivel de grado del Centro Universitario del Norte -CUNOR- y demás disposiciones aplicables, esta Comisión en forma colegiada, **DA VISTO BUENO** al trabajo de graduación referido; II) Remítase a la Dirección del Centro Universitario del Norte para que se emita la orden de impresión respectiva; III) Notifíquese.


Lic. Mario de Jesús Estrada Iglesias


Coordinador


Lic. Williams Rigoberto Alvarez López

Vocal I


Licda. Vasthi Alet Reyes Laparra

Secretaria


Lic. José Gerardo Molina Muñoz

Vocal II



HONORABLE COMITÉ EXAMINADOR

En cumplimiento a lo establecido por los estatutos de la Universidad de San Carlos de Guatemala, presento a consideración de ustedes el presente trabajo de tesis titulado: "Metodología para la regularización de las tierras irregulares, declaradas por el Registro de Información Catastral (RIC), fincas inconexas, en el departamento de Alta Verapaz.", como requisito previo a optar al Grado Académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.



Barbara María Hernández Leal
CARNÉ 200940035

RESPONSABILIDAD

“La responsabilidad del contenido de los trabajos de graduación es del estudiante que opta al título, del asesor y del revisor; la Comisión de Redacción y Estilo de la carrera, es la responsable de la estructura y la forma”.

Aprobado en su punto SEGUNDO, inciso 2.4, subinciso 2.4.1 del Acta No. 17-2012 de Sesión extraordinaria de Consejo Directivo de fecha 18 de julio del 2012.

DEDICATORIA A:

- DIOS:** Por ser mi refugio, mi amparo, mi luz y mi salvación, fuente de sabiduría, de vida y de bondad, guiando mis pasos en todo momento para alcanzar el éxito.
- MIS ABUELITOS:** Joaquín Leal Sierra y Martha Sosa (Q.E.D.) por inculcarme principios y valores para la vida.
- MIS TIAS:** Blanca Coralía Leal Sosa y Villma Alcira Leal Sosa, por la decisión de tomar la responsabilidad de ser más que madres para mí, así como el apoyo que me brindaron durante toda la vida estudiantil para alcanzar el éxito.
- MIS HERMANAS:** Dulce Corazón de Teresa Leal Sosa y Krhysna Izabel de los Ángeles Hernández Leal por su cariño incondicional, (a mi prima Dalila Guadalupe Leal Sosa).
- MI SOBRINITO:** Jesuseduardo Chavarría Leal
- MIS AMIGOS:** Danny Ottoniel Suyén Figueroa, Andrés y Cipriano por su cariño, comprensión y apoyo.

LA USAC:

La Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial al Centro universitario del Norte, por permitirme culminar éste proceso.

AGRADECIMIENTOS:

- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, Centro Universitario del Norte casa de estudios que proporciono todos los medios necesarios para alcanzar éste nivel académico.
- A:** Los catedráticos que contribuyeron en mi formación profesional hasta esta etapa de mi vida, especialmente a los miembros de la comisión de trabajos de graduación.
- A:** La licenciada Vasthi Alelí Reyes Laparra, por su apoyo y comprensión durante todo el proceso.
- A:**
- A:** Los profesionales: Edgar Romeo Euler Pacay, Fredy Ochaeta Argueta y Diana Violeta Melgar Juárez por brindarme los conocimientos necesarios y contribuir con el proceso de investigación.
- A:** Sandra Maribel Ramírez Sierra, por acompañarme en éste camino hacia el éxito, así como por su cariño y apoyo.

ÍNDICE GENERAL

	Página
RESUMEN	VII
INTRODUCCIÓN	1
OBJETIVOS	3

CAPÍTULO 1 GENERALIDADES DEL DERECHO AGRARIO

1.1	Reseña Histórica	5
1.2	Derecho Agrario	7
1.3	Origen del Derecho Agrario	8
1.4	Autonomía jurídica	11
1.5	Conflictividad agraria	13
1.6	Tipología de conflictos agrarios	14
	1.6.1 Disputa de derechos	17
	1.6.2 Acceso a la tierra	17
	1.6.3 Ocupación	18
	1.6.4 Regularización	19
	1.6.5 Límites territoriales	19
1.7	Iniciativa de la Ley General de Regularización de la Tenencia de la Tierra	20
1.8	Problemática e importancia sobre la regularización de la tenencia de la tierra	23
1.9	Algunas instituciones que apoyan la regularización de la tierra (Fondo de Tierras, Secretaria de Asuntos Agrarios, Registro de Información Catastral, Registro General de la Propiedad, Instituto Geográfico Nacional)	24

CAPÍTULO 2 MARCO LEGAL PARA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE TIERRAS IRREGULARES

2.1	Antecedentes	27
2.2	Acuerdos de paz	37
	2.2.1 Acuerdo socio-económico y situación agraria	39
2.3	Secretaría de Asuntos Agrarios	41

2.3.1	Objeto de la creación de la Secretaría de Asuntos Agrarios	42
2.4	Ley del Fondo de Tierras	43
2.4.1	Objeto de la creación del Fondo de Tierras	44
2.5	Ley del Registro de Información Catastral	49
2.5.1	Objeto de la creación del Registro de Información Catastral	50
2.6	Centro de Mediación y Conciliación de Conflictos Agrarios de Alta Verapaz	52

CAPÍTULO 3

DECLARACIÓN DE TIERRAS IRREGULARES Y LA IMPORTANCIA DE SU REGULARIZACIÓN

3.1	Preámbulo	55
3.2	Definición de predios irregulares	59
3.3	Las regularizaciones de las tierras irregulares deben tener prevalencia sobre los intereses individuales	60
3.4	Estado actual situacional sobre la regularización de tierras declaradas irregulares por el RIC	61
3.5	Registro de Información Catastral	62
3.5.1	Fines que inspiran al catastro nacional (funciones y facultades)	63
3.5.2	Proceso catastral (levantamiento catastral)	65
3.5.3	Ventajas y desventajas	67
3.6	Tipología de tierras que son declaradas irregulares	70
3.7	Importancia de la regularización de las fincas inconexas, encontradas como resultado de la agrimensura realizada por parte del Registro de Información Catastral	70
3.7.1	Derecho Comparado relacionado con la agrimensura	72

CAPÍTULO 4

ANÁLISIS DE RESULTADOS Y PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES, DECLARADAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC) EN EL CASO DE FINCAS INCONEXAS

4.1	Presentación y análisis de resultados	79
4.1.1	Aplicación de encuestas como técnica de investigación	79
4.1.2	Aplicación de entrevistas como técnica de investigación	85
4.2	Propuesta metodológica para la regularización de las Tierra Irregulares, declaradas por el Registro de Información Catastral (RIC) en el caso de fincas inconexas.	92
4.2.1	Presentación	92
4.2.2	Introducción	93
4.2.3	Metodología	95
4.2.4	Objetivos	95
4.2.5	Pasos previos a la formación de fincas inconexas	96

4.3	Propuesta metodológica para la regularización de las fincas inconexas declarada por el Registro de Información Catastral, así como para la prevención de la formación futura de este tipo de irregularidades	98
4.3.1	Con las etapas siguientes se pretende la regularización de las fincas inconexas	98
4.3.2	Con las siguientes etapas se pretende la prevención de la formación futura de fincas inconexas	102
	CONCLUSIONES	107
	RECOMENDACIONES	109
	BIBLIOGRAFIA	111
	ANEXOS	115

ÍNDICE DE GRÁFICAS

		Página
GRÁFICA 1	Ocasionan alguna problemática las tierras irregulares	80
GRÁFICA 2	Considera que se podrían regularizar los predios irregulares	81
GRÁFICA 3	Considera necesario crear una metodología para regularizar las tierras irregulares, en el caso de fincas inconexas	82
GRÁFICA 4	Qué institución considera usted que debería ser la encargada de crear una metodología para la regularización de fincas inconexas	83
GRÁFICA 5	Considera que debe implementarse legislación en materia agraria que establezca el procedimiento para la regularización de las tierras irregulares y crear certeza jurídica en los guatemaltecos	84

RESUMEN

Ante las irregularidades que el Registro de Información Catastral encuentra sobre las tierras durante el proceso de levantamiento catastral, se han generado una serie de conflictos que afectan la convivencia entre las personas y comunidades en virtud de que el proceso catastral únicamente contribuye a la definición del perímetro de las áreas, no así la regulación de la tierra. Es decir que el catastro es un mecanismo que sirve de inventario técnico para la obtención, sistematización, mantenimiento y actualización de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional, que le dan una posición única e inalterable en el espacio.

La Constitución Política de la República de Guatemala establece: “Es deber del Estado la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”. Por lo anterior se entiende que es deber del Estado de Guatemala crear un marco jurídico que regule el proceso catastral y una institución que sea responsable de ejecutar dicho marco jurídico, con el afán de buscar soluciones a la problemática agraria y establecer bases sólidas para la seguridad jurídica de la tierra. Sin embargo, a pesar de ello ésta institución no establece soluciones a las irregularidades que declara en el proceso catastral.

La falta de un procedimiento que permita la inscripción o registro de las inconexiones que son ocasionadas por los propietarios, da motivo para propiciar un descontrol en relación a las fincas matrices que al ser desmembradas en varias fracciones, no cuenta con un nuevo número para cada fracción inconexa y surge la irregularidad, ya que el área física se encuentra inconexa y por tanto

son identificadas con el mismo número de finca, folio y libro, aunque en el Registro de la Propiedad no se tenga conocimiento del problema, ésta afirmación se basa en los resultados obtenidos mediante el método inductivo, de análisis y síntesis, y las técnicas de investigación, que permitieron recopilar la información, tales como encuestas y entrevistas realizadas a instituciones inmersas en la problemática agraria, así como la utilización de fichas bibliográficas y métodos de investigación . Por lo que se sugiere al Organismo Legislativo que apruebe de urgencia, legislación en materia agraria, que establezca lo relativo al proceso de regularización de predios catastrales que poseen alguna irregularidad, específicamente fincas inconexas.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene por objetivo determinar la importancia de implementar una guía metodológica que permita el fortalecimiento de la legislación agraria en Guatemala, y de las instituciones involucradas directamente con el agro guatemalteco, desarrollando ésta investigación en cuatro capítulos, los que se describen a continuación:

En el primer capítulo se establece que el Derecho Agrario en Guatemala se constituye con el paso de los años, por sus antecedentes históricos y los diversos problemas de la tierra, tal como su distribución que se denomina latifundismo y minifundismo, inmersos dentro de diversos procesos tales como el acceso a la tierra, la regularización de la tierra, la conflictividad agraria, entre otros que constituyen algunos de los principales problemas, para abordar este tema debe analizarse la problemática agraria desde diferentes perspectivas, por ejemplo, los campesinos durante la historia del Agro como se ha visto, han sido despojados de sus tierras, dejándolos no solamente sin un lugar para vivir sino también sin el recurso que ellos necesitan para el trabajo.

En el segundo capítulo se encuentra el marco legal para el proceso de regularización de tierras irregulares, con lo cual se pretende hacer énfasis en las instituciones que están directamente relacionadas con la regularización de la tierra en Guatemala, tales como: Fondo de Tierras, Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República, Registro de Información Catastral, Centro de Mediación y Conciliación de Conflictos Agrarios de Alta Verapaz; así como la legislación vigente, Ley del Instituto de Transformación Agraria, Ley del Fondo de Tierras, Ley de Registro de Información Catastral, Acuerdos de paz,

estudio de la iniciativa de Ley general de regularización de la tenencia de la tierra. En Guatemala, en el marco de las instituciones agrarias creadas con los Acuerdos de Paz, se creó la Subsecretaría de Resolución de Conflictos de la Secretaría presidencial de Asuntos Agrarios.

En el capítulo tercero se establece la declaración de tierras irregulares y la importancia de su regularización, lo referente a los problemas sobre la tenencia, posesión y regularización de la tierra, para dar solución a éstos problemas, el Congreso de la República, aprobó de urgencia nacional el Decreto número cuarenta y uno guion dos mil cinco, Ley del Registro de Información Catastral, con la cual se crea el Registro de Información Catastral de Guatemala, y, el Decreto número veinticuatro guion noventa y nueve, Ley del Fondo de tierras origina la creación del Fondo de Tierras. Es por ello que la regularización de las tierras irregulares especialmente de las fincas inconexas es un tema fundamental, debido a que está estrechamente ligado con la seguridad jurídica de la propiedad.

En el capítulo cuatro se encuentra el análisis de resultados, obtenidos en la investigación de campo, a través de encuestas y entrevistas aplicadas como técnicas de investigación, así mismo la propuesta metodológica para la regularización de fincas inconexas en el departamento de Alta Verapaz, considerando que la regularización de las fincas inconexas puede evitar la múltiple identificación (cuando dos o más predios se identifican en el Registro General de la Propiedad con el mismo número de finca) física de las propiedades inmersas en esta irregularidad y que según las instituciones encuestadas, existe un problema tanto para el propietario como para el Estado de Guatemala, problemática que aún no cuenta con una solución, por la falta de mecanismos jurídicos efectivos que aborden dicha problemática.

OBJETIVOS

General

Presentar un instrumento metodológico, para que sea utilizada como un mecanismo de solución por parte de los propietarios de las fincas formadas por fracciones inconexas y como prevención de futuras inconexiones, tomando en consideración la actualización de la Legislación Agraria en Guatemala y el Fortalecimiento Institucional.

Específicos

- 1) Identificar las debilidades y fortalezas de las instituciones gubernamentales que han sido establecidas como apoyo al agro guatemalteco en relación al estudio de las propiedades formadas por fracciones inconexas.
- 2) Establecer observaciones y recomendaciones pertinentes en torno a la inexistencia de soluciones que permitan regularizar las fincas inconexas y evitar la formación de futuras.
- 3) Implementar la elaboración de una guía que permita a las instituciones involucradas, especialmente al Registro de Información Catastral y al Registro de la Propiedad, seguir una secuencia ordenada de pasos para la regularización de fincas inconexas.

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES DEL DERECHO AGRARIO

1.1 Reseña Histórica

El Derecho agrario en Guatemala se constituye con el paso de los años, por sus antecedentes históricos y los diversos problemas de la tierra, tal como su distribución que se denomina latifundismo y minifundismo, inmersos dentro de diversos procesos tales como el acceso a la tierra, la regularización de la tierra, la conflictividad agraria, entre otros que constituyen algunos de los principales problemas, por lo que para abordar este tema deben analizarse las diferentes consecuencias que los generan, y para ello es necesario analizar también el sistema económico, si produce pobreza y pobreza extrema y en qué afecta.

De acuerdo a lo anterior, la teoría económica, considera que la función principal de todo sistema financiero debe ser contribuir con el logro de los objetivos de estabilización y crecimiento económico de un país, ofreciendo entre otros, servicios importantes tales como: proveer medios de pago de aceptación general; suministrar servicios de intermediación financiera; facilitar la administración de la cartera de activos y, ofrecer servicios de apoyo a las finanzas públicas. Considerando lo anterior es posible establecer que en Guatemala no se cuenta un sistema financiero adecuadamente aplicable para evitar la pobreza y pobreza extrema, y de tal manera brindar una estabilidad

agraria. Es por ello que “El acceso a la tierra constituye uno de los principales problemas de la nación guatemalteca”.¹

A raíz de estos y tantos problemas de carácter agrario que se vienen arrastrando durante toda la historia de Guatemala, se constituye el Derecho Agrario, que tiene como fin primordial adoptar estos problemas de carácter Agrario y constituir soluciones viables a este tipo de problemas, sin embargo desde entonces y hasta la fecha encontramos un sistema jurídico que aún tiene múltiples deficiencias para cumplir con el fin deseado, nos podemos dar cuenta que nuestra legislación agraria permite abordar la resolución de conflictos, regularización de la tierra y acceso a la tierra, pero ésta no basta para darle respuesta al tema de fincas inconexas.

“El tema de la distribución y el acceso a la tierra se discute en el marco del denominado desarrollo rural, y continúa tratándose en las distintas mesas intersectoriales de diálogo tanto por la sociedad civil como por parte de los gobiernos”.²

Por lo que entonces encontramos que dentro de los múltiples problemas inmersos en el Agro guatemalteco se encuentra el problema de regularización de tierras y que el influyente para la localización de este tipo de problemas es el Registro de Información Catastral, por lo que ésta institución debe estar íntimamente relacionada con el Derecho Agrario para la localización de irregularidades que se encuentren en el Agro y partir de allí, uniendo esfuerzos se pueda lograr una regularización efectiva. “Concomitantemente a los conflictos se han buscado diversas

¹ Barrios, María. (et. al.), Instituto de transformación de conflictos para la construcción de la paz en Guatemala. *Rupturas, reconstrucción y continuidad en cinco comunidades q'eqchi': las mujeres y el acceso a la tierra*. Universidad Rafael Landívar. Guatemala: Universidad Rafael Landívar, 2007, 1.

² *Ibid.*

estrategias que tiendan a la búsqueda de nuevas alternativas de solución”.³

Es importante hacer mención del considerando tercero de la Ley del Registro de Información Catastral, en el que se establece: Que es deber del Estado de Guatemala crear el marco jurídico que regule el proceso catastral y la institución responsable de promoverlo y desarrollarlo en el contexto de la búsqueda de soluciones a la problemática agraria y el establecimiento de bases sólidas para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

1.2 Derecho Agrario

Es la disciplina jurídica encargada de regular las relaciones que se dan con motivo de la propiedad de la tierra y de los recursos naturales que en ella se encuentran y que son susceptibles de apropiación para la producción, transformación y comercialización de los alimentos y materias primas provenientes de dichas actividades. “Es un derecho especial, porque sus normas se refieren a un sector de la sociedad, a una actividad específica e inclusive pueden regir sólo para determinadas zonas del país”.⁴

Por otra parte, se puede establecer que el Derecho Agrario es un conjunto de principios, preceptos e instituciones, que regulan las diversas formas de tenencia de la tierra, así mismo la ordenación positiva y justa del territorio nacional. “El acceso a la tierra constituye uno de los principales problemas de la nación guatemalteca”.⁵

³ *Ibíd.* 44.

⁴ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, sociales y políticas*. Argentina: Editorial Heliasta, 1974. 297.

⁵ Barrios, María. (et. al.), Instituto de transformación de conflictos para la construcción de la paz en Guatemala. *Rupturas, reconstrucción y continuidad en cinco comunidades q'eqchi': las*

Mario Ruiz Massieu establece: que se pueden establecer una serie de características que distinguen a la materia que nos ocupa y que son las siguientes:

- 1) “El conjunto de normas jurídicas que integran el derecho agrario conforman un apartado “especial”, “autónomo”, con relación a otras ramas del Derecho.
- 2) Este apartado especial se refiere al cultivo del campo, a la organización territorial rústica, a las industrias agrícolas, a la propiedad territorial, a la actividad agraria y a la producción agropecuaria, entre otros aspectos.
- 3) El derecho agrario tiene como finalidad garantizar los intereses de los individuos y de la colectividad; asegurar la función social de la propiedad; lograr la justa distribución de la riqueza territorial en beneficio de quienes la trabajan, y alcanzar la justicia social, el bien común y la seguridad jurídica. Por lo tanto el Derecho agrario es el conjunto de normas jurídicas, que regulan la actividad en el campo derivada de la tenencia y explotación de la tierra, con el fin primordial de obtener el bien de la comunidad en general, y en especial de la comunidad rural”.⁶

1.3 Origen del Derecho Agrario

El origen del derecho agrario guatemalteco, surge a través de la promulgación de la Ley Agraria de 1824, que estableció la venta de tierras a particulares hasta un máximo de 15 caballerías, originándose de esta

mujeres y el acceso a la tierra. Universidad Rafael Landívar. Guatemala: Universidad Rafael Landívar, 2007, 1.

⁶ Ruiz Massieu, Mario. *Derecho Agrario Revolucionario, bases para su estudio*. México: Editorial Nacional, 1987. 183.

manera la oligarquía terrateniente. Posteriormente a la emisión de esta ley, se promulgó la Ley Agraria de 1825, misma que dispuso la venta de todas las tierras baldías ocupadas por pequeños productores, autorizó el arrendamiento a largo plazo de tierras ejidales, creó los procedimientos para la dotación de tierras ejidales a los municipios, fomentando la venta de latifundios, puesto que el Estado necesitaba de recursos económicos después de haberse independizado de la corona española.

La legislación sobre tierras emitida en Guatemala antes de 1877 en términos generales tenía una tendencia agraria muy marcada, la cual regulaba un sistema económico y político colonial con fuertes máculas feudales. El 15 de septiembre de 1877, mediante el Decreto 175, el gobierno de Justo Rufino Barrios puso en vigencia el primer Código Civil del país. En este cuerpo normativo se establecen las bases jurídicas fundamentales del régimen de propiedad, el cual responde a la ideología de la propiedad privada individual y a la concepción mercantilista del valor de la tierra, sin ninguna consideración de tipo social, cultural y ambiental.

Ahora enfocándonos en el libro segundo de dicho código en donde bajo el epígrafe “De las cosas, del modo de adquirirlas y de los derechos que las personas tienen sobre ellas”, se establece el eje jurídico estratégico que ha determinado el carácter del sistema jurídico nacional. Es decir, que, a partir de la promulgación del código civil, se vino dando un proceso de abandono de la naturaleza agraria de la legislación.

Sin embargo, las dificultades de interpretación y aplicación de la legislación civil a la propiedad rural obligaron al gobierno a emitir un conjunto de decretos para regular las relaciones agrarias, dentro de los que se destaca el Decreto Gubernativo Número 483 del 9 de febrero de 1894, a través del cual se promulga la primera ley que se identifica como “Ley Agraria”. En la parte considerativa de esta ley se contemplan como

fines de la misma los siguientes: Facilitar la adquisición de terrenos baldíos y ejidos; reformar las leyes vigentes sobre dicha materia, establecer un catastro general que exprese la extensión de cada departamento y limitar la extensión de la tierra a otorgar a cada persona.

La cantidad de leyes emitidas y la inseguridad jurídica que causaba contar con decretos gubernativos y legislativos, que en algunos casos eran contradictorios y dispersos; y además por la necesidad de contar con legislación acorde a los intereses de los sectores dominantes y de la dictadura de turno, el 10 de febrero de 1936 se emitió la denominada “Ley Agraria de la República de Guatemala”, mediante el Decreto Gubernativo número 1784, el cual fue sustituido por el Decreto Gubernativo Número 2159, de fecha 29 de abril de 1936, que contiene una nueva “Ley Agraria”.

Por lo que de 1944 a 1954 persistió por un lado el sistema de derecho agrario y por el otro, el sistema de derecho civil, al emitirse la Ley de Reforma Agraria y mantener la vigencia del Código Civil de 1933.

Posteriormente es electo Presidente el Coronel Jacobo Arbenz Guzmán, quien impulsa la reforma agraria mediante la emisión del Decreto 900 del Congreso de la República. Dicha ley contenía un gran avance en materia agraria, sin embargo, traía aparejada un gran abusó en su aplicación, puesto que se expropiaron fincas particulares productivas, por lo que su vigencia fue fugaz, siendo uno de los motivos que dieron lugar al derrocamiento del Coronel Arbenz Guzmán.

Luego asume la Presidencia el Coronel Carlos Castillo Armas, gobierno durante el cual se deroga el Decreto 900 del Congreso de la República y se emite el Decreto Número 559 del Presidente de la República que contenía el Estatuto Agrario, existiendo en ese tiempo el Departamento Agrario Nacional (DAN), el cual fue sustituido por la

Dirección General de Asuntos Agrarios (DGA). Durante la vigencia de dicho Estatuto Agrario, se adjudicaron parcelas en varios parcelamientos tales como Nueva Concepción, La Máquina, Moyuta, El Cajón, todos de la costa sur, habiéndose favorecido a un considerable número de campesinos.

Durante el período denominado contrarrevolucionario que data de 1954 a 1962 se ponen en vigencia los Estatutos Agrarios, Decretos Números 31 y 559, pero también se mantuvo la vigencia del citado Código Civil. Sin embargo, es en este período donde se sientan los principios de la política agraria de los últimos 50 años en el país, esta política se circunscribe a la colonización de tierras nacionales, la privatización de baldíos y de ejidos municipales.

1.4 Autonomía jurídica

Constituye el Derecho Agrario una rama jurídica gobernada por principios orgánicos propios determinadores de normas jurídicas particulares, reguladoras a su vez de relaciones también particulares, en forma tal que la disciplina misma queda separada y distinta de las pre-constituidas ramas jurídicas de carácter general o especial.

El estancamiento del Derecho Romano (llamado también derecho común) da lugar al nacimiento del Derecho Mercantil o Comercial como suele llamársele algunas veces y se explica porque la movilidad del hecho económico requiere normas que puedan regular esa múltiple y compleja actividad económica de nuestro tiempo.

Pero el establecimiento del Derecho Civil, como lo explicamos en un principio, da lugar al Derecho Agrario, cuyo derecho está constituido por lo que nosotros llamamos con alguna impropiedad “el estatuto del

campo, o sea ese conjunto de normas que han de determinar alguna institución jurídica sui generis, a saber: el dominio rural y sus servidumbres, la prenda agro-pecuaria, la industria agrícola, el sistema de créditos agrícolas, y tipos de interés, la vivienda rural o campesina, la asistencia social de los trabajadores rurales, la reforestación nacional, mecanización agrícola, las cooperativas de producción y consumo, los sistemas de salarios, sistemas de riesgo, responsabilidad extracontractual de los terratenientes por accidentes, enfermedades por accidentes, enfermedades profesionales, endémicas y pandémicas; política educacional agraria (escuelas rurales), política agraria, economía agraria, jornada de trabajo y salario mínimo, según las zonas, climas y clase de trabajo, etc. “En fin, todas aquellas normas que han de propender a la incorporación social, política y económica de los trabajadores rurales a la vida de la Nación, así como a la prosperidad, de la misma”.⁷

Hay quienes objetan la falta de principios generales y propios del Derecho Agrario, de acuerdo a cuyas objeciones se puede decir que el Derecho Agrario, tiene instituciones propias, ya que el fenómeno de la organización de la Hacienda Agraria (Hacienda, finca, “terrenos”, labores, etc.), con su fisonomía singular así las impone; además, la actividad económico-social, se basa en la agricultura, provocando problemas de tipo técnico y económico.

Solo el Derecho Agrario puede tutelar como lo hace el Derecho Laboral, a los trabajadores rurales (Campesinos) y propender el crecimiento de la producción agrícola, considerada sea en lo que respecta a haciendas particulares y del Estado, sea con relación a los intereses unitarios de la agricultura, los cuales (según los fundamentos de la

⁷ Salazar Valdés, Jorge José. *Autonomía del Derecho Agrario guatemalteco*. Tesis de licenciatura en ciencias jurídicas y sociales, USAC. Guatemala: USAC, 1982. 18.

doctrina y de la política corporativa), Deben tener Prevalencia sobre los intereses individuales.

1.5 Conflictividad agraria

La problemática sobre la conflictividad agraria comienza desde una visión sincrónica de los fenómenos agrarios. Sobre los conflictos existen diversidad de acepciones, según el enfoque teórico y el escenario cultural donde se defina.

Todas las partes deben tomar iniciativas encaminadas a eliminar los problemas de tenencia de la tierra como causa de conflicto, y velar por que los aspectos de la tenencia se traten antes, durante y después del conflicto. Incluyendo la ocupación, así como todos los temas agrarios que provocan conflicto. “Como se sabe, la problemática en torno a la tierra su uso, tenencia y propiedad es uno de los problemas estructurales más agudos que Guatemala ha vivido a lo largo de su historia”.⁸ Ha sido un problema histórico relacionado con el acceso a la tierra, así como los derechos de títulos de propiedad, de posesión y diferentes invasiones suscitadas a causa de la conflictividad agraria, además no podemos olvidar los casos que se enfocan en la disputa de derechos sobre la tierra.

La resolución de conflictos agrarios es un proceso grandemente complejo, que abarca múltiples aspectos de lo rural tales como: la seguridad de la propiedad, la forma de utilización de la tierra, pero sobre todo la forma de distribución de la tierra que es en sí el tema que causa y ha causado mayor controversia a lo largo de toda una historia. “La transformación de la estructura de la tenencia y el uso de la tierra debe tener como objetivo la incorporación de la población rural al desarrollo

⁸ La Mesa de Alta Verapaz, OEA ProPaz. *Una alternativa de solución a los conflictos de tierra en Guatemala*. Guatemala: Imprenta Novedades, 2001. 10.

económico, social y político, a fin de que la tierra constituya para quienes la trabajan base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar social y garantía de su libertad y dignidad”.⁹

“Este es un eje que apunta al tratamiento de los conflictos que surgen sobre la tierra, bajo metodologías de transformación y resolución alterna de controversias mediante la intervención institucional. Al respecto, es necesario tener presente la distinción que se formula entre conflictividad agraria (como fenómeno complejo que engloba aspectos económicos, culturales, históricos, laborales y sociales, entre muchos otros, generando una dinámica agraria impulsora de tensiones internas entre grupos sociales) y los conflictos agrarios, como acumulado cuantitativo de casos que requieren actuación estatal. En concreto, la conflictividad agraria no es la suma de los conflictos agrarios. En ese sentido, el Estado orienta sus esfuerzos en la dirección de la pertinencia cultural y equidad de género: la negociación, mediación y conciliación; el arbitraje agrario; la asistencia legal gratuita; adjudicación de tierras en casos de conflictos de alto impacto; la prevención y otras que se consideren necesarias”.¹⁰

1.6 Tipología de conflictos agrarios

Durante el pasar de los años, Guatemala se ha visto envuelto en una serie de conflictos relacionados al uso, posesión, tenencia, regularización, expropiación, lucha por el acceso a la tierra, así mismo la constante disputa de derechos sobre la tierra, la total desigualdad de distribución de la tierra, etc. “Etimológicamente, conflicto proviene del latín *conflictus*, derivado de *confluyere* (entrar en colisión, chocar), es decir contienda o lucha entre personas o naciones”.¹¹

⁹ Minugua. Universidad Rafael Landívar. *Acuerdos de paz*. Guatemala: Fotomecánica de León, 1998. 122,123.

¹⁰ Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República. *Política Agraria, acuerdo gubernativo 372-2014*. Guatemala: Dirección de comunicación social, SAA., 2014. 26.

¹¹ Barrios, María. (et. al.), Instituto de transformación de conflictos para la construcción de la paz en Guatemala. *Rupturas, reconstrucción y continuidad en cinco comunidades q'eqchi'*:

La conflictividad en torno a la tierra se origina a partir de las siguientes situaciones:

- a. Falta de limitación estricta y categórica de linderos.
- b. Posesión con títulos de propiedad, pero con ubicación en otra área geográfica.
- c. Posesión de tierras de desarraigados.
- d. Posesión de tierras con alguna forma de autorización del propietario, quien las ha “abandonado” o ha perdido interés en ellas.
- e. Invasión de fincas privadas.
- f. Ocupación / legalización de baldíos nacionales.
- g. Ocupación de ejidos municipales.
- h. Ocupación de propiedad que se ampara únicamente con documento privado que nunca fue debidamente registrado.
- i. Usurpación de baldíos por finqueros.
- j. Existencia de dos o más títulos de propiedad sobre la misma Tierra.
- k. Demanda de tierras por parte de desarraigados.
- l. Ocupación de fincas por problemas laborales.

m. Invasión para vivienda.

La iglesia católica, a través del Área de Transformación de Conflictos de la Oficina de Derechos Humanos del Arzobispado de Guatemala, analizó su experiencia en este campo, tipificando los conflictos en el departamento de Alta Verapaz, de la siguiente manera:

- a. “Legalización de Tierras Comunitarias.
- b. Expulsión de Mozos colonos / incumplimiento prestaciones Laborales.
- c. Colonización de la selva (ocupaciones en tierras sin legalizar).
- d. Problemas limítrofes entre comunidades y el INTA.
- e. Compra-venta fincas de Retornados”.¹²

Es por ello que después de hacer un análisis exhaustivo de los diversos conflictos que cada vez se provocan por diversas causas, la Dependencia Presidencial de Asistencia Legal y Resolución de Conflictos sobre la Tierra -CONTIERRA-, dentro del manejo y atención de los casos que atendía en su momento relacionados a conflictos agrarios, realizó un estudio para determinar los tipos de conflictos agrarios más importantes y así dividirlos en cinco principales los cuales son: Disputa de derechos, acceso a la tierra, ocupación, regularización y límites territoriales.

Todo ello se ha traducido en una continua y creciente presión sobre la tierra, y se expresa mediante las constantes disputas de derechos, lucha por el acceso a la tierra, ocupaciones, poca o falta de regularización de la tierra y dificultades en torno al establecimiento de límites territoriales. Por ese motivo se considera que la tipología de conflictos agrarios principalmente se conforma por cinco grandes ramas.

¹² Oficina de Derechos Humanos del Arzobispado de Guatemala. *Transformación de Conflictos. “Cambiar el Rumbo”*. Guatemala: Carolina Lázaro, 1998. 34.

1.6.1 Disputa de derechos

Existe este tipo de conflicto cuando dos o más personas riñen paralelamente el derecho de propiedad, de posesión o de servidumbre de cierta fracción tierra. Sin embargo, este tipo de conflicto también se puede ocasionar entre particulares, entre un particular y el Estado, entre particulares y comunidades, entre el Estado y comunidades y por supuesto en comunidades entre sí.

La disputa de derechos también se da cuando más de una persona cree tener derechos de posesión, propiedad o servidumbre sobre determinada tierra o finca y se provoca controversia y llega a ser conflictivo.

Este tipo de conflictos “cuenta con una sub-clasificación de estos conflictos: Doble o múltiple titulación; Doble o múltiple registro de la misma propiedad; Titulaciones supletorias realizadas sobre derechos registrales vigentes (bienes inscritos); Falta de inscripción registral; Vicios registrales; Error estatal en adjudicación de tierras; Derechos sucesorios; Reivindicación histórica; Falta de definición y establecimiento de linderos; Servidumbres”.¹³

1.6.2 Acceso a la tierra

Se considera un conflicto de tierra, ya que el acceso a la tierra es muy escaso y poca población tiene ese beneficio, por lo que se ocasiona conflicto en cuanto los campesinos o comunidades presentan solicitudes de acceso a la tierra y no son resueltos de inmediato.

¹³ López, Rosa e Iván Monzón. *Para mediar conflictos de tierras. Experiencias y lecciones aprendidas en Guatemala*, Proyecto de Universidad Rafael Landívar. Guatemala: Universidad Rafael Landívar, 2008.

Otra expectativa del porqué el acceso a la tierra se considera un conflicto es por la mala distribución de la tierra a nivel nacional primordialmente en el área rural, además existen manuales operativos del fondo de tierras que deberían dar soluciones a la problemática agraria, sin embargo no cumplen con las expectativas de la población, ya que muchas veces se presentan los campesinos sin tierras a las instituciones correspondientes y no encuentran la ayuda necesaria, por lo que las exigencias del pueblo se convierten en conflictos.

1.6.3 Ocupación

En este tipo de casos aglutinaremos aquellos en donde personas o comunidades se posesionan de terrenos que registralmente son propiedad de otro u otra, ya sea el Estado, un particular o una persona jurídica; a razón de lo cual, conforme a la legislación penal se tipifica el delito de usurpación y derivado de ello, la calidad de “usurpadores” para aquellos que la ocupan.

“Estos conflictos se dan cuando personas o comunidades se posesionan de terrenos que registralmente son propiedad de otros, ya sea el Estado, un particular o una persona jurídica; entonces, estas ocupaciones según la legislación penal se tipifican con el delito de usurpación, por parte de aquellos que han ocupado las tierras”.¹⁴

Para el mejor abordaje y definición de la estrategia de atención de este tipo de conflictos, es necesario realizar la subdivisión de la ocupación conforme a las siguientes causas:

¹⁴ *Ibíd.*

- a. Necesidad de acceso a la tierra.
- b. Ocupación de tierras con la calidad legal de área protegida.
- c. Por reclamo del pago de prestaciones laborales.
- d. Antecedentes de colonatos.

1.6.4 Regularización

Es el procedimiento que se utiliza cuando se dan conflictos cuya causa principal es la ausencia de la legalización de las posesiones. Las sub-tipologías de conflictividad que pueden solucionarse por la vía de la regularización son las siguientes:

- a. Adjudicaciones anómalas.
- b. Asentamientos humanos en propiedad privada originados por los diferentes programas agrarios.
- c. Adjudicaciones a grupos distintos a los antiguos posesionarios.
- d. Trámites sobre terrenos estatales, baldíos o excesos, aún no resueltos.
- e. Interrupción en las inscripciones de derecho de dominio.
- f. Tierras nacionales adscritas con destinos específicos, no vigentes.¹⁵

1.6.5 Límites territoriales

En los límites territoriales es necesario descubrir el significado de dicho término, por lo que es necesario establecer el origen etimológico del mismo. Así, “podemos determinar que este se encuentra en el latín, y más exactamente en el vocablo limes,

¹⁵ *Ibíd.*

genitivo de limitis, que se puede traducir como {borde o frontera}”.¹⁶ Las fronteras territoriales, por lo tanto, son límites que marcan la división de dos regiones. Lo habitual es que la noción de frontera refiera a algo concreto, mientras que el límite puede ser un accidente geográfico o algo más bien simbólico.

En base a la anterior definición se encuentra la existencia de conflictos derivados de la falta de establecimiento de límites comunales, municipales o departamentales, estos hechos se remontan desde hace más de un siglo, cuando no existía un ordenamiento territorial en Guatemala, y fue el inicio de la conflictividad agraria que afecta al país en la actualidad.

1.7 Iniciativa de la Ley General de Regularización de la Tenencia de la Tierra

Para comenzar es necesario hacer un pequeño análisis acerca de la pretensión que encierra ésta iniciativa para Guatemala ya que es un país que enfrenta serios problemas sociales provenientes de la tenencia, propiedad y posesión de la tierra, debido a que los derechos de las personas han sido afectados de diferentes maneras. A causa de lo anterior se han emitido regulaciones legales para tratar de adecuar los intereses de los tenedores, usufructuarios y propietarios, pero las intenciones de regular de una manera justa y equitativa el derecho a poseer legalmente un área de terreno, no han podido aprobarse.

Por lo tanto, este problema es inveterado, debido a su grandeza y complejidad, requiere una atención actualizada, problema que anteriormente quizás no pudo ser brindada debido a que era necesario contar con una ley de apoyo que viniera a establecer, en primer lugar, el conocimiento de la realidad del suelo nacional, su distribución geográfica y

¹⁶ Definicion.de. <http://definicion.de/limite/> (7 de mayo del 2016).

establecer en forma real y legal, los derechos que los ciudadanos pudieran tener sobre determinada porción del mismo. Lo que se logra evidenciar con este proyecto es que a pesar de que se quiso abarcar la mayor parte de problemas agrarios, sin embargo, es una propuesta de ley muy generalizada que a partir de su aprobación deberán existir otro tipo de leyes especiales para resolver cada tipo de problema y/o conflicto.

La iniciativa Número 4470 Ley para Regularizar la Tenencia de la Tierra, en su segundo considerando establece: “Con la emisión del Decreto 41-2005 del Congreso de la República, que da vida a la Ley del Registro de Información Catastral, se creó la institución adecuada y fueron sentadas las bases técnicas que requiere una nación para establecer, mantener y actualizar un catastro nacional que registre y actualice la información necesaria como responsabilidad exclusiva del Estado para que en coordinación con el Registro de la Propiedad y otras instituciones, se pueda contar con la base de datos que se requiere para la toma de decisiones dirigidas a solventar las solicitudes de la población y del Estado mismo, en cuanto a contar con una seguridad jurídica sobre las fincas que ocupan, poseen o tengan registradas a su favor”.¹⁷

Pero, resulta que un solo cuerpo legal, no puede contener todas las disposiciones que un tema tan trascendental como lo es el acceso a la tierra, pudiera abarcar y en consecuencia, se hace indispensable dotar al esfuerzo que actualmente hace el Estado en esta materia, de leyes complementarias o de apoyo al proceso catastral ya iniciado y concretamente se requiere contar con disposiciones que permitan reflejar la realidad de la tenencia, propiedad y posesión de la tierra para crear el marco jurídico que reconozca los derechos históricos de las comunidades, que no han alcanzado a ser legalizados de conformidad con las leyes

¹⁷ Dirección legislativa. <http://old.congreso.gob.gt/archivos/iniciativas/registro4470.pdf> (21 de octubre del 2016).

vigentes, pero que de una u otra manera, producto del derecho consuetudinario, constituyen figuras jurídicas que deben ser reconocidas para su incorporación al derecho de propiedad que la Constitución Política de la República garantiza de manera indubitable en el artículo treinta y nueve como un derecho inherente a la persona humana y el ejercicio del mismo.

Es por ello, que dicha iniciativa de ley procura crear un marco regulador de la propiedad y posesión de la tierra, creando los medios para que cualquier persona pueda regularizar y reivindicar sus derechos que sobre ésta posea, incluso, normando la interrupción y la reanudación del tracto sucesivo registral para que de esta manera los inmuebles, urbanos o rurales, tenidos en cualquier forma de propiedad puedan ser tomados en cuenta dentro del catastro nacional, incorporándolos a la regularización de la tierra, que constituye un proceso ineludible en este momento para crear las condiciones de certeza jurídica que requiere la Nación para que pueda enfrentar los retos posteriores de un ordenamiento territorial.

Sin embargo, constituye una ley general que deberá generar legislación especial para cada uno de los casos, por lo que será importante establecer metodologías o leyes para la resolución de las diversas irregularidades que se puedan encontrar, tal es el caso de la tipología denominada fincas inconexas que es el tema en materia. Otro tema que se considera en la iniciativa de ley para la regularización de la tenencia de la tierra ha sido que la regularización de la tierra esté basada sobre el respeto a los derechos de las comunidades y pueblos indígenas, que ancestralmente han ocupado diversas áreas del territorio nacional, sin dejar de tomar en cuenta los mismos derechos inscritos legalmente, que otras personas también poseen.

1.8 Problemática e importancia sobre la regularización de la tenencia de la tierra

Para abarcar este tema es importante hacer mención del antecedente histórico en Guatemala, ya que frente a las naciones aparece como un país subdesarrollado, como producto de un proceso histórico, que también es considerado de forma político – social, por supuesto basado generalmente en los rústicos sistemas de tenencia, dotación, distribución y adjudicación de la tierra.

La regularización de la tenencia de la tierra de las comunidades es uno más de los temas establecidos y tratados dentro de los Acuerdos de Paz, específicamente en el Acuerdo Sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas. Se reconoce y garantiza el derecho y acceso a la tierra, como los recursos que hayan tenido tradicionalmente para uso de actividades tradicionales y utilizadas para subsistencia, estableciendo también el acceso a la tierra que es utilizada para actividades espirituales.

“En la época precolombina, el régimen de la tenencia de la tierra se caracterizó por existir la propiedad de la tierra únicamente para las clases minoritarias que controlaban el poder. Fray Bartolomé de las casas, al referirse a este fenómeno en sus escritos establece, que los señores tenían sus tierras realengas que arrendaban a los pobres, pero a la par de esta costumbre subsistía el sistema de tenencia de la tierra en forma colectiva o comunal. La tierra estaba en propiedad de personas con cierto poder político, económico o bien en comunidad, porque a los campesinos propiamente, solamente se les concedía la tenencia comunal de la tierra”.¹⁸

¹⁸ Cuc Quim Mario Guillermo. *Algunas consideraciones sobre el Derecho Agrario y tenencia de la tierra en la historia de Guatemala*. Tesis de grado, USAC. Guatemala: USAC, 1990.

Los derechos de dotación de tierras a favor de campesinos sin tierra o con tierra insuficiente, eran solamente de carácter individual. Las tierras que se repartían eran entregadas en propiedad. Congruente con la política agraria establecida, los patrimonios familiares y las parcelas se atribuían a una sola persona como propietaria individual. La Ley de Transformación Agraria establece: El Patrimonio Familiar es la empresa agraria atribuida a una sola persona como único tutelar. Los terrenos de que pueda disponer el Instituto y que, por su extensión, situación próxima a centros urbanos o cualquiera otra circunstancia no sean apropiadas.

1.9 Algunas instituciones que apoyan la regularización de la tierra (Fondo de Tierras, Secretaría de Asuntos Agrarios, Registro de Información Catastral, Registro General de la Propiedad, Instituto Geográfico Nacional)

Dentro de las instituciones gubernamentales que tienen algún objetivo en cumplimiento al acceso de la tierra, así como su regularización se encuentra el fondo de tierras, dedicada al acceso, distribución y adjudicación de tierras del Estado hacia particulares; la Secretaría de Asuntos Agrarios, que tiene como función la dirección y coordinación de las actividades que se requieren para el cumplimiento de los compromisos del Organismo Ejecutivo en la rama del Derecho Agrario y para el desarrollo rural y comunitario del país; el Registro de Información Catastral que posee la función catastral y de recopilación de datos para tener un diagnóstico de problemas agrarios; el Registro General de la Propiedad es una institución que fue diseñada para el registro de las fincas en sus diferentes manifestaciones, ya sea fincas matrices, fincas en posesión, fincas hipotecadas, etc.

El Instituto Geográfico Nacional, forma parte del Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación –MAGA- como dependencia centralizada según Acuerdo Gubernativo Número 474-2006, posteriormente por Acuerdo Gubernativo Número 338-2010, Reglamento

Orgánico Interno del –MAGA-, pasa a ser un órgano de consulta del mismo, y sus funciones consisten en la dirección y desarrollo de planes nacionales de observación del territorio con aplicación geográfica y cartográfica, así como el aprovechamiento de sistemas de fotogrametría y teledetección así como la producción, actualización, y explotación de modelos digitales del terreno a partir de imágenes aeroespaciales y así contribuir con la recopilación de datos de ubicación. Dentro de algunas otras instituciones que cuentan con un objetivo de apoyo al sector agrario se encuentran:

- a. (CONAP) Consejo Nacional de Áreas Protegidas.
- b. (DEMI) Defensoría de la Mujer Indígena.
- c. (INAB) Instituto Nacional de Bosques.
- d. (MAGA) Ministerio De Agricultura, Ganadería y Alimentación.
- e. (MARN) Ministerio De Ambiente y Recursos Naturales.
- f. (MEM) Ministerio de Energía y Minas.
- g. (MIN. DEFENSA) Ministerio de la Defensa.
- h. (MP) Ministerio Público.
- i. (ONAM) Oficina Nacional De La Mujer.
- j. (PDH) Procuraduría de Derechos Humanos.
- k. (PGN) Procuraduría General de la Nación.
- l. (PNR] Programa Nacional de Resarcimiento.

- m. (RIC) Registro de Información Catastral.
- n. (RENAP) Registro Nacional de Personas de Guatemala.
- o. (SAE) Secretaría de Análisis Estratégico de la Presidencia.
- p. (RAC) Unidad de Resolución Alternativa de Conflictos del Organismo Judicial.
- q. (MCIV) Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.
- r. (INTA) Instituto de Transformación Agraria (durante su Gestión)
- s. (SIGAP) Sistema General de Áreas Protegidas.
- t. (PRONACOM) Programa Nacional de Competitividad organizaciones no gubernamentales.
- u. Mercy Corps.
- v. Asociaciones o coordinadoras.
- w. Organizaciones de base.
- x. Entre otras.

CAPÍTULO 2

MARCO LEGAL PARA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE TIERRAS IRREGULARES

2.1 Antecedentes

En este apartado se pretende hacer énfasis acerca de las instituciones que están íntimamente relacionadas con la regularización de las tierras en Guatemala. Además, es necesario esclarecer el tema de la regularización de la tierra por medio de la Secretaría de Asuntos Agrarios, institución que fue creada a través de los acuerdos de paz, Fondo de Tierras, Registro de Información Catastral y por supuesto tomando en cuenta la Iniciativa de Ley General de Regularización de la Tenencia de la Tierra que aún no ha sido aprobada, haciendo un análisis de cada una de las leyes correspondientes a cada una de estas instituciones.

Se creó el Instituto Nacional de Transformación Agraria como resultado al entrar en vigor en octubre de 1962 el Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria, siendo Presidente de la República el General Miguel Ydígoras Fuentes, el cual tuvo vigencia de 36 años, tiempo durante el cual sufrió dos reformas mediante los Decretos 27-80 y 54-92, ambos del Congreso de la República. El citado Decreto fue derogado parcialmente por el Decreto 24-99 del Congreso de la República, que contiene la Ley del Fondo de Tierras.

Así es pues que a través del Instituto Nacional de Transformación Agraria se crea el consejo Nacional de Transformación Agraria con el

objetivo de lograr un eficaz desarrollo agrario en el país, mediante la aplicación de la Ley de Transformación Agraria Decreto 1551, la cual tenía a su cargo, planificar, ejecutar y desarrollar la explotación de las tierras mal cultivadas además la modificación del medio agro-social.

Este era autónomo y con capacidad para adquirir, poseer, gravar, enajenar bienes sin ninguna limitación más que las que establecían su propio reglamento. Es por ello que tenían a su cargo la aprobación del precio y condiciones de adquisición de fincas, así como debía fijar el precio y condiciones de venta de los inmuebles destinados a la formación de unidades agrícolas, económicas, parcelas y patrimonios familiares. Por otra parte, se estableció que se podría acordar la expropiación de tierra ociosas ya sea que fueren éstas municipales o de particulares, concedían prórrogas y moratorias a los adjudicatarios refiriéndose a quienes contaban con tierras adjudicadas.

Este programa de Transformación Agraria también tenía como objetivo la colonización de nuevas áreas para incorporarlas al desarrollo del país, así mismo la transformación de las estructuras sociales en lo referente a la explotación de la tierra. Ésta nueva ley que vendría a mejorar el agro en Guatemala, analizó el concepto de parcela y la definió como patrimonio familiar la cual debía tener una extensión no menor de veintiocho manzanas, que serviría para el sostenimiento de la familia, además era considerada indivisible e inembargable.

La creación del Instituto Nacional de Transformación Agraria viene a reemplazar a la Dirección General de Asuntos Agrarios, y trae aparejada la investidura de personalidad jurídica, así como autonomía. “Guatemala requiere de una reforma del marco jurídico del agro y de un desarrollo

institucional en el área rural que permita poner fin a la desprotección y el despojo que ha afectado a los campesinos”.¹⁹

Según manifiesta De Paz Leal Erick Vinicio en su tesis de grado: “En cuanto a lo económico se establecía ayuda crediticia a los campesinos, el INTA les ayudaría con servicio de mecanización agrícola, de conservación de suelos, semillas y plantas, sementales de toda especie y asesoría en materia agropecuaria. Los préstamos se garantizarían por medio de una institución bancaria. Además, este decreto se orientaba a impedir el monocultivo, o mejor dicho a fomentar otros cultivos, y en casos de las reservas de la nación, no podía darse en propiedad ningún terreno que se ubique a lo ancho de tres kilómetros de ancho a partir de la orilla superior de los océanos”.²⁰

Ley del INTA, vigente a falta de una ley especial en asuntos de regularización de tierras:

En 1956 se dicta el Decreto Ley sobre el Estatuto Agrario, el cual instauro impuesto progresivo sobre tierras ociosas, las cuales podían ser expropiadas en cinco años si no se cambiaba esta condición, sobre éste Decreto Ley se impuso política de titulación individual de tierras agrícolas individuales.

El 11 de octubre de 1962 el Congreso de la República de Guatemala emite la Ley de Transformación Agraria Decreto No. 1551, que al tomar vigencia sustituye el Estatuto Agrario, y posteriormente se proponen otros cuerpos legales, los cuales toman vigencia, entre estos se encuentran: el Decreto 1653 del año 1966 que da vigencia a la Ley de

¹⁹ Minugua. Universidad Rafael Landívar. *Acuerdos de paz*. Guatemala: Fotomecánica de León, 1998. 131.

²⁰ De Paz Leal, Erick Vinicio. *Estudio de la Legislación Agraria en Guatemala 1960 - 1998* Tesis de grado, USAC. Guatemala: USAC, 2002. 32

Fincas Cooperativas y el Decreto 67-84 del año 1979 Ley de Empresas campesinas asociativas, por lo que en 1979 ya se contaba con legislación agraria para su aplicación.

Por medio del decreto 1551 se crea el Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA) por lo que por medio de ésta institución se aplicaría la legislación agraria bajo las modalidades de: “parcelamiento de grandes fincas que poseían un promedio de 19.6 a 28 hectáreas; micro parcelamientos de fincas de tamaño regular con un promedio de 10 hectáreas”²¹; el otorgamiento de fincas de gran tamaño en parcelas individuales, que debían ser utilizadas para vivienda, cultivo y áreas comunes para el pastoreo; cesión de la propiedad de la tierra a comunidades agrarias, esto se daba con el fin de la explotación individual en módulos sub-familiares, así mismo las fincas de gran tamaño se les otorgaban a grupos de campesinos en patrimonio agrario colectivo; las empresas campesinas asociativas, consistían en que las tierras en comunidad pasaban a ser entidades campesinas con personalidad jurídica; así pues las tierras de “fincas nacionales eran entregadas a los mozos colonos y a campesinos que trabajaban en ellas bajo la modalidad de fincas cooperativas y fueron entregadas bajo esta modalidad a 26 asociaciones cooperativas aproximadamente”.²² La comunidad legalizada consistía en el reconocimiento legal de las tierras poseídas por las comunidades: la adjudicación de lotes individuales debían ser utilizados para la construcción de viviendas y constitución de centros urbanos en asentamientos agrarios.

Éste decreto 1551 también “establecía que los terrenos baldíos serán localizados, medidos o inscritos en el Registro de la Propiedad

²¹ Slideshare. <https://es.slideshare.net/140969neto/una-mirada-a-la-historia-agraria-de-guatemala> (8 de junio del 2017).

²² *Ibíd.*

Inmueble a favor de la Nación”.²³ Por otra parte las fincas privadas debían quedar afectas a las disposiciones de tierras ociosas y zonas de desarrollo agrario.

El fundamento de la Ley de Transformación Agraria se puede definir en su cuarto considerando en donde establece:

”Que es conveniente dotar a la República de una Ley que norme la garantía constitucional a la propiedad privada, las condiciones indispensables para que el propietario alcance en el más alto índice el desarrollo y utilización de 4 sus bienes, y que regule al mismo tiempo las obligaciones y limitaciones a la propiedad que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección del patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la Nación, precisándose el concepto de tierra ociosa y el gravamen que pesará sobre éstas, regulándose la expropiación y proporcionándose medios para el desarrollo agrario del país, todo de acuerdo con las condiciones y características de cada región, estableciéndose los procedimientos y los órganos para su aplicación, a fin de llevar al campesinado guatemalteco la justicia social”.²⁴

Luego de la descripción anterior acerca del contenido de la Ley de Transformación Agraria Decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala, se puede analizar que dicha ley en esencia pretendía la transformación de la estructura en Guatemala, sin embargo se pudo establecer que igualmente se encuentra viciada, ya que a pesar de que se pretendía una transformación en el Agro guatemalteco, no deseaba atacar el problema que realmente nos aqueja, ya que se trata del latifundismo y las consecuencias que ha traído históricamente aparejada, así como el

²³ De Paz Leal, Erick Vinicio. *Estudio de la Legislación Agraria en Guatemala 1960 -1998* Tesis de grado, USAC. Guatemala: USAC, 2002. 30

²⁴ Data Scan. https://www.rgp.org.gt/docs/legislacion_registral/Ley%20de%20Transformacion%20Agraria.pdf (24 de mayo del 2017).

significado que tiene para todos nosotros; es decir, se impulsó una transformación agraria aparente pues no atacaba el problema de fondo y con el paso de los años nos hemos dado cuenta que no se ha logrado el objetivo que impulsó la creación de esta ley.

En ese sentido aún seguimos en busca de una solución para regularizar las tierras en Guatemala, ya que a 54 años aproximadamente de la creación de la Ley de Transformación Agraria Decreto 1551, aún es una Ley Vigente a falta de una nueva Ley específica para cubrir con las necesidades y problemas que afronta el Agro en nuestro país. No existe una nueva ley que cubra las diferentes necesidades Agrarias y que al mismo tiempo derogue el Decreto 1551.

Si bien es cierto al entrar en vigencia el Decreto 24-99 de fecha 8 de junio de 1999 del Congreso de la República de Guatemala da vigencia a la Ley del Fondo de Tierras, ésta ley solamente deroga algunos artículos del Decreto 1551 los cuales literalmente establecen:

Artículo 1. Se crea el Instituto Nacional de Transformación Agraria con jurisdicción en todo el territorio de la República. Tendrá a su cargo planificar, desarrollar y ejecutar la mejor explotación de las tierras incultas o deficientemente cultivadas, así como la modificación del medio agro-social.

Artículo 2. El Instituto Nacional de Transformación Agraria, podrá denominarse simplemente "El Instituto". El Instituto gozará de personalidad jurídica y autonomía estando capacitado para adquirir, poseer, gravar y enajenar bienes, sin más limitaciones que las que establezca la ley y su reglamento. El Instituto está exonerado de impuestos y contribuciones.

Artículo 3. El Instituto tendrá como autoridad máxima, al Consejo Nacional de Transformación Agraria, el que se integrará por un presidente, dos Vicepresidentes, quienes serán nombrados por el Presidente de la República; y cinco vocales que serán los Viceministros o sus representantes designados por los ministerios e instituciones siguientes de Agricultura, Ganadería y alimentación; Comunicaciones, Transporte y Obra Públicas; Desarrollo Urbano y Rural; Finanzas Públicas; Instituto Nacional de Cooperativas, El Presidente del Consejo lo será a su vez del Instituto y tendrá las calidades y atribuciones que le señala el Artículo 5 de la presente Ley y sus reglamentos. Para que el Consejo Nacional de Transformación Agraria se considere válidamente reunido, se requiere la presencia de por lo menos cinco de sus miembros. El secretario y abogado asesor serán designados por el Consejo y actuarán con esta calidad dentro del mismo, o, con voz, pero sin voto.

Artículo 4. Son obligaciones y facultades del Consejo Nacional de Transformación Agraria:

- a. Ser el órgano de aplicación y ejecución de la presente ley;
- b. Formular los proyectos y programas que deberán ejecutarse con el fin de lograr el Pronto y eficaz desarrollo agrario del país y aprobar el plan anual de trabajo del Instituto;
- c. Formular los presuntos anuales del Instituto, los cuales serán aprobados por el Presidente de la República en Consejo de Ministros.
- d. Conocer de la contabilidad y aprobar o improbar los balances y la liquidación del ejercicio económico;

- e. Aprobar el precio y condiciones de adquisición de las fincas que Obtenga el Instituto para la realización de sus; fines, así como de las permutas que efectúe.
- f. Fijar el precio y condiciones de venta de aquellos Inmuebles que se destinen a la formación de unidades agrícolas económicas, parcelamientos y patrimonios familiares;
- g. Acordar la expropiación de las tierras ociosas de propiedad municipal o particular llenando para el efecto los requisitos establecidos en el capítulo sobre tierras ociosas de la presente ley;
- h. Celebrar contratos, hasta por treinta mil quetzales, sin llenar el requisito de licitación pública o privada, para la construcción de obras indispensables en materia agraria. Para contratos de mayor monto, se llenarán los requisitos de ley;
- i. Contratar por tiempo determinado y sin llenar el requisito de licitación pública o privada, la prestación de servicios técnicos o especiales con fines de desarrollo agrario. Cuando la remuneración de tales servicios excediere en total o por año, de cinco mil quetzales, el contrato deberá ser aprobado por acuerdo gubernativo;
- j. Fijar las condiciones de los auxilios técnicos y financieros que el Instituto debe prestar a los adjudicatarios de tierras y a los agricultores en general, señalando modalidades y tipo de intereses en los préstamos que conceda y las tarifas de los servicios que preste;

- k. Conceder prórrogas y moratorias para la amortización de las anualidades que adeuden los beneficiarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen;
- l. Redactar y aprobar sus propios reglamentos;
- m. Actuar en representación del Estado en los convenios, negocios o contratos que se relacionen con asuntos agrarios;
- n. Conocer y discutir los proyectos de disposiciones que le sean presentados por su presidente;
- o. Crear organismos e instituciones que en cualquier forma contribuyan al desarrollo agrario del país, así como dar ayuda a los que se establecieron por iniciativa privada y que persigan iguales finalidades; y
- p. Ejercer las demás funciones que específicamente señalan esta ley y sus reglamentos, y otras que le correspondan por la naturaleza a sus fines;
- q. Ser el órgano superior responsable en la aplicación y ejecución de las actividades relativas a la compra de fincas rústicas, aprobando sus planes, proyectos y programas de trabajo; utilizando con eficiencia los fondos que se asignen para el programa de compra de voluntaria de tierra con destino a crear nuevas unidades de producción bajo el contexto de patrimonio agrario colectivo;
- r. Definir las condiciones de financiamiento y la política creativa crediticia para la adjudicación de tierra y que sea canalizada en forma eficaz para la producción y desarrollo de sus respectivos patrimonios.

Artículo 5. El Presidente del Instituto tendrá la representación legal de esta entidad en, toda clase de negocios jurídicos actos y contratos; ejecutará los acuerdos del Consejo Nacional de Transformación Agraria: y en general, le corresponderá el desempeño de todas las funciones de dirección y resolución que no le estén expresamente encomendadas ha dicho Consejo. En los casos de ausencia enfermedad, vacancia o por delegación expresa del Presidente sustituirá al mismo el Primer Vicepresidente y en su defecto el Segundo Vicepresidente con las facultades inherentes al cargo.

Artículo 6. Para el cumplimiento de sus fines y en la forma que lo establece la presente ley, el Instituto tendrá disponibilidad sobre los bienes siguientes:

- a. Las fincas rústicas nacionales y terrenos baldíos;
- b. Las tierras ociosas 'que sean objeto de expropiación;
- c. Las a tierras que adquiriera por compra, permuta o donación; y
- d. Las tierras que adquiriera por enajenación forzosa realizada en virtud de las atribuciones que le están conferidas La disposición de bienes inmuebles de La Nación, cuando fueren destinados y fines que no estén establecidos en la presente ley, se regirán por lo que al efecto establecen las leyes hacendarias, exceptuándose aquellos que se destinen con fines exclusivos de vivienda.²⁵

El propósito de establecer los artículos derogados literalmente tiene como objetivo crear en el lector el panorama de la esencia que posee el

²⁵ *Ibíd.*

decreto 1551 y hacer evidente que a raíz de la vigencia del Decreto 24-99 queda inhabilitado el Instituto Nacional de Transformación Agraria por lo que luego desaparece, quedando así pues vigente la Ley de Transformación Agraria por carecer de una Legislación que dé solución a la problemática actual, misma que es utilizada hoy en día por el Fondo de Tierras. Por ejemplo ésta ley “establecía que los terrenos baldíos serán localizados, medidos o inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble a favor de la Nación”.²⁶

2.2 Acuerdos de paz

Con la firma de los Acuerdos de Paz en diciembre de 1996, se crearon nuevas instituciones encargadas de atender la problemática agraria. El Fondo de Tierras sustituyó al Instituto de Transformación Agraria, el cual había sido creado durante el período contra revolucionario en los sesenta, posteriormente se creó CONTIERRA y la Secretaría de Asuntos Agrarios, entidades dependientes del organismo ejecutivo. La política de FONTIERRAS además de darle seguimiento a los procesos de regularización que habían quedado paralizados desde la época del INTA, dicha política fue inscrita en el marco de la denominada Reforma Agraria Vía Mercado, mientras tanto CONTIERRA jugaba un papel de mediador de conflictos.

Durante el proceso de las negociaciones de los Acuerdos de Paz, debido a la relevancia que el tema agrario tiene para el desarrollo del país y la construcción de la paz social, se realizaron amplias discusiones que culminaron con la suscripción del Acuerdo sobre aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria firmado en mayo de 1996. En este acuerdo se definieron compromisos específicos entre los que destacan:

²⁶ De Paz Leal, Erick Vinicio. *Estudio de la Legislación Agraria en Guatemala 1960 -1998* Tesis de grado, USAC. Guatemala: USAC, 2002. 30

- a. La creación de la Dependencia Presidencial de Asistencia Legal y Resolución de Conflictos sobre la Tierra -CONTIERRA-.
- b. La Creación del Fondo de Tierras -FONTIERRAS-.
- c. La transformación del Bandesa en Banrural.
- d. La ampliación del Consejo Nacional de Desarrollo Agropecuario -CONADEA-.
- e. El inicio del proceso de levantamiento catastral.

Los compromisos, para cuyo cumplimiento eran necesarias reformas legales, se incluyeron en la agenda de la Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas. Los compromisos citados fueron cumplidos, en su fase inicial, entre 1997 y 1999. “Guatemala requiere de una reforma del marco jurídico del agro y de un desarrollo institucional en el área rural que permita poner fin a la desprotección y el despojo que ha afectado a los campesinos”.²⁷

Es necesario darle una solución a la problemática agraria y al desarrollo rural, por lo que son fundamentales las propuestas de resolución de conflictos para dar respuesta a la situación de la mayoría de la población. Una de las soluciones es transformar la estructura de la tenencia de la tierra integrando al desarrollo económico, social y político, a la población rural a fin de que la tierra se confiera para los que la trabajan.

²⁷ Minugua. Universidad Rafael Landívar. *Acuerdos de paz*. Guatemala: Fotomecánica de León, 1998. 131.

2.2.1 Acuerdo socio-económico y situación agraria

En el segundo considerando del Decreto número cuarenta y uno guion dos mil cinco (41-2005) del Congreso de la República, referente al Acuerdo Sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria se establece el compromiso por parte del Gobierno de Guatemala, de “promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria”.²⁸ Por lo que se hace necesario emitir la ley que regule la institución y el proceso catastral en el país.

Además, los Acuerdos de Paz establecen lo siguiente: “Se requiere la emisión de leyes y la creación de instituciones que permitan el cumplimiento de dichos deberes, específicamente la justicia agraria, la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad”.²⁹

El compromiso del Gobierno de adoptar o promover "el desarrollo de normas legales que reconozcan a las comunidades indígenas la administración de sus tierras de acuerdo con sus normas consuetudinarias" nos parece ser particularmente importante pero la idea, que viene a romper con el concepto de propiedad absoluta y prepara condiciones para la promoción de mecanismos locales de gestión territorial, es apenas esbozada. Tal como está redactado el acuerdo, el reconocimiento de los derechos de los Pueblos Indígenas concierne más que todos los derechos

²⁸ Centro Nacional de Análisis y Documentación Judicial. <http://www.marn.gob.gt/Multimedios/403.pdf> (30 de mayo del 2017).

²⁹ Minugua. Universidad Rafael Landívar. *Acuerdos de paz*. Guatemala: Fotomecánica de León, 1998. 107.

culturales y la parte correspondiente a los derechos sobre la tierra presentan avances que necesitan consolidarse.

El Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria establece claramente en su introducción la necesidad de "una estrategia integral que facilite el acceso de los campesinos a la tierra y otros recursos productivos, que brinde seguridad jurídica y que favorezca la resolución de conflictos" y la responsabilidad del Gobierno de construir una Guatemala que permita una vida digna para el conjunto de su población. Insiste sobre la necesidad de la participación de todos los sectores a la definición de las políticas, y sobre la importancia de la descentralización de la decisión socioeconómica con transferencia real de recursos económicos gubernamentales a nivel local.³⁰

El Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria posee como finalidad esencial, terminar con la desprotección jurídica y el despojo, y brindar seguridad jurídica a los campesinos y a la comunidad indígena. Por lo tanto, se debe regular el uso de la tierra en forma sostenible y eficiente, por otro lado, aun no existe un proceso jurídico que regule las irregularidades que existen respecto a la tierra, tal es el caso de las fincas inconexas. "Guatemala requiere de una reforma del marco jurídico del agro y de un desarrollo institucional en el área rural que permita poner fin a la desprotección y el despojo que ha afectado a los campesinos".³¹

³⁰ Agter. http://www.agter.org/bdf/es/corpus_chemin/fiche-chemin-198.html (5 de junio del 2017).

³¹ Minugua. Universidad Rafael Landívar. *Acuerdos de paz*. Guatemala: Fotomecánica de León, 1998. 131.

Sin embargo, la reforma propuesta por este acuerdo contempla: simplificar los procedimientos de titulación y registro de los derechos de propiedad y demás derechos reales", crear "una jurisdicción agraria y ambiental" específica, revisar y adecuar la legislación sobre tierras ociosas, proteger las tierras ejidales, municipales. El acuerdo plantea la creación de una instancia que ayude a resolver conflictos sobre la tierra, "el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria".³² De igual forma se puede mencionar lo siguiente.

“El Acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas reconoce la necesidad y protección a las tierras de las comunidades, así como el derecho a la tierra. Reconoce la importancia especial del tema de la tierra, y aporta elementos novedosos, aunque no siempre de manera muy clara. Esta falta de claridad se manifiesta en lo que concierne la restitución de tierras comunales y la compensación de derechos, que necesitaría un análisis legal más detenido”.³³

2.3 Secretaría de Asuntos Agrarios

La Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República (SAA), es el órgano responsable de la dirección y coordinación de las actividades que se requieren para el cumplimiento de los compromisos del Organismo Ejecutivo en la rama del Derecho Agrario y para el desarrollo rural y comunitario del país, todo lo anterior contenido en los Acuerdos de Paz.

³² *Ibíd.*

³³ *Ibíd.*

2.3.1 Objeto de la creación de la Secretaría de Asuntos Agrarios

La Secretaría fue creada para determinar y promover, a través de las instancias legales correspondientes, las acciones necesarias para definir el marco jurídico institucional relacionado con del desarrollo y fortalecimientos de la propiedad de la tierra, además debe tener participación efectiva en la búsqueda de soluciones conciliatorias concerniente al ejercicio del derecho de posesión y propiedad.

Es una Institución que surge como consecuencia de la firma de los Acuerdos de Paz y que se considera perteneciente al Organismo Ejecutivo; además es regidora de temas relacionados al Agro Nacional, emitiendo una política agraria propia, así como la resolución y transformación de conflictos relativos a la tierra; Y con ello contribuir al desarrollo rural integral y comunitario con aptitud cultural y equidad de género.

Es una institución gubernamental que fue creada para liderar la transformación agraria a nivel nacional, como un elemento estimulante del desarrollo rural y comunitario integral, con énfasis en la economía campesina.

Para cumplir con el objeto de su creación es necesario desempeñar las responsabilidades que le hayan sido asignadas, por ello la Secretaría ejercerá la rectoría en asuntos agrarios y tendrá las siguientes atribuciones:

- a. Coordinar a las entidades centralizadas de gobierno, directamente involucradas en el tema agrario y establecer conjuntamente con las entidades

descentralizadas, el mejor sistema de comunicación y seguimiento de las políticas públicas en esa materia.

- b. Asesorar al presidente de la república sobre el tema agrario.
- c. Actuar como interlocutor entre el gobierno de la república y la sociedad civil, en los temas de mayor trascendencia social en materia agraria.
- d. Realizar en forma permanente las investigaciones de la problemática agraria del país.
- e. Promover el establecimiento de un nuevo ordenamiento legal agrario.
- f. Generar y coordinar la política agraria del Estado.
- g. Contribuir en la definición y ejecución de la política de desarrollo rural del Estado.
- h. Cualquier otra atribución inherente a la Secretaría dentro de los límites de sus responsabilidades.

2.4 Ley del Fondo de Tierras

“Que de conformidad con el artículo 119 de la Constitución Política de la República de Guatemala es obligación del Estado promover el desarrollo económico de la Nación, estimulando las actividades agrícolas y pecuarias, así como velar por el mejoramiento del nivel de vida de todos los habitantes del país a través de la adopción de medidas que sean necesarias para la

conservación, desarrollo y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales en la forma más eficiente”.³⁴

Dentro del contenido de la ley se puede encontrar su creación, Naturaleza, Objetivos y funciones del Fondo de Tierras, así como facultades y potestades; el régimen jurídico, régimen económico, bienes del fondo de tierras, recursos financieros, bienes inmuebles y otros recursos disponibles; estructura organizativa, órganos superiores, consejo directivo, gerencia general, asesoría, calidades y régimen de personal; operaciones del fondo de tierras, beneficiarios, formas de organización y aspectos operativos, operaciones de financiamiento, mecanismos de financiamiento de los proyectos, mecanismos de fiscalización y control, mecanismos de operación financiera; disposiciones transitorias y finales, regularización de procesos de adjudicación de tierras del estado, disposiciones transitorias y derogatorias.

2.4.1 Objeto de la creación del Fondo de Tierras

El Decreto 24-99 del Congreso de la República, Fondo de Tierras “es una institución descentralizada del Estado, participativa y de servicio que cimienta su misión y visión en el marco del cumplimiento de los Acuerdos de Paz”.³⁵ Se desenvuelve con base a la Agenda Estratégica 2012-2025 que se fundamenta en cuatro ejes:

a. Acceso a la tierra para el desarrollo integral y sostenible

Dentro de la problemática del desarrollo rural y comunitario, la tierra posee un perfil primordial. Es por ello que

³⁴ Fondo de Tierras. https://www.fontierras.gob.gt/ip/1Estructura_Organica/Marco_Normativo/Ley-del-Fondo-de-Tierras-y-su-Reforma.pdf (15 de junio del 2016).

³⁵ *Ibíd.*

es indispensable promover un agro eficiente a nivel nacional, que cumpla con el carácter equitativo, con orientación hacia los derechos humanos y potencializar a todos sus actores, no sólo en el ámbito de la posesión de la tierra sino de las capacidades fructíferas, en el estudio profundo de las culturas y los sistemas de valores que conviven e interactúan en las comunidades.

El acceso a la tierra debería permitir que se logre aprovechar las capacidades humanas y en especial la riqueza de las tradiciones y culturas de los pueblos indígenas. “Guatemala requiere de una reforma del marco jurídico del agro y de un desarrollo institucional en el área rural que permita poner fin a la desprotección y el despojo que ha afectado a los campesinos”.³⁶ Sin embargo, el nuevo acceso a la tierra trata de un proceso social cuyo éxito no está solamente en manos del Fondo de Tierras, sino sobre la base de la unión de esfuerzos de las diferentes organizaciones de asentamiento social conscientes del bien común y por supuesto aceptando como complemento el esfuerzo de otras instituciones que deseen sumarse.

Dentro de las líneas de acción que presenta el Fondo de Tierras se encuentran remarcadas 1. El Acceso a la Tierra vía crédito y subsidio para el desarrollo de comunidades agrarias sostenibles. 2. Acceso a la tierra vía crédito y subsidio para arrendamiento para la producción. 3. Acceso a la tierra y desarrollo de proyectos productivos vía arrendamiento y subsidio con opción a compra. 4. Acceso a la tierra con certeza jurídica a poseionarios de tierras del estado vía adjudicación.

³⁶ Minugua. Universidad Rafael Landívar. *Acuerdos de paz*. Guatemala: Fotomecánica de León, 1998. 131.

b. Regularización de procesos de adjudicación de tierras del Estado

Es importante resaltar que este tipo de regularización se encuentra enmarcada como parte fundamental del Acuerdo Sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, relativo a regularizar la titulación de las tierras de las comunidades campesinas e indígenas y de las y los beneficiarios del Instituto Nacional de Transformación Agraria que poseen legítimamente las tierras que les fue otorgadas, por lo que se le asignó al Fondo de Tierras el cumplimiento de dicho mandato, de conformidad con el Artículo 42 de la Ley del Fondo de Tierras. Sin embargo, se necesita fortalecer al Fondo de Tierras con la ayuda del Registro de Información Catastral –RIC-, ya que algunos procesos están sujetos al avance del levantamiento catastral.

En ese sentido el Fondo de Tierras debe analizar, revisar, actualizar y dar trámite eficiente a los procesos de Regularización en todas las acciones técnicas, legales y administrativas necesarias para resolver la situación jurídica de las tierras entregadas por parte del Estado.

Dentro de las líneas de acción que presenta el Fondo de Tierras se encuentran remarcadas: 1. Regularización de procesos de adjudicación de tierras del Estado en posesión bajo régimen comunal; 2. Regularización de procesos de adjudicación de tierras del Estado en posesión de personas individuales; 3. Regularización de procesos de adjudicación de tierras del Estado en zonas de amortiguamiento de áreas protegidas; 4. Coordinación con el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad para desarrollar

procesos conjuntos de regularización de tierras del Estado; 5. Mejoramiento continuo de procesos para hacer eficiente la Regularización de Tierras del Estado.

c. Desarrollo de comunidades agrarias sostenibles

Las organizaciones enmarcadas de las comunidades se empoderan de la sostenibilidad de la población rural a base de la mano de obra, por lo que es un factor determinante para que familias campesinas e Indígenas se conviertan en verdaderos protagonistas de su desarrollo.

Al momento de ser entregadas las fincas por el Fondo de Tierras a los grupos de mujeres y hombres organizados, deben iniciar la autoconstrucción de su comunidad agraria, que debe ser geográficamente un espacio delimitado dedicado a actividades agropecuarias, forestales, etc., quienes son poseedoras de la tierra y tienen conciencia de su aptitud cultural o con algún símbolo local, que interaccionan entre sí, más que en otro lugar, fundando redes de comunicación e intereses con el propósito de alcanzar objetivos comunes, satisfacer necesidades, resolver problemas o desempeñar funciones sociales a nivel comunitario. Dentro de las líneas de acción que presenta el Fondo de Tierras se encuentran remarcadas: 1. Fortalecimiento organizacional para el desarrollo; 2. Manejo sostenible de los bienes y servicios naturales en las Comunidades Agrarias; 3. Desarrollo de economías campesinas sostenibles; 4. Atención a Casos Especiales.

d. Fortalecimiento institucional para responder a las aspiraciones sociales y mandatos legales

Apoyados por ejes transversales que fortalecen sus acciones. Se organiza internamente con base al Acuerdo Gubernativo Número 435-2013 de fecha 7 de noviembre de 2013.

Se dice que para dar respuesta a los principios inspiradores de una gestión pública de calidad y a los derechos de las y los ciudadanos, campesinas, campesinos e indígenas, es necesario fortalecer al Fondo de Tierras con recursos financieros para responder a las aspiraciones sociales y a los mandatos legales.

Sin embargo debe considerarse que si bien es cierto, son necesarios los recursos financieros, pero también es necesaria la implementación de legislación en materia agraria, ya que aunque se encuentren dotados de personal capacitado y de recursos financieros no podrá tener un verdadero fortalecimiento institucional el Fondo de Tierras sino se cuenta con legislación apropiada para su aplicación en campo; ya que se puede constatar que es hasta hoy en día que la falta de legislación especial en materia agraria ha orillado a dicha institución a la aplicación de la ley de Transformación Agraria (decreto 1551), siendo hasta la fecha una ley vigente no positiva ya que las exigencias a nivel nacional sobre el Agro han aumentado considerablemente y dicha legislación no cuenta con las soluciones a la problemática agraria actual.

El Fondo de Tierras tiene como característica el enfoque orgánico pues al recibir la demanda de los servicios: acceso a

la tierra, créditos para arrendamiento y regularización de tierras del Estado, desarrollo de comunidades agrarias, la población beneficiaria espera arribar en la salida, al resultado positivo de sus gestiones. Persigue la mejora continua de procesos Institucionales para atender de forma ágil y eficiente la demanda de los usuarios, brindando servicios institucionales de calidad.

A pesar de que esto ha implicado una revisión constante de los distintos manuales de procedimientos para adecuarlos a los cambios estructurales y administrativos, no se cuenta con un elemento esencial y formal como lo es legislación apropiada en materia agraria, puesto que los manuales operativos utilizados por la institución no son Ley.

Los manuales únicamente reúnen las disposiciones relacionadas con la institución y funciones de las unidades administrativas que integran la estructura orgánica especialmente en lo que se refiere a la descripción de tareas asignadas a los puestos de trabajo que permite su conocimiento, comprensión y racional aplicación.

2.5 Ley del Registro de Información Catastral

La Ley del Registro de Información Catastral se crea para que tenga la facultad de llevar hacia la práctica las actividades técnicas, jurídicas y administrativas que permitan, obtener, sistematizar y actualizar de manera permanente la información gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional, así mismo realizar una investigación histórica, jurídica y registral que permita determinar la certeza y seguridad jurídica de los derechos de las personas sobre las propiedades. Pero

también servirá para que durante el proceso catastral se evalúen las fincas y las clasifique tomando en cuenta sus características e identificarlas como regulares o irregulares.

Dentro del contenido de la Ley se puede encontrar su creación, objeto, naturaleza y funciones; el régimen jurídico laboral y patrimonial; la forma en la que se encuentra organizado el RIC; El proceso catastral, su naturaleza, elementos constitutivos, acciones y procedimientos catastrales; La coordinación interinstitucional con el Registro General de la Propiedad, con el Instituto Geográfico Nacional, con las municipalidades, con el Fondo de Tierras, así como con otras entidades tales como CONAP, SAA y OCRET; La revisión técnica y recursos administrativos; la regularización en el marco del proceso catastral comprende lo relacionado a fincas nuevas, inventario de inmuebles del Estado, transmisión de derechos, fincas formadas por fracciones inconexas, ausencia o incomparecencia, terrenos baldíos rurales, terrenos baldíos urbanos, tierras comunales, lugares ceremoniales indígenas y excesos; las disposiciones especiales y finales; sanciones y obligaciones.

2.5.1 Objeto de la creación del Registro de Información Catastral

Se creó después de realizar un análisis sobre la importancia que tendría poseer una herramienta administrativa y técnica para obtener información de carácter territorial y legal, que serviría para establecer certeza jurídica a los habitantes de Guatemala.

El quince de junio del año dos mil cinco, el Congreso de la República de Guatemala, aprobó de urgencia nacional el Decreto número cuarenta y uno guion dos mil cinco (41-2005), publicado e iniciando su vigencia el veinte de julio del mismo año, Decreto que da vigencia a la Ley del Registro de Información Catastral

herramienta que fue utilizada para la creación de la institución denominada Registro de Información Catastral de Guatemala, institución que de acuerdo a dicho cuerpo legal en su artículo uno podrá abreviarse RIC; esta es una institución del Estado, autónoma, de servicio, con personalidad jurídica, recursos propios y patrimonio, lo cual significó un paso trascendental para lograr la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, de acuerdo a los preceptos constitucionales y principios establecidos en los Acuerdos de Paz. El Registro de Información Catastral reemplazó a la Unidad Técnico Jurídica de la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la propiedad de la Tierra de Guatemala (UTJ - Pro tierra), la que dependía del Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación (MAGA).

La Constitución Política de la República de Guatemala establece: “Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”.³⁷ Por lo anterior se entiende que es deber del Estado de Guatemala crear un marco jurídico que regule el proceso catastral y por ende una institución que sea responsable de ejecutar dicho marco jurídico catastral, con el afán de buscar soluciones a la problemática agraria y establecer bases sólidas para la seguridad jurídica y tenencia de la tierra.

Es importante resaltar que el Registro de Información Catastral (RIC), se ha creado con la finalidad de que sirva como un instrumento de apoyo para establecer un sistema de justicia social en el agro, por lo tanto toda información que recopile y aporte deberá ser pública y de aporte a cualquier institución que requiera

³⁷ Constitución Política de la República de Guatemala. https://www.oas.org/juridico/mla/sp/gtm/sp_gtm-int-text-const.pdf (3, marzo de 2017).

la información, así servirán para la realización del bien común y cumplir con las garantías constitucionales tanto de ladinos como de indígenas, es decir toda la población guatemalteca.

2.6 Centro de Mediación y Conciliación de Conflictos Agrarios de Alta Verapaz

“Con la firma de los Acuerdos de Paz en 1996, en especial, con el Acuerdo sobre Fortalecimiento del Poder Civil y Función del Ejército en una Sociedad Democrática, el Estado de Guatemala asume entre otros compromisos referidos al sistema de justicia, el de incluir como parte del proyecto de reformas constitucionales, la apertura de mecanismos alternativos de resolución de conflictos. Lo anterior fue confirmado en 1997 por la Comisión de Fortalecimiento de la Justicia en su informe “Una nueva justicia para la paz” (2005: 101), la que además recomendó que tales mecanismos se ofrecieran por el Estado, a través del Organismo Judicial y otras entidades del sector público”.³⁸

En tal sentido es que en 1998 el presidente del Organismo Judicial, creó el Centro piloto de Mediación y Conciliación, de tal forma le daría cumplimiento a lo establecido en los Acuerdos de Paz, específicamente al Acuerdo sobre Fortalecimiento del Poder Civil y Función del Ejército en una Sociedad Democrática. A partir de ese momento se implementó el plan piloto, sin embargo, para el año 2000 se implementaron 78 Centros de Mediación y Conciliación en toda la República, es así que en Alta Verapaz se establece el Centro de Mediación y Conciliación de Conflictos Agrarios, puesto que, por los antecedentes del departamento, era una necesidad urgente el contar con un centro de esta naturaleza.

³⁸ Asociación de Investigación y Estudios Sociales Departamento de Análisis Jurídico. *Los Centros de Mediación de la Unidad de Resolución Alternativa de Conflictos del Organismo Judicial*. Guatemala: DigraficImpreso, 2013. 1.

El contar con un Centro de Mediación y Conciliación de Conflictos Agrarios en Alta Verapaz, significaría un avance para abordar la conflictividad agraria en Alta Verapaz, sin embargo, debía apoyar a las diversas organizaciones que mantenían una lucha constante en pro de la resolución de conflictividad agraria.

“El Centro de Estudios de Justicia de las Américas, CEJA, organismo internacional del sistema interamericano, lleva más de quince años dando cumplimiento al mandato de la Organización de Estados Americanos, OEA, de apoyar a sus países miembros en el impulso de los procesos de modernización de los sistemas de justicia en el continente”.³⁹

³⁹ Centro de Estudios de Justicia de las Américas. *Guía para la implementación de mecanismos alternativos al proceso judicial para favorecer el acceso a la justicia*. Chile: Mito Impresores, 2016. 7.

CAPÍTULO 3

DECLARACIÓN DE TIERRAS IRREGULARES Y LA IMPORTANCIA DE SU REGULARIZACIÓN

3.1 Preámbulo

Empezaremos hablando sobre la importancia de la regularización de las tierras irregulares ya que debe buscar ordenar y regular la propiedad rural y urbana en donde existen asentamientos humanos irregulares, dando seguridad jurídica en la tenencia de la tierra a través de la escrituración de predios, así mismo promueve la incorporación de suelo libre al desarrollo urbano y la vivienda. La Constitución Política de la República de Guatemala establece: “Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”.⁴⁰

El ámbito espacial del derecho sobre el bien inmueble debe estar plena e inconfundiblemente identificado en el espacio, en un solo punto del territorio nacional y que conste en un registro público la absoluta identidad del titular del derecho, garantizando que lo registrado coincida fielmente con la realidad. Experiencias significativas en el mejoramiento de la regularización, tenencia y gobernanza de la tierra se han desarrollado en diferentes países de la región según la Organización de las Naciones Unidas para la agricultura y alimentación, en una investigación titulada Gobernanza en la Tenencia de la Tierra y Recursos Naturales en América Central, ya que en Honduras el Programa de

⁴⁰ Constitución Política de la República de Guatemala. https://www.oas.org/juridico/mla/sp/gtm/sp_gtm-int-text-const.pdf (3, marzo de 2017).

Administración de Tierra (PATH) del Instituto de la Propiedad (IP) ha focalizado su acción en la regularización de la tenencia en áreas urbanas y en particular en las colonias populares establecidas alrededor de las principales ciudades del País.

A través de un cambio en la Ley de la Propiedad efectuado en 2004 y luego en 2009, se establece que es “de necesidad pública la regularización de la propiedad inmueble en la que se encuentren los asentamientos humanos establecidos hasta el año 2006, y en los que no pueda establecerse claramente la titularidad de los mismos o existiesen disputas con terceros no poseedores respecto a su dominio” (Art. 77).

La aplicación de esta ley se llevó a cabo a través de un proceso de levantamiento catastral, diagnóstico de la tenencia y entrega de títulos realizados en coordinación estrecha entre el equipo del Instituto de la Propiedad/PATH, los patronatos locales y municipios. Paralelamente se fueron constituyendo, por una parte, instrumentos financieros, tipo fideicomiso, en los cuales los habitantes depositan el monto que les faltaba pagar para poder adquirir formalmente sus lotes y, por otra parte, los procesos legales para determinar quién es o quiénes son los propietarios originales de los terrenos y entonces los beneficiarios de los fondos recabados. A través de este mecanismo, el IP logró entregar títulos de propiedad a más de 31,000 colonos, mismos que se encuentran ahora registrados en el SINAP.

En Guatemala, en el marco de las instituciones agrarias creadas con los Acuerdos de Paz, se estableció CONTIERRA, ahora conocido como Subsecretaría de Resolución de Conflictos (SRC) de la Secretaría de Asuntos Agrarios (SAA). A través de esta instancia de alta jerarquía en la estructura de gobierno se impulsaron a finales de los años noventa,

procesos de resolución de conflictos agrarios, a través de acciones tanto judiciales como extrajudiciales.

Los conflictos atendidos son clasificados en cuatro categorías: Disputa de derechos, Regularización, Límites Territoriales y Ocupación. La institución utiliza cuatro métodos alternativos que son extrajudiciales los cuales son: la Mediación, la Conciliación, la Negociación y el Arbitraje. La SRC participa también activamente en la Gobernanza de Tenencia de la Tierra en América Central, así como en diversos espacios de interlocución con organizaciones campesinas, como las Mesas de Resolución de Conflictos que representan un espacio de diálogo entre la sociedad civil y el Gobierno.

A pesar de que en dos mil nueve se mantenían sin resolver mil cuatrocientos treinta y cinco conflictos involucrando a un millón doscientos cincuenta y cinco mil doscientas cincuenta y tres personas según la Secretaría de Asuntos Agrarios varios autores han señalado la importancia del trabajo realizado por la SRC, aunque subrayan también los recursos limitados con los que cuenta frente al tamaño de la problemática en este País.

En la siguiente figura se presentan algunos datos sobre la labor de la Subsecretaría de Resolución de Conflictos y los conflictos de tierras en Guatemala. Dando a conocer la situación de los conflictos y su resolución en Guatemala.

IMAGEN 1 CASOS DE CONFLICTO EN GUATEMALA



Fuente: Secretaria de Asuntos Agrarios de Guatemala 2009.

A continuación, se presentan también algunas reflexiones y recomendaciones de diferentes autores para fortalecer las prácticas de gobernanza en la materia de regularización de la tenencia y resolución de conflictos según la FAO:

- a. Los procesos de regularización deberían ser territorializados con una estrategia clara y consultada (World Bank, 2010). En efecto, la instrumentación de estos procesos implica diferentes tipos de actores y competencias que sólo se pueden reforzar focalizando las acciones. Algunos países han priorizado las áreas donde las transacciones de tierra son más intensas (caso Honduras), otros donde los procesos de reforma agraria, expropiaciones y la desregulación del sector reformado generaron situaciones confusas de tenencia (caso Nicaragua). “Los procesos de regularización y titulación deben constituir oportunidades para promover el acceso a los grupos que suelen ser más vulnerables como los indígenas, las mujeres y los jóvenes”.⁴¹

⁴¹ World Bank. <http://www.fao.org/3/a-au092e.pdf> (27 de mayo del 2016).

- b. Reglamentos, normas técnicas o manuales de operación deben ser elaborados y aprobados para describir de manera clara, y abiertos a la flexibilidad, los principios y los procedimientos a considerar para regularizar las diferentes categorías de tenencia. Servirán también para establecer los términos de referencia o métodos a utilizar para realizar los levantamientos catastrales y diagnósticos de la tenencia.

- c. Conflictos reportados en áreas de regularización de la tenencia de la tierra de 1997 a 2009 Casos de conflictos atendidos por la SAA en el territorio nacional han sido más de ochocientos casos del que cada uno tiene su propia complejidad.

- d. La creación de tribunales agrarios, en forma parecida al modelo mexicano, puede fortalecer considerablemente los esfuerzos que se realizan para resolver los altos niveles de conflictividad que permanecen en varios países de la Región.

3.2 Definición de predios irregulares

Según el artículo 36 del decreto 41-2005 establece: “Agotados los análisis catastral y jurídico de un predio, y habiéndose encontrado que no hay coincidencia con el objeto, o en la situación entre el sujeto y el objeto, se emitirá declaración de predio catastrado irregular”.⁴²

Esta declaración será notificada a los titulares catastrales y a los titulares registrales, en su caso, por los medios legales, en un plazo que no excederá de quince días, contados a partir de la fecha de emisión de la misma, para que se pronuncien, y en su caso planteen la solicitud de

⁴² Centro Nacional de Análisis y Documentación Judicial. <http://www.marn.gob.gt/Multimedios/403.pdf> (26 de mayo del 2017).

revisión técnica de lo actuado. Estando firme dicha declaración, ésta será notificada al registro de la propiedad, para aquellos predios catastrados irregulares que estén inscritos en dicho registro, a efecto de que haga una inscripción especial en el dominio de la finca que indique la o las irregularidades, sin que la misma impida el tráfico inmobiliario.

La declaración deberá contener, como mínimo los datos catastrales y registrales, que identifiquen plenamente el predio y la finca correspondiente, y cualquier otro que se establezca con el reglamento de la presente ley, y será acompañada del plano del predio y la certificación catastral correspondiente.

La operación registral causará los honorarios que correspondan de conformidad con el arancel respectivo, los cuales se cobrarán al interesado en la subsiguiente operación registral que se realice sobre la finca.

3.3 Las regularizaciones de las tierras irregulares deben tener prevalencia sobre los intereses individuales

Solo creando un verdadero enlace jurídico entre el Registro de Información Catastral y el Fondo de Tierras es probable que se logre regularizar las tierras irregulares que han sido declaradas por el Registro y que aún no se le han encontrado solución.

Por lo que en efecto los niveles de coordinación institucionales con el Registro de Información Catastral de la República de Guatemala poseen un marco legal complejo, abundante e histórico sobre las tierras privadas y públicas que regula la propiedad, la posesión, el uso, la venta, la compra, las sucesiones y las enajenaciones por cualquier causa, no se permiten arreglos legales entre ambas instituciones. Aun así, con el marco legal y sub legal vigente, conviven instituciones informales que

igualmente, definen y dan forma al acceso y a la tenencia de la tierra rural; por lo que estas instituciones no deben pasar inadvertidas en las propuestas jurídicas sobre este tema.

De esta manera es probable que los intereses de los particulares no prevalezcan sobre los intereses comunitarios y se logren regularizar las tierras declaradas irregulares por dicho Registro.

3.4 Estado actual situacional sobre la regularización de tierras declaradas irregulares por el RIC

El Registro de Información catastral se creó después de realizar un análisis sobre la importancia que tendría poseer una herramienta administrativa y técnica para obtener información de carácter territorial y legal, que serviría para establecer certeza jurídica a los habitantes de Guatemala y por la aprobación de urgencia nacional el Decreto número cuarenta y uno guion dos mil cinco (41-2005), publicado e iniciando su vigencia el veinte de julio del mismo año, Decreto que da vigencia a la Ley del Registro de Información Catastral, herramienta que fue utilizada para la creación de esa institución.

Esta es una institución del Estado, autónoma, de servicio, con personalidad jurídica, recursos propios y patrimonio, lo cual significa un paso trascendental para lograr la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, de acuerdo a los preceptos constitucionales y principios establecidos en los Acuerdos de Paz; Puesto que la Constitución Política de la República de Guatemala establece: “Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”⁴³. Por lo anterior se entiende que es deber del Estado de Guatemala crear un

⁴³ Constitución Política de la República de Guatemala. https://www.oas.org/juridico/mla/sp/gtm/sp_gtm-int-text-const.pdf (3 de marzo del 2017).

marco jurídico que regule el proceso catastral y por ende una institución que sea responsable de ejecutar dicho marco jurídico catastral, con el afán de buscar soluciones a la problemática agraria y establecer bases sólidas para la seguridad jurídica y tenencia de la tierra.

Tomando como base lo anteriormente establecido, y considerando que el Registro de Información Catastral es una institución que su creación tiene por objeto la seguridad jurídica, al ser evaluada se encontró que es necesario una reforma legal, ya que existen diversas lagunas vacías que impiden su buen funcionamiento, dentro de ésta ley se encuentran reguladas las irregularidades de los predios, sin embargo no existe ninguna ley conexas que apoye a ésta ley para la solución de problemas que se encuentran, por lo que es necesario focalizar los puntos débiles para comenzar a darles solución.

3.5 Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral (RIC), es la institución que se crea con el ánimo de lograr un eficaz ordenamiento territorial a través de la aprobación del Decreto 41-2005 del Congreso de la República, esperando un Catastro Nacional y mejorando la problemática agraria.

“El Registro de Información Catastral (RIC) es la autoridad competente en materia catastral en el país. Es una entidad autónoma, de servicio, que cuenta con patrimonio propio, personalidad jurídica y recursos propios para el cumplimiento de sus fines establecidos en la Ley de Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República y sus reglamentos. El objetivo principal de esta entidad es el de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional. Está adscrito al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación sin

menoscabo de su autonomía. Trabaja de manera conjunta con el Registro General de la Propiedad”.⁴⁴

3.5.1 Fines que inspiran al catastro nacional (funciones y facultades)

El Catastro es un registro administrativo dependiente del Estado en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.

Entre las características del Catastro podemos encontrar que es un registro estadístico para determinar la extensión geográfica y riqueza de alguna demarcación y que en materia hacendaria es un apoyo para determinar el cobro de las imposiciones del estado, según lo manifestado en los registros. “Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional, que le dan una posición única e inalterable en el espacio”.⁴⁵

El concepto actual de catastro se basa en tres finalidades que le dan sustento, las cuales son:

- a. Dar una base para el planeamiento urbano y rural.
- b. Calcular el monto de las contribuciones como el impuesto inmobiliario.
- c. Guardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad a través de la aprobación y archivo de las mensuras, que son la base de las escrituras de traslación y dominio.

⁴⁴ Wikipedia. [https://es.wikipedia.org/wiki/Registro_de_Informaci%C3%B3n_Catastral_\(Guatemala\)#cite_note-1](https://es.wikipedia.org/wiki/Registro_de_Informaci%C3%B3n_Catastral_(Guatemala)#cite_note-1) (6 de abril del 2017).

⁴⁵ Mercy Corps. *Documento de apoyo, Conceptos básicos de Catastro*. Guatemala: Mercy Corps, 2008.

A su vez para cumplir con los tres elementos anteriores el catastro está dividido en tres secciones:

a. Catastro fiscal

Fija por medio del avalúo fiscal el valor de los bienes a fin de imponerle una contribución proporcional.

b. Catastro jurídico

El cual contempla la relación entre el propietario o sujeto activo y la propiedad u objeto y la comunidad o sujeto pasivo.

c. Catastro geométrico

Encargado de la medición, subdivisión, representación y ubicación del bien.

Es decir que dentro las funciones y facultades que posee el catastro se encuentran las siguientes:

- 1) Mediciones catastrales (definición, identificación, demarcación, medida y cartografía).
- 2) Registro de Mensura (análisis de la información, anotación en libros o entrada al sistema electrónico y mapas catastrales).
- 3) Valuación del terreno (para impuestos, expropiaciones o tráfico inmobiliario).
- 4) Planificación del uso de la tierra.

- 5) Administración de bases de datos.
- 6) Intervenir en la resolución de conflictos (como proveedor de información).
- 7) Proveer información para la política de tierras y la política agraria.
- 8) Es una herramienta para la seguridad en la tenencia de la tierra.
- 9) El inventario de la riqueza territorial.
- 10) Localización de las propiedades.
- 11) La descripción del espacio.
- 12) El ordenamiento del territorio.

3.5.2 Proceso catastral (levantamiento catastral)

- a. Comunicación social.
- b. Diagnóstico registral.
- c. Levantamiento de Información catastral.
- d. Levantamiento catastral en áreas de población indígena.
- e. Análisis de información catastral.

- f. Análisis e investigación jurídica.
- g. Resolución de predio catastrado regular.
- h. Resolución de predio catastrado irregular.
- i. Tipología de predios catastrados irregulares.
- j. Exposición pública
- k. Declaratoria de zona catastrada.
- l. Solución conciliatoria.
- m. Representación y codificación catastral.
- n. Base de datos.

Incluye varias etapas, dependiendo del método utilizado pueden cambiar de nombre. Pero, en general, todos tienen una secuencia que implica la captura de datos en campo, su procesamiento en gabinete mediante programas informáticos, y su validación posterior con la población.

- a. Delineación predial
- b. Llenado de ficha
- c. Digitalización de datos
- d. Actividades de cierre

Se denomina delineación predial a la captura de datos geométricos de las parcelas en el campo. Esta actividad está condicionada por el método aplicado, el tipo de instrumento con que cuenta la municipalidad, y la prioridad que se busca con la mensura. Un atributo importante en la delineación es la precisión requerida. Para garantizar esta precisión en zonas urbanas se sugieren los siguientes métodos de levantamiento directo:

- a. Levantamiento con estación total.
- b. Levantamiento con GPS y corrección diferencial.

Ambos métodos permiten delinear los bloques o manzanas por el contorno o en sus vértices; pero siempre se requiere combinar el método con el uso de la cinta métrica para medir internamente los predios.

3.5.3 Ventajas y desventajas

Estas se encuentran establecidas de acuerdo al procedimiento que se ejecuta para el proceso catastral, por lo que para el efecto se establecen las siguientes:

a. Ventajas

Éstas son establecidas de utilidad para el catastro en su esencia, y son de mucha utilidad para su ejecución.

- 1) El catastro es una herramienta útil, para propiciar la certeza y seguridad jurídica sobre la tierra.

- 2) Un sistema adecuado de Catastro y de Registro de la propiedad es la base fundamental para comprender plenamente la situación agraria de un país.
- 3) Un sistema adecuado de Catastro y de Registro de la propiedad facilita considerablemente la ejecución de cualquier plan de crédito agrícola, especialmente para los pequeños agricultores.
- 4) El hecho de que la propiedad esté debidamente catastrada y que los derechos estén inscritos con precisión es muy beneficioso para el propietario particular.
- 5) Da la máxima seguridad posible de tenencia y disminuye la posibilidad de conflictos y controversias.
- 6) Permite que las transacciones relacionadas con la tierra se efectúen con seguridad y con rapidez.
- 7) El catastro permite poseer un conocimiento completo y exacto de los recursos naturales.
- 8) Permite tener datos precisos sobre aspectos físicos de los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad.
- 9) Es una herramienta para los procesos de regularización de la tenencia de la tierra.
- 10) El catastro es una herramienta de planificación.

- 11) Es de mucha utilidad en los planes de ordenamiento y reordenamiento territorial.
- 12) La información que proporciona el Catastro puede ser utilizada para múltiples fines (económicos, científicos, agrarios, etc.)

b. Desventajas

Éstas se caracterizan por ser problemas que el RIC en el proceso catastral no encuentra soluciones.

- 1) Integración del consejo con ventaja relativa al estado y vacíos de representación.
- 2) El tema de excesos queda superficial.
- 3) La regularización de la tenencia de la tierra queda en función de otra ley.
- 4) La legalización de lo ilegítimo e ilegal.
- 5) Violación de derechos históricos.
- 6) La in ubicación de fincas.
- 7) La unidad mínima catastral: municipio.
- 8) Declaratoria de zona catastrada (art. 89)
- 9) Incremento del índice de la conflictividad.

3.6 Tipología de tierras que son declaradas irregulares

Esta tipología se encuentra regulada en la Ley del Registro de Información catastral en los artículos 38, 39 y 61 establece:

Aquella cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro General de la Propiedad.

“Los que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro General de la propiedad y el área establecida físicamente. No obstante, lo anterior, no se considerarán predios irregulares por su extensión los que se encuentren en los siguientes casos: I) Si el área inscrita de un predio es menor a mil metros y el área catastral se excede hasta en un veínte porciento. II) Defectos del área: Cuando el área resultante del levantamiento catastral sea menor que el área registralmente inscrita, se considerará un defecto; III) In ubicación de fincas; IV) Incongruencia entre el titular registral y el titular catastral; V) Fincas formadas por fracciones inconexas”.⁴⁶

3.7 Importancia de la regularización de las fincas inconexas, encontradas como resultado de la agrimensura realizada por parte del Registro de Información Catastral

La regularización de las fincas inconexas es un tema fundamental para lograr un verdadero y eficaz ordenamiento territorial y evitar la múltiple identificación de las propiedades que afecta constantemente tanto al Estado de Guatemala como a los propietarios, debido a que está estrechamente ligada con la seguridad jurídica de la propiedad ya sea individual como en copropiedad, por lo que se crea conflictividad agraria desde el momento en el que el campesino invade fincas inconexas, argumentando que la inscripción es de una sola propiedad, por lo que las fracciones inconexas las pueden llegar a perder los legítimos propietarios

⁴⁶ Wikipedia. [https://es.wikipedia.org/wiki/Registro_de_Informaci%C3%B3n_Catastral_\(Guatemala\)#cite_note-1](https://es.wikipedia.org/wiki/Registro_de_Informaci%C3%B3n_Catastral_(Guatemala)#cite_note-1) (16 de junio del 2017).

por el simple hecho de haber convertido la propiedad en inconexa e irregular ante el Registro de Información Catastral.

Continuando con el mismo orden de ideas, al Estado, es posible que tal situación le afecte ya que el Registro General de la Propiedad se encuentra vulnerable ante la práctica de éste tipo de irregularidades que propician los legítimos propietarios de las fincas ya que ésta institución gubernamental se concreta única y exclusivamente al registro de la formación de nuevas fincas sin contar con los lineamientos para el registro de fincas inconexas y alguna solución para evitar que se continúe con ésta práctica.

Es necesario realizar un análisis de la situación en la que se encuentra el Registro de Información Catastral, puesto que no cumple a cabalidad con el objetivo para el cual fue creado, ya que en el considerando tercero de ésta ley se establece que fue creado en el contexto de la búsqueda de soluciones a la problemática agraria y para el establecimiento de las bases sólidas para la seguridad jurídica.

Esto implicaría diseñar una política fuerte que establezca sus principios de acción y prioridades, identificando claramente las perspectivas económicas, sociales y culturales de la regularización de propiedades inconexas; reformas legales que permitan abrir un abanico de posibilidades para la resolución de conflictos provocados por la formación de fincas inconexas e irregulares y finalmente propuestas para evitar que se continúe con dicha práctica por parte de los propietarios, ya que de ésta forma se evitarían futuros conflictos agrarios y un desorden territorial.

3.7.1 Derecho Comparado relacionado con la agrimensura

Dentro del normativo legal internacional se ha encontrado normas jurídicas internacionales relacionadas con la Agrimensura, las cuales se anotan a continuación:

a. Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura. Ley 4294

Artículo 1. Se entiende por: Agrimensura: El levantamiento y replanteo de poligonales, cálculo del área comprendida, fraccionamiento de áreas no urbanizadas, localización de detalles naturales y artificiales existentes dentro del área, preparación e interpretación de descripciones del terreno para su incorporación en escrituras u otros documentos, confección de planos en proyección horizontal del terreno y su enlace con el sistema de proyecciones cartográficas en uso en el país. Topografía: Lo comprendido en agrimensura, nivelaciones, desarrollo de perfiles y secciones transversales, cálculo y compensación de movimientos de tierras, establecimiento en el terreno de las líneas y niveles de proyectos de obras a partir de la información obtenida en los planos, verificación vertical y horizontal geométrica de las obras durante su construcción, levantamiento de obras ya construidas, triangulaciones topográficas, replanteo de urbanizaciones, de la geometría de carreteras, canales y ferrocarriles y levantamientos hidrográficos.

Artículo 2. Para ejercer la topografía o la agrimensura es necesario poseer licencia que lo autorice, la cual será expedida por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, previa autorización de la Universidad de Costa Rica.

Artículo 3. Se extenderá la licencia para el ejercicio de la topografía, a aquellas personas que cumplan con los requisitos establecidos en la carrera de topografía de la Universidad de Costa Rica.

Artículo 8. Los ingenieros topógrafos que a la promulgación de esta ley sean miembros del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, quedan autorizados de pleno derecho para ejercer la topografía.

Artículo 9. La fiscalización del ejercicio de la topografía y la agrimensura, estará a cargo del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

Artículo 11. Si el Tribunal de Honor encontrare culpable a la persona contra quien se planteó la queja, podrá imponerle cualquiera de las penas siguientes: a) Amonestación confidencial; b) Multa de cien a quinientos colones; y c) Suspensión temporal hasta por dos años o definitiva, de todos los derechos y prerrogativas inherentes a la licencia para ejercer la agrimensura o la topografía. La suspensión definitiva requerirá la unanimidad del Tribunal. A los ingenieros topógrafos que ejerzan la topografía, se les aplicará lo dispuesto en los artículos 33, 34, 35 y 36 de la Ley Orgánica del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

Artículo 12. Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.

Artículo 13. Las tarifas de honorarios que deban regir el cobro de los servicios que presten los topógrafos y agrimensores, serán acordadas por el Poder Ejecutivo, el cual oirá de previo al Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, conforme a lo dispuesto por el artículo 17, inciso f) de la ley N° 3663 de 10 de enero de 1966.

Artículo 15. A las personas que obtengan o hayan obtenido licencia para ejercer la topografía o la agrimensura, de acuerdo con la ley N° 3454 de 14 de noviembre de 1964, se les aplicará lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de la presente ley y los reglamentos respectivos”.⁴⁷

b. Decreto ejecutivo N° 21. Reglamento para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura

Artículo 1. Solamente podrán ejercer las actividades de Agrimensura o Topografía las personas capacitadas para ello conforme a la ley. En consecuencia, no tendrán ningún valor legal los planos o documentos relacionados con Agrimensura o Topografía suscritos por personas sin licencia para ejercer esas actividades.

Artículo 2. Para que el Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica extienda licencia a las personas interesadas, será necesario cumplir con los siguientes requisitos:

1°. Presentar certificación de la Oficina de Registro de la Universidad de Costa Rica en la; que conste que los estudios

⁴⁷ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. <http://www.cfia.or.cr/descargas/leyes/6.pdf?%203454.pdf>. (9 de julio del 2017).

realizados por el interesado en el campo de la Agrimensura o Topografía lo capacitan para ejercer esas actividades. Esta certificación será necesaria en los siguientes casos: a) Cuando se trate de los graduados de la carrera de Topografía; b) Cuando se trate de egresados o graduados de Ingeniería Civil de la Universidad de Costa Rica; 88 c) Cuando se trate de Ingenieros Civiles, Topógrafos, de Minas y Militares graduados en universidades extranjeras; y d) Cuando se trate de egresados de la carrera de Agronomía. De los incisos b), c) y d) se exceptúan aquellos que ya estuvieren incorporados al Colegio de Ingenieros y Arquitectos o al Colegio de Ingenieros Agrónomos, según el caso, a los cuales se les aplicará lo dispuesto en el inciso siguiente.

2°. En el caso de ingenieros civiles, de Minas y Militares miembros del Colegio de Ingenieros y Arquitectos será requisito indispensable para obtener la licencia el que gocen de la condición de miembros activos del Colegio. Iguales condiciones de miembro activo de su respectivo Colegio deberán tener los Ingenieros Agrónomos que deseen optar por la licencia y que han de probar al presentar la solicitud respectiva.

3°. Presentar por escrito la solicitud respectiva, junto con dos fotografías tamaño pasaporte del interesado.

4°. Que el interesado tenga veintiún años de edad o más, lo cual probará aportando certificación de nacimiento extendida por el Registro Civil.

5°. Pagar la suma de cien colones al Colegio de Ingenieros y Arquitectos para que éste cubra los gastos que demanda el trámite para extender la licencia.

Artículo 3. Los Ingenieros Topógrafos que a la promulgación de la ley sean miembros activos del Colegio de Ingenieros y Arquitectos están autorizados sin trámite alguno y con pleno derecho para el ejercicio de la Topografía.

Artículo 7. Para la efectiva fiscalización del ejercicio de la Topografía y de la Agrimensura, el Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica podrá solicitar la colaboración y el respaldo de todas las autoridades, oficinas, dependencias e instituciones públicas, las que estarán obligadas a prestarla dentro de sus facultades legales y de sus posibilidades materiales. El Colegio por medio de sus fiscales podrá seguirle juicio penal a cualquier persona que incurra en falta u delito en asuntos relacionados con el ejercicio de dichas actividades profesionales.

Artículo 8. El Instituto Geográfico Nacional, por medio de su Oficina de Catastro, queda obligado a denunciar ante el Colegio de Ingenieros y Arquitectos las irregularidades que note en los planos que se presenten para su inscripción, especialmente si a su juicio tales irregularidades se refieren a suplantación de firma responsable, a planos suscritos por terceros que ostensiblemente no intervinieron en todo el proceso de trabajo, o que contiene errores, omisiones, diferencias o contradicciones tales que pudieran interpretarse como fraudulentos bien sea en la localización, levantamiento, cálculos, dibujo o rotulación.

Artículo 10. El Colegio de Ingenieros y Arquitectos llevarán un registro al día de las personas autorizadas para ejercer la Agrimensura y Topografía, con clasificación del título legal respectivo, manteniendo oportunamente informada con la nómina respectiva a la Oficina de Catastro del Instituto Geográfico Nacional, así como las demás dependencias que lo necesiten. Este registro incluirá las firmas auténticas, las direcciones postales, fechas de la licencia, fotografía y demás referencias de estas personas que se consideren útiles para comprobar la autenticidad de documentos por ellos suscritos y que permitan localizarlas en caso necesario.

Artículo 11. De acuerdo con lo que dispone el artículo 12 de la Ley, las personas autorizadas para ejercer la Topografía o la Agrimensura tendrán fe pública en el ejercicio de su profesión únicamente como agrimensores, para lo cual se constituyen responsables de la objetividad y corrección de la información gráfica y escrita que contengan los planos y documentos por ellos suscritos, referentes a derroteros, áreas y localizaciones.

Artículo 17. El Colegio de Ingenieros y Arquitectos suministrará a la Dirección General de Tributación Directa, en la forma y oportunidad que ésta indique, el monto de los honorarios que corresponda de acuerdo con la tarifa vigente por los trabajos que las Dirección General de Tributación Directa, en la forma y oportunidad que ésta indique, el monto de los honorarios que corresponda de acuerdo con la tarifa vigente por los trabajos que las personas con licencia hayan tramitado ante la Oficina de Catastro. Para este efecto, el Catastro a solicitud del Colegio le comunicará el nombre de

dichas personas y la ubicación, cabida y longitud de linderos de las fincas cuyos planos hubieren sido tramitados con el fin de que el Colegio pueda establecer el valor de esos trabajos”.⁴⁸

⁴⁸ Cifa. <http://www.cfia.or.cr/descargas/leyes/37.pdf> (10 de julio del 2017).

CAPÍTULO 4

ANÁLISIS DE RESULTADOS Y PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES, DECLARADAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC) EN EL CASO DE FINCAS INCONEXAS

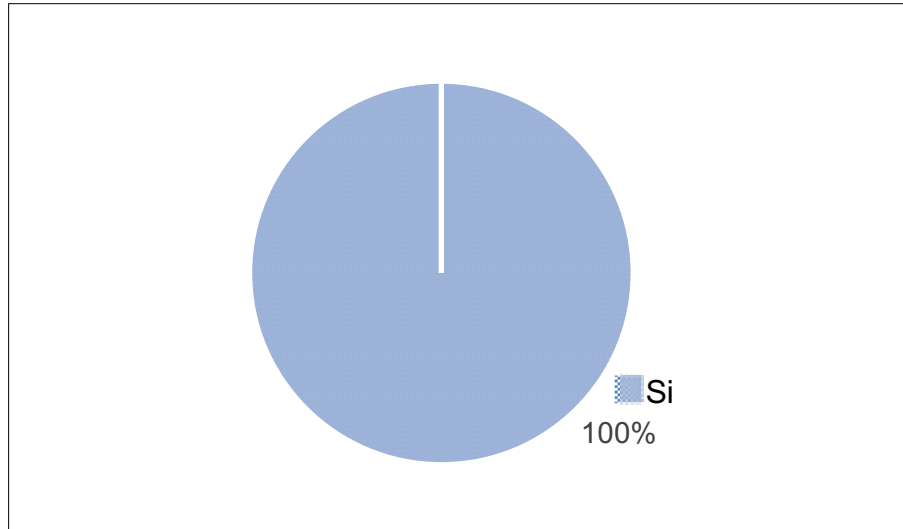
4.1 Presentación y análisis de resultados

A continuación, se realiza el análisis de resultados obtenidos a través de la aplicación de las técnicas de investigación, tales como encuestas y entrevistas dirigidas a diversas instituciones relacionadas con el agro guatemalteco, con el fin de recabar información y verificar resultados.

4.1.1 Aplicación de encuestas como técnica de investigación

Las instituciones que colaboraron con la investigación aportando diferentes opiniones para lograr los resultados obtenidos se describen a continuación: Comisión Presidencial de Derechos Humanos, Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, Mercy Corps, Coordinadora Multisectorial de Tierras, Instancia de pueblos indígenas, Fondo de Tierras, Pastoral Social, Comisión Agraria del Consejo Departamental de Desarrollo, Instituto Nacional de Bosques, Municipalidades de San Pedro Carchá, San Juan Chamelco, Santa Cruz Verapaz, San Cristóbal Verapaz, Cobán, catedráticos del Centro Universitario del Norte -CUNOR- de los cursos de Derecho Agrario, Derecho Notarial, Derecho Civil. **Haciendo un total de 17 encuestados sobre las interrogantes siguientes:**

GRÁFICA1
¿OCASIONA ALGUNA PROBLEMÁTICA LAS TIERRAS DECLARADAS
IRREGULARES?

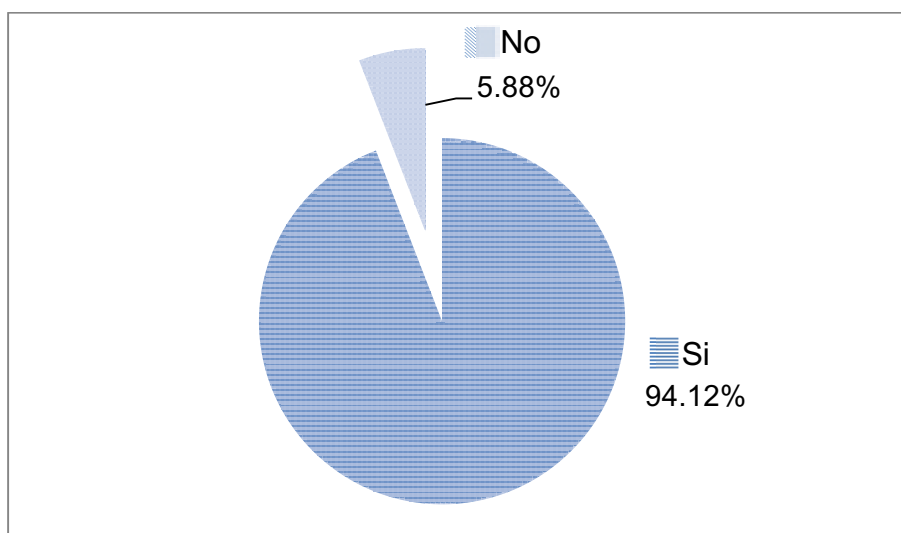


Fuente: Investigación de campo. Año 2016.

Conclusión

Los datos del cuadro número uno muestran un total de diecisiete instituciones encuestadas, de las cuales el 100% respondió que las tierras irregulares SI ocasiona alguna problemática; dentro del instrumento de investigación el Registro General de la Propiedad expresa que la falta de un procedimiento que permita la inscripción o registro de las inconexiones que son ocasionadas por los propietarios, da motivo para propiciar un descontrol en relación a las propiedades que al ser desmembradas en varias fracciones, la finca matriz no cuenta con un nuevo número para cada fracción inconexa y surge la irregularidad ya que el área física se encuentra inconectada y por tanto las inconexiones son identificadas con el mismo número de finca, folio y libro, aunque en el Registro General de la propiedad no se tengan conocimiento del problema.

GRÁFICA 2
¿CONSIDERA QUE SE PODRÍAN REGULARIZAR LOS PREDIOS
IRREGULARES?

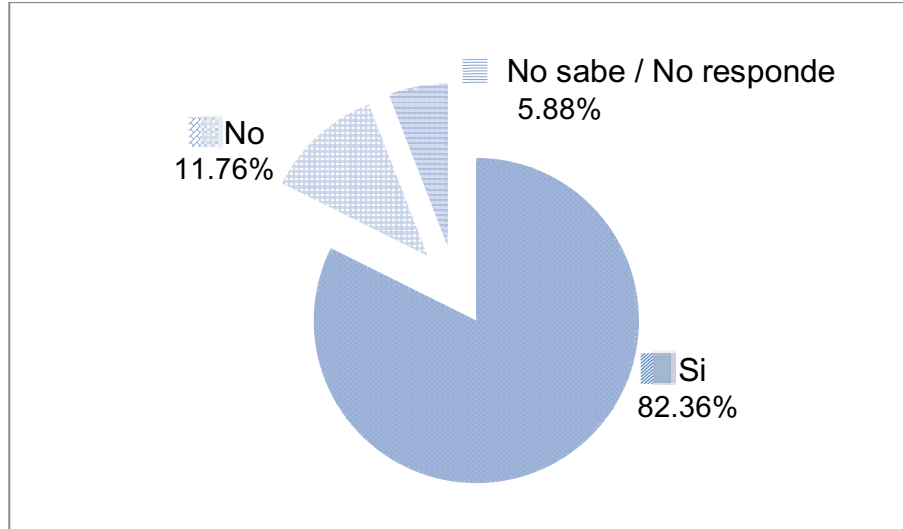


Fuente: Investigación de campo. Año 2016.

Conclusión

Los datos del cuadro número dos muestran un total de diecisiete instituciones encuestadas, de las cuales el 94.12% respondió que SI consideran que pueden regularizarse las tierras con problemas, mientras el 5.88% opina que NO, por lo que se comprueba que existe un problema agrario y que debe regularizarse ya que las propiedades que poseen irregularidades afectan a los propietarios y al Estado de Guatemala, existiendo conflictos agrarios. Además, el mayor porcentaje de instituciones encuestadas, reconoce que, si puede existir un medio por el cual se puedan regularizar las tierras, que es necesario establecer procedimientos de solución, y que es necesario regularizar las tierras que son declaradas irregulares por el Registro de Información Catastral.

GRÁFICA 3
¿CONSIDERA NECESARIO CREAR UNA METODOLOGÍA PARA
REGULARIZAR LAS TIERRAS IRREGULARES, EN EL CASO DE FINCAS
INCONEXAS?

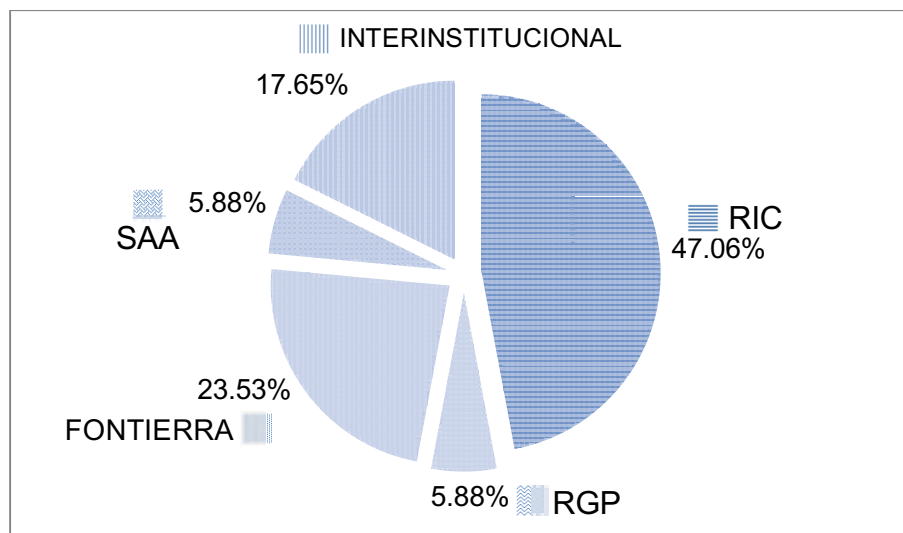


Fuente: Investigación de campo. Año 2016.

Conclusión

Los datos del cuadro número tres muestran un total de diecisiete instituciones encuestadas, de las cuales el 82.36% respondió que SI es necesario crear una metodología para regularizar las fincas formadas por fracciones inconexas, mientras el 11.76% opina que NO es necesario, ya que no es un problema muy profundo y el 5.88% restante no respondió. Por lo que es notoria la necesidad de contar con una metodología que permita la regularización de las fincas formadas por fracciones inconexas ya existentes y de prevención para evitar problemas futuros en las propiedades que poseen ésta irregularidad, tales como invasiones, que luego generan conflictos agrarios.

GRÁFICA 4
¿QUÉ INSTITUCIÓN CONSIDERA USTED QUE DEBERÍA SER LA
ENCARGADA DE CREAR UNA METODOLOGÍA PARA LA
REGULARIZACIÓN DE FINCAS INCONEXAS?

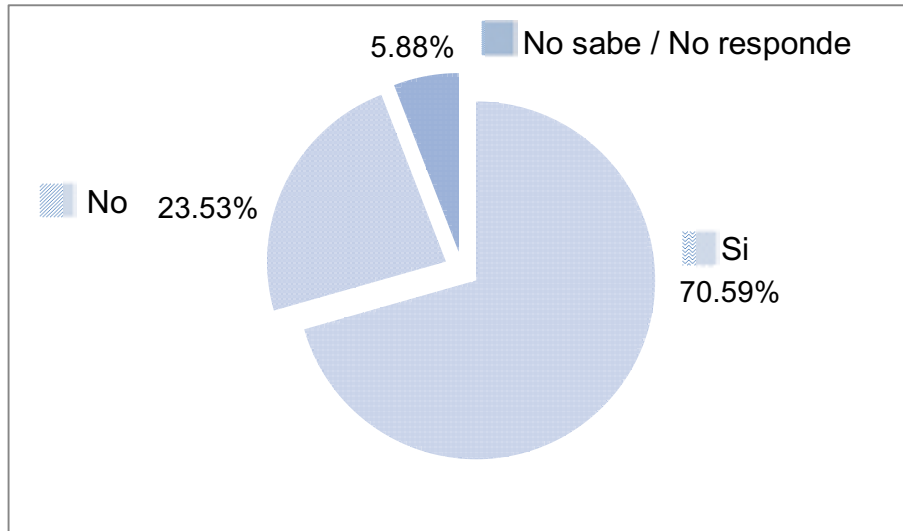


Fuente: Investigación de campo. Año 2016.

Conclusión

Los datos del cuadro número cuatro muestran un total de diecisiete instituciones encuestadas, de las cuales el 47.06% establece que la institución adecuada para crear un proceso metodológico que nos permita la resolución de las irregularidades creadas por fracciones inconexas es el Registro de Información Catastral, puesto que el objetivo de su creación es otorgar certeza jurídica sobre la tierra, y ésta no podrá lograrse con la declaración de irregularidades, sino con la solución de éstas irregularidades. Por tanto, se puede establecer que no existe un medio que permita la solución de las irregularidades que solo crean conflictos agrarios. El otro 53% de las respuestas sugieren que la propuesta metodológica puede ser creada por el Fondo de Tierras, el Registro General de la Propiedad, la Secretaría de Asuntos Agrarios, y que puede ser interinstitucional.

GRÁFICA 5
¿CONSIDERA QUE DEBE IMPLEMENTARSE LEGISLACIÓN EN MATERIA
AGRARIA QUE ESTABLEZCA EL PROCEDIMIENTO PARA LA
REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES Y CREAR CERTEZA
JURÍDICA EN LOS GUATEMALTECOS?



Fuente: Investigación de campo. Año 2016.

Conclusión

Los datos del cuadro número cinco muestran un total de diecisiete instituciones encuestadas, de las cuales el 70.59% respondió que SI consideran que debe implementarse legislación en materia agraria, que establezca el procedimiento para la regularización de las tierras irregulares, creando de esa forma certeza jurídica en los guatemaltecos, el 23.53% establece que no considera necesario la implementación de legislación agraria, sino la utilización de la ya existente y por último un 5.88% no responde a la interrogante planteada. Por lo que se puede establecer que la mayor parte de los representantes institucionales se encuentran conscientes de la falta de legislación agraria en Guatemala, y que por ser un país netamente agrario debe existir legislación Agraria que permita responder ante los problemas que le aquejan.

4.1.2 Aplicación de entrevistas como técnica de investigación

Ésta técnica de investigación posee un enfoque cualitativo, ya que utiliza la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación.

“El enfoque cualitativo también se guía por áreas o temas significativos de investigación. Sin embargo, en lugar de que la claridad sobre las preguntas de investigación e hipótesis preceda a la recolección y el análisis de los datos (como en la mayoría de los estudios cuantitativos), los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos. Con frecuencia, estas actividades sirven, primero, para descubrir cuáles son las preguntas de investigación más importantes, y después, para refinarlas y responderlas. La acción indagatoria se mueve de manera dinámica en ambos sentidos: entre los hechos y su interpretación, y resulta un proceso más bien “circular” y no siempre la secuencia es la misma, varía de acuerdo con cada estudio en particular”.⁴⁹

El Registro de Información Catastral, Registro General de la Propiedad de la Zona Central y la Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República como instituciones cooperantes en la investigación aportando diferentes opiniones para lograr los resultados obtenidos que se describen a continuación:

⁴⁹ Hernández Sampieri, Roberto. (et. al.), *Metodología de la Investigación*. México D.F.: Interamericana Editores, S.A. de C.V., 2010, 7.

ENTREVISTA DIRIGIDA AL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

La siguiente entrevista se realizó al Registro de Información Catastral, a quien se le dirigieron un total de seis preguntas abiertas con las que se logró recabar la información necesaria respecto a la importancia de la regulación de las tierras irregulares en el caso de fincas inconexas.

Pregunta 1: ¿Se han encontrado irregularidades, como el caso de fincas inconexas en los municipios en los cuales ha concluido el proceso de levantamiento catastral? Y ¿En cuáles municipios?

Respuesta: sí, algunas de las irregularidades encontradas son las del excedente o faltante de tierra en algunos predios catastrados, así como las inconexiones de predios, predios sin registro, la múltiple identificación de predios entre otros.

Pregunta 2: ¿Éste tipo de irregularidad, le provoca problemas al catastro durante el proceso catastral?

Respuesta: No, al proceso catastral como tal no, sin embargo, durante éste proceso si encontramos predios inconexos de gran extensión que son invadidos por las comunidades y personas particulares.

Pregunta 3: ¿Existen propuestas metodológicas para la regularización de las tierras irregulares, específicamente en el caso de fincas inconexas?

Respuesta: No, por la falta de interés del Estado de Guatemala, ya que es un problema que se encuentra invisibilidad, pero que en realidad llega a provocar conflictos agrarios por las invasiones.

Pregunta 4: ¿El Registro de Información Catastral pretende trabajar en la aplicación de un reglamento, si la iniciativa de la Ley General Sobre Regularización de la Tenencia de la Tierra, fuera aprobada?

Respuesta: deberá depender del contenido de esa ley, ya que el reglamento se podrá o no trabajar si el Registro de Información Catastral se encuentra inmerso en las disposiciones que se regulen.

Pregunta 5: ¿Considera necesario crear una metodología para regularizar las tierras irregulares, en el caso de fincas inconexas?

Respuesta: sí, porque es una irregularidad que no cuenta con el interés del Estado para resolverla y que necesita sirva de prevención.

Pregunta 6: ¿Qué institución considera usted que debería ser la encargada de crear una metodología para la regularización de fincas inconexas?

Respuesta: debería ser propuesta interinstitucionalmente para que llene las cualidades necesarias para la resolución de tal irregularidad.

Entrevistadora: Bárbara María Hernández Leal

Entrevistado: Registro de Información Catastral, Región de Alta Verapaz.

ENTREVISTA DIRIGIDA AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL

La siguiente entrevista se realizó al Registro General de la Propiedad de la Zona Central, a quien se le dirigieron un total de seis preguntas abiertas con las que se logró recabar la información necesaria para determinar la importancia de la regulación de las tierras irregulares en el caso de fincas inconexas.

Pregunta 1: ¿Ocasionan alguna problemática las fincas inconexas?

Respuesta: sí, específicamente para ésta institución no, pero si para las instituciones gubernamentales que tienen tareas específicas con el tema agrario, ya que, al dividir una finca matriz en varias fracciones, no tenemos algún registro de éste suceso y no existe obligación de parte del propietario de regularizar su finca, por lo que no se le asigna un número de finca a cada fracción. Es así que se da la figura de la múltiple identificación de fincas.

Pregunta 2: ¿El Registro General de la Propiedad posee un control de las fincas matrices que se convierten en fincas inconexas?

Respuesta: No, en ese sentido no se cuenta con registro alguno, ya que no existe algún método o reglamento que nos permita tal extremo.

Pregunta 3: ¿Aplicarían alguna metodología que solucione el registro de las fincas inconexas?

Respuesta: sí, porque sería de mucha utilidad para un mejor control de las fincas inscritas y en conjunto con el Registro de Información Catastral se podría solucionar el problema de fincas inconexas.

Pregunta 4: ¿Considera viable crear una metodología para regularizar las tierras irregulares, en el caso de fincas inconexas?

Respuesta: sí, y no sólo lo considero viable sino también una necesidad para un mejor ordenamiento territorial y evitar la múltiple identificación de predios.

Pregunta 5: ¿Qué institución considera usted que debería ser la encargada de crear una metodología para la regularización de las fincas inconexas?

Respuesta: Una propuesta interinstitucional sería lo ideal para que cumpla con las exigencias que esa irregularidad necesita.

Entrevistadora: Bárbara María Hernández Leal

Entrevistado: Registro General de la Propiedad de la Zona Central.

ENTREVISTA DIRIGIDA A LA SECRETARÍA DE ASUNTOS AGRARIOS DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

La siguiente entrevista se realizó a la Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República, a quien se le dirigieron un total de seis preguntas abiertas con las que se logró recabar la información necesaria para determinar la importancia de la regulación de las tierras irregulares en el caso de fincas inconexas.

Pregunta 1: ¿Ocasionan alguna problemática las tierras irregulares?

Respuesta: Sí, Generan incertidumbre sobre la certeza jurídica de la tierra.

Pregunta 2: ¿Considera que se podrían regularizar las tierras irregulares?

Respuesta: Sí, Mediante la generación de una legislación específica.

Pregunta 3: ¿Existen Propuestas metodológicas para la regularización de las tierras irregulares?

Respuesta: Se desconoce si ya existen las mismas.

Pregunta 4: ¿Considera viable crear una metodología para regularizar las tierras irregulares, en el caso de fincas inconexas?

Respuesta: Sí, primeramente, porque se ha contravenido una norma jurídica al incumplirse el hecho de que las fincas unificadas debían estar contiguas, de ahí que en tanto no se hagan las enmiendas de esta normativa, podrá resolverse por medio de una metodología.

Pregunta 5: ¿Qué institución considera usted que debería ser la encargada de crear una metodología para la regularización de las fincas inconexas?

Respuesta: Como ya se apuntaba no es tan simple realizar la regularización de fincas inconexas, dado que es una situación derivada del incumplimiento de una norma jurídica, por lo que se necesitaría el apoyo interinstitucional.

Pregunta 6: ¿Considera que debe implementarse legislación en materia agraria, que establezca el procedimiento para la regularización de las tierras irregulares y crear certeza jurídica en los guatemaltecos?

Respuesta: Sí, ya que es un proceso impostergable para resolver la grave situación que se afronta por la falta de certeza jurídica, derivada de las formas tradicionales de posesión y tenencia de la tierra, así como de la transferencia del dominio sobre ella.

Entrevistadora: Bárbara María Hernández Leal

Entrevistado: Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República

4.2 Propuesta metodológica para la regularización de las Tierra Irregulares, declaradas por el Registro de Información Catastral (RIC) en el caso de fincas inconexas.

4.2.1 Presentación

La elaboración de una metodología para la regularización de las tierras irregulares, en el caso de fincas inconexas, permite plantear en forma práctica y ordenada la ruta a seguir. A ello cabe agregar que es necesaria la presente herramienta, para que sirva de solución en casos ya existentes y como prevención para evitar la futura existencia de fincas inconexas.

Considerando que con la regularización de las fincas inconexas se puede evitar la múltiple identificación (cuando dos o más predios se identifican en el Registro General de la Propiedad con el mismo número de finca) física de las propiedades inmersas en esta irregularidad y que según las instituciones encuestadas, existe un problema tanto para el propietario como para el Estado de Guatemala, problemática que aún no se le ha buscado solución por la falta de conciencia social que prevalece en nuestro entorno. Según la Ley del Registro de Información Catastral establece: Los propietarios de las fincas formadas por fracciones inconexas deberán regularizar su situación ante notario, realizando las desmembraciones correspondientes en el registro de la Propiedad.

Continuando en el mismo orden de ideas debe considerarse que existe una laguna legal en la legislación antes mencionada, puesto que menciona una probable solución al problema ya existente sin embargo no profundiza en la prevención del problema a futuro y por si fuera poco establece como solución desmembrar por parte del Registro General de la Propiedad, extremo que es

imposible, ya que la función de ésta institución es estrictamente de registro e inscripción.

Otra pronunciación al respecto se encuentra en el Acuerdo Sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, en el apartado correspondiente al Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro, el cual establece:

”Con base en lo dispuesto en el numeral 37 (Guatemala requiere de una reforma del marco jurídico del agro y de un desarrollo institucional... simple y accesible a toda la población en relación a la tierra), el gobierno se compromete a promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria”.⁵⁰

4.2.2 Introducción

La regularización de las propiedades inconexas es un tema trascendental para lograr un verdadero y eficaz ordenamiento territorial y evitar la identificación de dos o más fincas inscritas en el Registro General de la Propiedad con un mismo número de finca, folio y libro, situación que afecta constantemente tanto al Estado de Guatemala como a los propietarios, debido a que está estrechamente ligada con la seguridad jurídica de la propiedad ya sea individual o en copropiedad, por lo que se crea conflictividad agraria desde el momento en el que el campesino invade fincas inconexas, argumentando que la inscripción es de una sola propiedad, por lo que las fracciones inconexas las pueden llegar a

⁵⁰ Minugua. Universidad Rafael Landívar. *Acuerdos de paz*. Guatemala: Fotomecánica de León, 1998. 133.

perder los legítimos propietarios por el simple hecho de haber convertido la propiedad en inconexa e irregular según el Registro de Información catastral.

La situación descrita obliga al Estado a tomar acciones urgentes en cumplimiento al artículo dos de la Constitución Política de la República de Guatemala que establece que se debe garantizar a los habitantes la vida, la libertad, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.

Ésta metodología está estructurada de manera práctica y fácil para su aplicación, la que se pretende sea considerada futuramente para la solución a la problemática derivada de fincas inconexas, creada por los mismos propietarios. Dentro de éste instrumento se encuentra incorporado el análisis de caso referente a las propiedades divididas por fracciones inconexas. “EL caso analizado puede llegar a ser paradigmático: En ese sentido se entenderá que un caso paradigmático es aquel que al ser analizado permite identificar elementos que sugieren propuestas o cambios”.⁵¹

La metodología elaborada consta del procedimiento para la regularización de las fincas formadas por fracciones inconexas y para la prevención de la creación de futuras inconexiones en las propiedades; éste documento se encuentra conformado por a) los objetivos y la utilización de la metodología; b) por el procedimiento que debe seguirse para la solución a la problemática objeto de ésta investigación.

⁵¹ Comisión para el seguimiento y apoyo al fortalecimiento de la justicia. *Metodología para el análisis de casos penales*. Guatemala: Serviprensa S.A., 2011. 13.

4.2.3 Metodología

La metodología contiene en un enfoque que permite observar un problema de forma total, sistemática y disciplinada. Permite analizar el funcionamiento de la legislación agraria vigente, a través del cumplimiento del artículo dos constitucional, evidenciando las actuaciones administrativas de las instituciones íntimamente ligadas con la problemática agraria referente a las fracciones inconexas en las propiedades, siendo éstas el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad.

4.2.4 Objetivos

a. General

Proponer que el presente instrumento metodológico se Implemente por parte del Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, a fin de regularizar las fincas formadas por fracciones inconexas en el departamento de Alta Verapaz y prevenir la formación de futuras inconexiones, coadyuvando así al fortalecimiento de la legislación agraria en Guatemala.

b. Específicos

- 1) Contribuir con las instituciones involucradas en el agro guatemalteco, mediante la existencia de una propuesta metodológica que permita el fortalecimiento a las soluciones que pretenden regularizar las tierras irregulares establecidas por el Registro de Información Catastral y que subestiman la problemática de fincas inconexas.

- 2) Regularizar las fincas inconexas para evitar la conflictividad agraria y evitar la formación de futuras inconexiones que propician los propietarios, a través de la aplicación de la presente guía metodológica.
- 3) Establecer el procedimiento que deben seguir los propietarios de las fincas formadas por fracciones inconexas, por una parte, para que puedan regularizar las propiedades y por la otra para evitar la existencia futura de fincas inconexas.

4.2.5 Pasos previos a la formación de fincas inconexas

Con él procedimiento que se presenta a continuación se pone en evidencia la creación de fincas formadas por fracciones inconexas, que el Registro de Información Catastral identifica como un tipo de irregularidad y por tanto la existencia del problema de la múltiple identificación de fincas; ya que se tendrá una misma finca matriz ubicada en dos o más espacios territoriales diferentes y por lo tanto varias fracciones inconexas identificadas con el mismo número de finca, folio y libro.

a. Procede la agrimensura del área a desmembrar

Esto de acuerdo a las normas y procedimientos catastrales. El proceso catastral, está formado por una serie de etapas administrativas y jurídicas que permiten la formación, conservación y actualización de información catastral. Con el objetivo de finalizar las mismas y obtener la información física y descriptiva de la totalidad de predios del territorio nacional y la relación de los titulares catastrales con los registrales.

b. Consulta al Registro de Información Catastral

EL notario en ejercicio, realiza la consulta al RIC, con el propósito de verificar si la Finca Matriz cuenta con un código catastral.

c. Elaboración del plano respectivo aprobado por el Registro de Información Catastral

Según el decreto 41-2005, establece que debe obtener la aprobación del RIC el plano del área a desmembrar siempre que se encuentre en zona declarada en proceso catastral.

d. El Notario en ejercicio procede a realizar la desmembración de una o varias fracciones de la finca matriz, solicitada por el propietario

En éste punto el propietario tiene la libertad de desmembrar una fracción de su propiedad sin importar que a causa de éste proceso existan las propiedades inconexas.

e. El Registro General de la propiedad procede a la inscripción de la fracción de la propiedad, formando una finca nueva

El Registro General de la propiedad, no cuenta con un registro de fincas inconexas o un proceso para establecer si las fincas que se encuentran en proceso de inscripción no generan propiedades inconexas. Por lo que se procede a la inscripción de la nueva finca.

f. El testimonio de la escritura pública de la finca que crea inconexión de la finca matriz es entregado al nuevo propietario

Al ser entregado el testimonio de la nueva finca que ha sido inscrita en el Registro General de la Propiedad, se crea un descontrol, ya que no se cuenta con un instrumento que permita la aplicación en la inscripción como finca inconexa.

4.3 Propuesta metodológica para la regularización de las fincas inconexas declarada por el Registro de Información Catastral, así como para la prevención de la formación futura de este tipo de irregularidades

En este punto es necesario establecer que la práctica que se viene realizando desde mucho tiempo atrás con relación a las propiedades que son formadas por fracciones inconexas no cuenta con la importancia del caso para las Instituciones estatales, sin embargo, se convierte en raíz de futuros problemas agrarios para los propietarios.

4.3.1 Con las etapas siguientes se pretende la regularización de las fincas inconexas

a. Fase I (Técnica)

1) Procede la agrimensura del área a desmembrar

Esto de acuerdo a las normas y procedimientos catastrales. El proceso catastral, está formado por una serie de etapas administrativas y jurídicas que permiten la formación, conservación y actualización de información catastral. Con el objetivo de finalizar las mismas y obtener la información física y descriptiva de la totalidad de predios del territorio nacional y la relación de los titulares catastrales con los registrales.

2) Consulta al Registro de Información Catastral

EL notario en ejercicio, realiza la consulta al RIC, con el propósito de verificar si la Finca Matriz cuenta con un código catastral.

3) El Registro de Información Catastral deberá emitir una resolución al propietario que posea un predio inconexo

Esta resolución deberá extenderla el RIC en un plazo de treinta días hábiles a partir de la declaración como predio inconexo, misma que contendrá el plazo y la forma en la cual deberá ser regularizada.

4) Elaboración del plano respectivo aprobado por el Registro de Información Catastral

Según el decreto 41-2005, establece que debe obtener la aprobación del RIC el plano del área a desmembrar siempre que se encuentre en zona declarada en proceso catastral; para lo cual el propietario de la finca matriz deberá solicitar un plano a un profesional en Arquitectura o Ingeniería Civil, que cuente con número de agrimensor para que pueda elaborarlo.

b. Fase II (Notarial)

1) El Notario en ejercicio procede a realizar la desmembración de una o varias fracciones de la finca matriz, solicitada por el propietario

En éste punto el propietario contó con la libertad de desmembrar una fracción de su propiedad sin importar que

a causa de éste proceso se produjeran las propiedades inconexas.

2) El propietario de la finca matriz deberá solicitar ante Notario la partición de la fracción que se encuentre inconexa

En éste punto se le concederá un plazo no mayor a seis meses al propietario de la finca formada por fracciones inconexas para realizar la partición del predio inconexo. Mismo que deberá ser inscrito en el Registro General de la Propiedad para que le sea asignado un nuevo número de finca, folio y libro y evitar la múltiple identificación.

3) El testimonio de la escritura pública de la finca que creó inconexión de la finca matriz es entregado al propietario con un nuevo número de finca

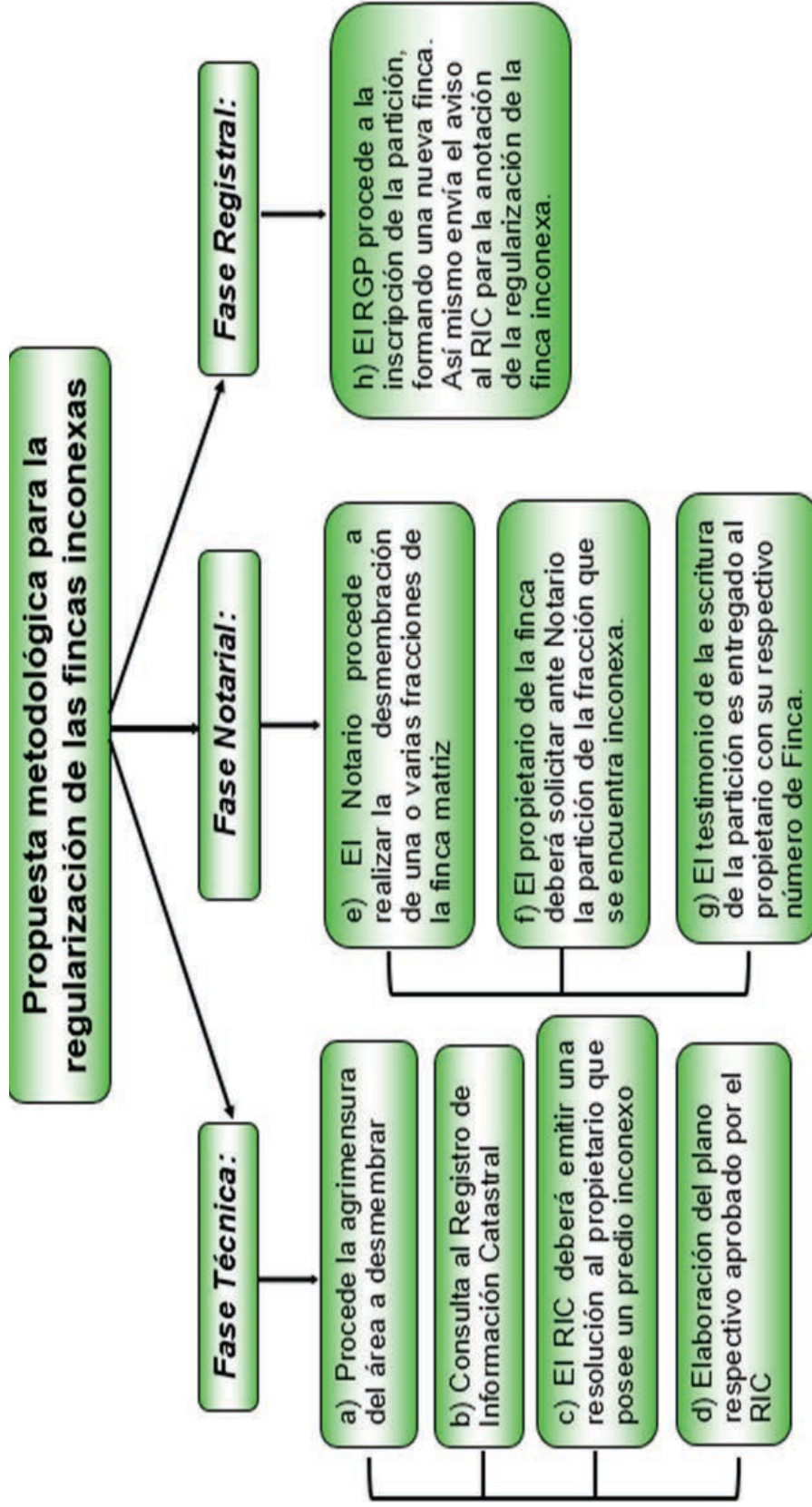
Al ser entregado el testimonio de la nueva finca que ha sido inscrita en el Registro General de la Propiedad, se crea un control, ya que se regulariza la finca inconexa asignándole nuevo número de finca.

c. Fase III (Registro)

1) El Registro General de la propiedad procede a la inscripción de la fracción de la propiedad, formando una finca nueva

El Registro General de la propiedad, ya cuenta con un registro de fincas inconexas o un proceso para establecer si las fincas que se encuentran en proceso de inscripción no generan propiedades inconexas. Por lo que se procede a la inscripción de la nueva asignándole el respectivo número de finca.

DIAGRAMA 1
PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA REGULARIZACIÓN
DE LAS FINCAS INCONEXAS



Fuente: Investigación de campo. Año 2016.

4.3.2 Con las siguientes etapas se pretende la prevención de la formación futura de fincas inconexas

a. Fase I (Técnica)

1) Procede la agrimensura del área a desmembrar

Esto de acuerdo a las normas y procedimientos catastrales. El proceso catastral, está formado por una serie de etapas administrativas y jurídicas que permiten la formación, conservación y actualización de información catastral. Con el objetivo de finalizar las mismas y obtener la información física y descriptiva de la totalidad de predios del territorio nacional, y la relación de los titulares catastrales con los registrales.

2) Consulta al Registro de Información Catastral

El notario en ejercicio, realiza la consulta al RIC, con el propósito de verificar si la Finca Matriz cuenta con un código catastral.

3) El Registro de Información Catastral deberá emitir una resolución al propietario que posea un predio inconexo

Ésta resolución deberá extenderla el RIC en un plazo de treinta días hábiles a partir de la declaración como predio inconexo, misma que contendrá el plazo y la forma en la cual deberá ser regularizada.

4) Elaboración del plano respectivo aprobado por el Registro de Información Catastral

Según el decreto 41-2005, establece que debe obtener la aprobación del RIC el plano del área a desmembrar siempre que se encuentre en zona declarada en proceso catastral; para lo cual el propietario de la finca matriz deberá solicitar un plano a un profesional en arquitectura o ingeniería Civil, que cuente con número de agrimensor para que pueda elaborarlo.

b. Fase II (Notarial)

1) Requisitos para proceder con la desmembración que causará inconexión en un área mayor a cinco caballerías

Para que el Propietario pueda desmembrar una fracción que causará inconexión en la finca matriz y posee una extensión mayor a cinco caballerías, es decir a doscientas veinticinco hectáreas, deberá parcelar, lotificar o urbanizar de acuerdo a la legislación vigente, para poder desmembrar en cualquier área de su propiedad, de lo contrario únicamente tendrá permitido desmembrar fracciones de la finca matriz sin causar inconexiones, puesto que de percibir éste extremo el Registro General de la Propiedad se abstendrá a su respectiva inscripción.

2) Requisitos para proceder con la desmembración que causará inconexión en un área menor a cinco caballerías

Los propietarios que posean fincas menores a cinco caballerías, es decir a doscientas veinticinco hectáreas, y

desean desmembrar cualquier área, podrán lotificar si así lo desean o deberán solicitar ante Notario la partición de la fracción en la que se encontrará el área que causaría la inconexión, de no realizarse éste procedimiento, la misma no será inscrita por el Registro de la Propiedad hasta que regularice el predio.

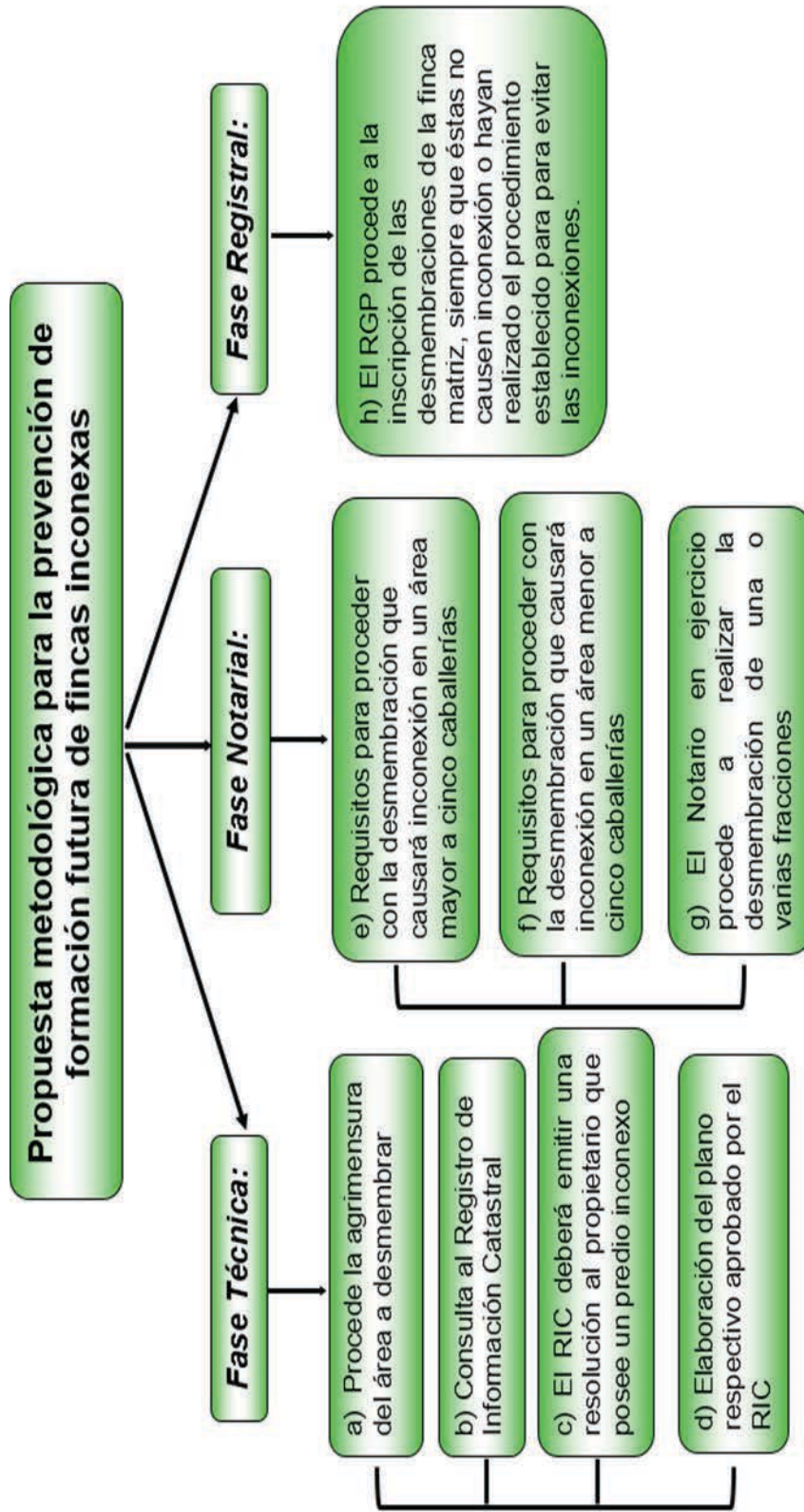
- El Notario en ejercicio procede a realizar la desmembración de una o varias fracciones de la partición que se realizó, tomando en cuenta que no podrá realizar desmembraciones que causen inconexiones. Debe tenerse en cuenta que si realiza el trámite para de lotificaciones podrá tener la libertad de desmembrar una fracción de su propiedad en cualquier espacio físico de la finca matriz ya que como cuenta con un registro de lotificación no se crearán fincas inconexas.
- El testimonio de la escritura pública es entregado al nuevo propietario de la fracción inscrita.

c. Fase III (Registro)

1) El Registro General de la Propiedad procede a la inscripción de la (s) fracciones de la propiedad, formando una finca nueva

El Registro General de la propiedad, deberá contar con un registro de identificación total de la propiedad por lo que, al inscribir la nueva finca, no podrá formar inconexión ya sea por la partición o por la existencia de la inscripción de parcelamiento o lotificación.

DIAGRAMA 2
PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA PREVENCIÓN
DE FORMACIÓN FUTURA DE FINCAS INCONEXAS



CONCLUSIONES

- 1) Las fincas formadas por fracciones inconexas, afectan esencialmente a los propietarios y al Estado de Guatemala, por la falta de un mecanismo que permita la inscripción o registro de las fincas inconexas y su respectiva regularización.
- 2) El Registro de Información Catastral por ser un ente que tiene como función el catastro nacional, durante el proceso de levantamiento catastral se encuentra problemas de invasión de las propiedades extensas, que se encuentran inconexas, debido a la falta de identificación en cada fracción.
- 3) La falta de un procedimiento de regularización de fincas irregulares ha permitido que el Registro General de la Propiedad no encuentre dentro de sus registros la ubicabilidad de predios que pertenecen a una misma finca con áreas inconexas.
- 4) Hasta el momento no existen estudios que analizan la dinámica y problemática con relación a las fincas formadas por fracciones inconexas. La información encontrada respecto a las tierras irregulares, no establecen lo referente a las fincas inconexas.

RECOMENDACIONES

- 1) Que se regularicen las fincas inconexas, para evitar la múltiple identificación (cuando dos o más predios se identifican en el Registro General de la propiedad con el mismo número de finca) física de las propiedades y evitar conflictividad agraria entre propietarios y campesinos, desde el momento en el que son invadidas las fracciones inconexas.
- 2) Que el Congreso de la República apruebe legislación en materia agraria, que establezca lo relativo al proceso de regularización de predios catastrales que poseen alguna irregularidad.
- 3) Considerar la metodología creada en esta investigación, para evitar la formación de futuras fincas inconexas y regularizar las ya existentes, utilizando los mecanismos jurídicos y técnicos propuestos.
- 4) Se recomienda a las instituciones involucradas en el agro guatemalteco, realizar estudios e investigaciones de la irregularidad denominada fincas inconexas, con la finalidad de visibilizar los conflictos agrarios que se producen como consecuencia, logrando así que el Estado de Guatemala tenga interés en solucionar dicha irregularidad.

BIBLIOGRAFIA

Agter. http://www.agter.org/bdf/es/corpus_chemin/fiche-chemin-198.html (5 de junio 2017).

Asociación de Investigación y Estudios Sociales Departamento de Análisis Jurídico. *Los centros de mediación de la unidad de resolución alternativa de conflictos del organismo judicial*. Guatemala: DigraficImpreso, 2013.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. <http://www.cfia.or.cr/descargas/leyes/6.pdf?%203454.pdf>. (9 de Julio 2017).

Barrios, María. (et. al.). Instituto de transformación de conflictos para la construcción de la paz en Guatemala. *Rupturas, reconstrucción y continuidad en cinco comunidades q'eqchi': las mujeres y el acceso a la tierra*. Universidad Rafael Landívar. Guatemala: Universidad Rafael Landívar, 2007.

Centro de Estudios de Justicia de las Américas. *Guía para la implementación de mecanismos alternativos al proceso judicial para favorecer el acceso a la justicia*. Chile: Mito Impresores, 2016.

Centro Nacional de Análisis y Documentación Judicial. <http://www.marn.gob.gt/Multimedios/403.pdf> (30 de mayo 2017).

Cifa. <http://www.cfia.or.cr/descargas/leyes/37.pdf> (10 de julio 2017).

Comisión para el seguimiento y apoyo al fortalecimiento de la justicia. *Metodología para el análisis de casos penales*. Guatemala: Serviprensa S.A., 2011.

Constitución Política de la República de Guatemala. https://www.oas.org/juridico/mla/sp/gtm/sp_gtm-int-text-const.pdf (3 de marzo 2017).

Cuc Quim Mario Guillermo. *Algunas consideraciones sobre el Derecho Agrario y tenencia de la tierra en la historia de Guatemala*. Tesis de grado, USAC. Guatemala: USAC, 1990.

Data Scan. https://www.rgp.org.gt/docs/legislacion_registral/Ley%20de%20Transformacion%20Agraria.pdf (24 de mayo 2017).

Definicion.de. <http://definicion.de/limite/> (7 de mayo 2016).

De Paz Leal, Erick Vinicio. *Estudio de la legislación agraria en Guatemala 1960 - 1998* Tesis de grado, USAC. Guatemala: USAC, 2002.

Dirección legislativa. http://old.congreso.gob.gt/archivos/iniciativas_registro4470.pdf (21 de octubre del 2016).

Fondo de Tierras. https://www.fontierras.gob.gt/ip/1Estructura_Organica/Marco_Normativo/Ley-del-Fondo-de-Tierras-y-su-Reforma.pdf (15 de junio 2016).

La Mesa de Alta Verapaz, OEA ProPaz. *Una alternativa de solución a los conflictos de tierra en Guatemala*. Guatemala: Imprenta Novedades, 2001.

López, Rosa e Iván Monzón. *Para mediar conflictos de tierras. Experiencias y lecciones aprendidas en Guatemala*, Proyecto de Universidad Rafael Landívar. Guatemala: Universidad Rafael Landívar, 2008.

Mercy Corps. *Documento de apoyo, conceptos básicos de catastro*. Guatemala: Mercy Corps, 2008.

Minugua. Universidad Rafael Landívar. *Acuerdos de paz*. Guatemala: Fotomecánica de León, 1998.

Oficina de Derechos Humanos del Arzobispado de Guatemala. *Transformación de conflictos. "Cambiar el rumbo"*. Guatemala: Carolina Lázaro, 1998.

Ossorio. Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, sociales y políticas*. Argentina: Editorial Heliasta, 1974.

Ruiz Massieu, Mario. *Derecho agrario revolucionario, bases para su estudio*. México: Editorial Nacional, 1987.

Salazar Valdés, Jorge José. *Autonomía del Derecho Agrario guatemalteco*. Tesis de licenciatura en ciencias jurídicas y sociales, USAC. Guatemala: USAC, 1982.

Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República. *Política agraria, acuerdo gubernativo 372-2014*. Guatemala: Dirección de comunicación social, SAA., 2014.

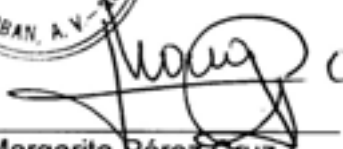
Slideshare. <https://es.slideshare.net/140969neto/una-mirada-a-la-historia-agraria-de-guatemala> (8 de junio 2017).

Wikipedia. [https://es.wikipedia.org/wiki/Registro_de_Informaci%C3%B3n_Catastral_\(Guatemala\)#cite_note-1](https://es.wikipedia.org/wiki/Registro_de_Informaci%C3%B3n_Catastral_(Guatemala)#cite_note-1) (6 de abril 2017).

World Bank. <http://www.fao.org/3/a-au092e.pdf> (27 de mayo 2016).



Vo. Bo.


Margarita Pérez Cruz.
Bibliotecaria General.
CUNOR.



ANEXOS



ENTREVISTA SOBRE EL TEMA:

“METODOLOGÍA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES DECLARADAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC), FINCAS INCONEXAS EN EL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ”.

DIRIGIDA AL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Pregunta 1: ¿Se han encontrado irregularidades, como el caso de fincas inconexas en los municipios en los cuales ha concluido el proceso de levantamiento catastral? Y ¿En cuáles municipios?

Pregunta 2: ¿Este tipo de irregularidad, le provoca problemas al catastro durante el proceso catastral?

Pregunta 3: ¿Existen propuestas metodológicas para la regularización de las tierras irregulares, específicamente en el caso de fincas inconexas?

Pregunta 4: ¿El Registro de Información Catastral pretende trabajar en la aplicación de un reglamento, si la iniciativa de la ley general sobre regularización de la tenencia de la tierra, fuera aprobada?

Pregunta 5: ¿Considera necesario crear una metodología para regularizar las tierras irregulares, en el caso de fincas inconexas?

Pregunta 6: ¿Qué institución considera usted que debería ser la encargada de crear una metodología para la regularización de fincas inconexas?

Entrevistadora: Bárbara María Hernández Leal

Entrevistado: Registro de Información Catastral Región de Alta Verapaz.



ENTREVISTA SOBRE EL TEMA:

“METODOLOGÍA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES DECLARADAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC), FINCAS INCONEXAS EN EL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ”.

DIRIGIDA AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL

Pregunta 1: ¿Ocasionan alguna problemática las fincas inconexas?

Pregunta 2: ¿El Registro General de la Propiedad posee un control de las fincas matrices que se convierten en fincas inconexas?

Pregunta 3: ¿Aplicarían alguna metodología que solucione el registro de las fincas inconexas?

Pregunta 4: ¿Considera viable crear una metodología para regularizar las tierras irregulares, en el caso de fincas inconexas?

Pregunta 5: ¿Qué institución considera usted que debería ser la encargada de crear una metodología para la regularización de las fincas inconexas?

Entrevistadora: Bárbara María Hernández Leal

Entrevistado: Registro General de la Propiedad de la Zona Central.



ENTREVISTA SOBRE EL TEMA:

“METODOLOGÍA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES DECLARADAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC), FINCAS INCONEXAS EN EL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ”.

DIRIGIDA A LA SECRETARIA DE ASUNTOS AGRARIOS DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Pregunta 1: ¿Ocasionan alguna problemática las tierras irregulares?

Pregunta 2: ¿Considera que se podrían regularizar las tierras irregulares?

Pregunta 3: ¿Existen Propuestas metodológicas para la regularización de las tierras irregulares?

Pregunta 4: ¿Considera viable crear una metodología para regularizar las tierras irregulares, en el caso de fincas inconexas?

Pregunta 5: ¿Qué institución considera usted que debería ser la encargada de crear una metodología para la regularización de las fincas inconexas?

Pregunta 6: ¿Considera que debe implementarse legislación en materia agraria, que establezca el procedimiento para la regularización de las tierras irregulares y crear certeza jurídica en los guatemaltecos?

Entrevistadora: Bárbara María Hernández Leal

Entrevistado: Secretaria de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República



ENCUESTA SOBRE EL TEMA:

“METODOLOGÍA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES DECLARADAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC), FINCAS INCONEXAS EN EL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ”

1. ¿Ocasiona alguna problemática las tierras irregulares?

Si___ No___

¿Cuáles?_____

2. ¿Considera que se podrían regularizar las tierras irregulares?

Si___ No___

¿Cómo?_____

3. ¿Considera necesario crear una metodología para regularizar las tierras irregulares, en el caso de fincas inconexas?

Si___ No___

Porque?_____

4. ¿Qué institución considera usted que debería ser la encargada de crear una metodología para la regularización de fincas inconexas?

5. ¿Considera que debe implementarse legislación en materia agraria que establezca el procedimiento para la regularización de las tierras irregulares y crear certeza jurídica en los guatemaltecos?

Si___ No___

Porque? _____

No. 186-2017

**USAC
CUNOR**

Universidad de San Carlos de Guatemala
Centro Universitario del Norte



El Director del Centro Universitario del Norte de la Universidad de San Carlos de Guatemala, luego de conocer los dictámenes de la Comisión de Trabajos de Graduación de la carrera de:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, ABOGACIA Y NOTARIADO

Al trabajo titulado:
TESIS

METODOLOGÍA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS TIERRAS IRREGULARES, DECLARADAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC), FINCAS INCONEXAS EN EL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ

Presentado por el (la) estudiante:

BARBARA MARIA HERNANDEZ LEAL

Autoriza el

IMPRIMASE

Cobán, Alta Verapaz 07 de Septiembre de 2017.

Lic. Erwin Gonzalo Eskenasy Morales
DIRECTOR

