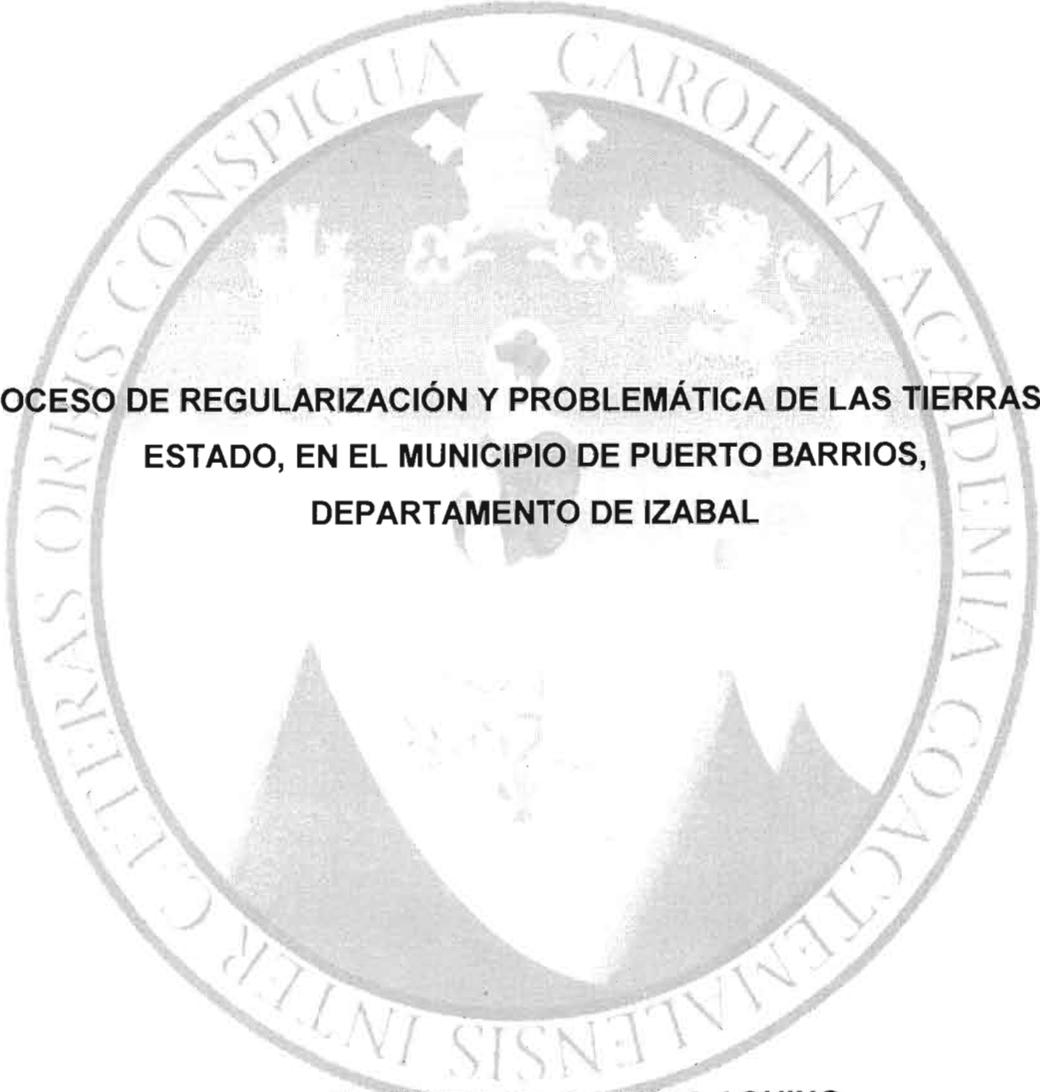




**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
CENTRO UNIVERSITARIO DE IZABAL**



**PROCESO DE REGULARIZACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE LAS TIERRAS DEL  
ESTADO, EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BARRIOS,  
DEPARTAMENTO DE IZABAL**

**KAREN MARGARITA PAREDES AQUINO**

**PUERTO BARRIOS, ABRIL DE 2017**



**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
CENTRO UNIVERSITARIO DE IZABAL**

**PROCESO DE REGULARIZACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE LAS TIERRAS DEL  
ESTADO, EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BARRIOS,  
DEPARTAMENTO DE IZABAL**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Tribunal examinador

Del

Centro Universitario de Izabal

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

**KAREN MARGARITA PAREDES AQUINO**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Puerto Barrios, Izabal, Abril 2017



**HONORABLES MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL  
CENTRO UNIVERSITARIO DE IZABAL  
DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

**PRESIDENTE:** Dr. José Adiel Robledo Hernández

**REPRESENTANTE DE  
LOS DOCENTES:** Licda. Juana Isabel Galdámez Mendoza  
Lic. Humberto Teos Morales

**REPRESENTANTES  
DE LOS ESTUDIANTES:** Roberto Gabino Barrera Castillo  
Luis Fernando Teos Morales

**SECRETARIA:** Licda. Ana María de León Escobar.

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**PRIMERA FASE:**

**Presidente:** Lic. Marco Vinicio Hernández Fabian.

**Secretario:** Lic. Leslie Mynor Paiz.

**Vocal:** Lic. Rudy Genaro Cotom Canastuj.

**SEGUNDA FASE:**

**Presidente:** Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana.

**Secretario:** Lic. Hugo Roberto Martínez.

**Vocal:** Lic. Héctor René Granados Figueroa.

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 36 del Normativo para la Elaboración de Tesis para la Carrera de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, en el Centro Universitario de Izabal)



ACTA NO. 1

CARRERA:

Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario

-CUNIZAB-

EVALUACION DE:

Plan de tesis

En la ciudad de Puerto Barrios, reunidos en las instalaciones del Centro Universitario de Izabal, el seis de junio de dos mil dieciséis, siendo las diecisiete horas con treinta minutos, los siguientes profesionales integrantes de la Terna de evaluación: Licda. Claudia Molina de Juárez, Lic. Het Waldemar Barrera Trinidad y Lic. Erick Giovanni Díaz Orellana.

La cual ha sido nombrada para evaluar el Plan de Tesis denominado:

**PROCESO DE REGULARIZACION Y PROBLEMÁTICA DE LAS TIERRAS DEL ESTADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BARRIOS DEPARTAMENTO DE IZABAL.**

Propuesto por la estudiante: **KAREN MARGARITA PAREDES AQUINO.**

Se deja constancia del resultado y recomendación siguientes:

**a. Aprobado.**

No habiendo más que hacer constar, DAMOS FE.

  
Licda. Claudia Molina de Juárez

  
Lic. Het Waldemar Barrera Trinidad

  
Lic. Erick Giovanni Díaz Orellana

Vo.Bo.



Licda. Zaida Irasema Vernon Ramirez  
Coordinadora de Carrera





CENTRO UNIVERSITARIO DE IZABAL

COORDINACION ACADEMICA

CARRERA:

Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario

### NOMBRAMIENTO DE ASESOR PARA TRABAJO DE TESIS

#### TRABAJO DE TESIS:

“PROCESO DE REGULARIZACION Y PROBLEMÁTICA DE LAS TIERRAS DEL ESTADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BARRIOS, DEPARTAMENTO DE IZABAL”

#### APROBADO A LA ESTUDIANTE:

KAREN MARGARITA PAREDES AQUINO

El coordinador de Carrera en base al artículo 21 del Normativo para Elaboración de Tesis designa al Profesional:

LICDA. LAVINIA JEANNETH BETANCOURT

Para funcionar como Asesora del trabajo de tesis aprobado al estudiante.

Puerto Barrios, Izabal, 16 de junio de 2016.

Licda. Zaida Irasema Vernon

Coordinadora de Carrera





Puerto Barrios, Izabal, veinticinco de octubre de 2016

Licenciada:

Zaida Irasema Vernon Ramírez

Coordinadora de la Carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales

Abogado y Notario

Centro Universitario de Izabal

Presente

Estimada Licenciada Vernon:

Me dirijo a usted con el objeto de hacer de su conocimiento que de conformidad con el nombramiento de fecha quince de junio de dos mil dieciséis, fui designada para realizar la asesoría de tesis de la Bachiller KAREN MARGARITA PAREDES AQUINO, investigación que se titula como "PROCESO DE REGULARIZACION Y PROBLEMÁTICA DE LAS TIERRAS DEL ESTADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BARRIOS, DEPARTAMENTO DE IZABAL", para lo cual me permito informar lo siguiente:

Las técnicas y métodos utilizados para la realización de la investigación son los adecuados e idóneos, así mismo la estructura formal de la investigación fue realizada con una secuencia idónea para el buen entendimiento y utilización de la misma.

Dentro de la investigación se recolecto información acerca de la legislación y las diferentes instituciones relacionadas a la tierra y a la certeza jurídica de la misma dentro del municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal, la cual podrá contribuir para obtener una solución que sea viable a esta problemática que afecta a la población y a la economía del municipio.

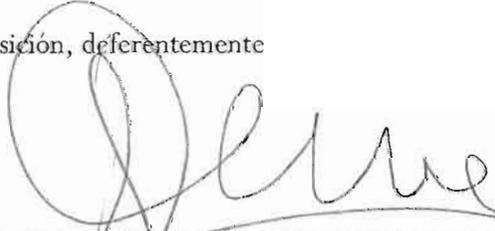
Las recomendaciones y conclusiones son congruentes con la investigación realizada, fueron redactadas en forma clara y enfocadas para coadyuvar a solucionar el problema de la certeza jurídica y será de

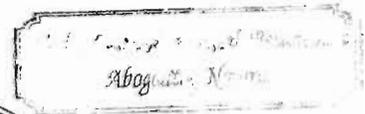


utilidad para las personas que deseen consultarla, así mismo se propone la realización de una agenda estratégica que conformaría el instrumento para alinear todas las acciones para la organización catastral del municipio.

El trabajo de tesis demuestra dedicación y esfuerzo, reúne la calidad de tesis de licenciatura y cumple con los requisitos legales establecidos en el normativo para elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales suscrito por el Centro Universitario de Izabal, de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por lo que considero pertinente aprobar el trabajo de tesis y por lo tanto procedo a emitir DICTAMEN FAVORABLE, para que se continúe con el trámite correspondiente.

Quedando a su entera disposición, deferentemente

  
LICDA. LAVINIA JEANNETH BETANCOURT  
ABOGADA Y NOTARIA  
COLEGIADO 10,159





ACTA No. 7

CARRERA

Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario

Centro Universitario de Izabal

-CUNIZAB-

**EVALUACION DE:**

Informe Final

En la ciudad de Puerto Barrios, reunidos en las instalaciones del Centro Universitario de Izabal, el 29 de noviembre de dos mil dieciséis, siendo las diecisiete horas con treinta minutos, los siguientes profesionales integrantes de la Terna de evaluación: Licda. Claudia Molina de Juárez, Lic. Het Waldemar Barrera Trinidad, Lic. Erick Giovanni Díaz Orellana.

La cual ha sido nombrada para evaluar el Informe Final del Trabajo de Investigación denominado:

**PROCESO DE REGULARIZACION Y PROBLEMÁTICA DE LAS TIERRAS DEL ESTADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BARRIOS, DEPARTAMENTO DE IZABAL.**

Propuesto por la estudiante: **KAREN MARGARITA PAREDES AQUINO.**

Se deja constancia del resultado y recomendaciones siguientes:

**a. Aprobado**

No habiendo más que hacer constar, DAMOS FE.

Licda. Claudia Molina de Juárez

Lic. Erick Giovanni Díaz Orellana

Lic. Het Waldemar Barrera Trinidad

Vo.Bo.

Licda. Zaida Irasema Vernon Ray

Coordinadora de Carrera





# USAC

TRICENTENARIA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

Universidad de San Carlos de Guatemala  
Centro Universitario de Izabal "CUNIZAB"

Teléfonos: 79475792, 79475788, 79475754



COMISIÓN DE REDACCIÓN Y ESTILO

CUNIZAB

DICTAMEN 001-2017

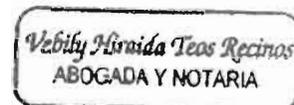
En fecha 29 de noviembre de dos mil dieciséis fue emitida el acta de Examen Privado de Tesis número 007-2016, suscrita por la Coordinadora de la Carrera de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario; según el cual, fui designada para efectuar la revisión de la tesis denominada "PROCESO DE REGULARIZACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE LAS TIERRAS DEL ESTADO, EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BARRIOS, DEPARTAMENTO DE IZABAL", presentada por la alumna KAREN MARGARITA PAREDES AQUINO.

Informo que efectué el proceso de revisión a la tesis referida, y señalé las correcciones pertinentes a la autora de la tesis, quien corrigió a satisfacción la redacción del texto. Por lo tanto, emito DICTAMEN FAVORABLE para la impresión del trabajo de tesis "PROCESO DE REGULARIZACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE LAS TIERRAS DEL ESTADO, EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BARRIOS, DEPARTAMENTO DE IZABAL".

Para los efectos correspondientes, emito y firmo el presente dictamen, en la ciudad de Puerto Barrios, Izabal, el veintiocho de marzo de dos mil diecisiete.

Atentamente,

Licda. Vebily Hiraída Teos Recinos  
Comisión de Redacción y Estilo  
CUNIZAB



### DICTAMEN DE IMPRESIÓN DE TESIS 001-2017

Con base en punto DECIMO SEXTO inciso 16.4 del acta 04-2017, de la sesión celebrada por el Consejo Directivo del Centro Universitario de Izabal, el miércoles 29 de marzo del dos mil diecisiete, se conoció el acta 007-2016 de Examen Privado de Tesis, de la carrera de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario, de fecha 29 de Noviembre de dos mil dieciséis y el trabajo de tesis denominado "PROCESO DE REGULARIZACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE LAS TIERRAS DEL ESTADO, EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BARRIOS, DEPARTAMENTO DE IZABAL", que para su graduación profesional presentó la estudiante: KAREN MARGARITA PAREDES AQUINO, por lo cual esta dirección autoriza la impresión del documento de Tesis.

Dado en la ciudad de Puerto Barrios, a los cuatro días del mes de abril de dos mil diecisiete.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
CENTRO UNIVERSITARIO DE IZABAL  
DIRECCIÓN

PhD: José Adiel Robledo Hernández  
Director  
CUNIZAB



## DEDICATORIA

### **A Dios:**

Por el don de la vida, por darme siempre motivos para salir adelante, porque sin ti, nada es posible, por ser el centro de mi vida.

### **A la Virgen María:**

Gracias por interceder siempre por mí, porque a pesar de todas las pruebas difíciles tú eres el ejemplo de mujer valiosa.

### **A mis padres:**

Margarita Aquino, escribirte una dedicatoria es poco para decirte gracias mami, por la vida, por siempre estar para mí, por siempre confiar en que lograría esta meta que también es tuya; y Luis Paredes, siempre recuerdo la ilusión que tenías de ver a tus hijos siendo profesionales, ahora te puedo decir lo logramos, sé que en el cielo celebras conmigo, los amo.

### **A mis hermanos:**

Vivian Carolina, sos un ejemplo para mí, siempre confiaste tanto en que lo iba a lograr, gracias por tus palabras de aliento cuando más las necesité; y Luis Alberto, esta es la parte más difícil, sé lo que este momento significaría en tu vida, sé que también era tu sueño, este logro es por vos y para vos, es más tuyo que mío, te extraño.



**A mi esposo:**

Elder Josué Calderón Ramírez, gracias por tu apoyo incondicional, has sido parte fundamental en este logro, siempre has confiado en mí y siempre estas para mí, gracias por todo, te amo.

**A mi hija:**

Paulita, esta meta es solo un poco de lo que tú puedes lograr con la ayuda de Dios, gracias por cambiar mi vida, te amo mi pequeña.

**A mi sobrino:**

Saulito, que las metas de tus papas y la mía, siempre sean tu ejemplo para seguir adelante y siempre luchar por tu sueños, te amo.

**A los profesionales:**

Abogados Maritza Murcia, Lavinia Betancourt, Zaida Vernon, Claudia Molina, Erick Diaz, y Waldemar Barrera, gracias por sus consejos y por su apoyo desinteresado.

**Al Centro Universitario de Izabal:**

Por ser la casa de estudio que me formo como profesional.



## INDICE

	<b>pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. Municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal.....	01
1.1. Ubicación.....	01
1.2. Densidad.....	02
1.3. Topografía.....	04
1.4. Antecedentes históricos.....	05
1.5. Zonas de reserva territorial.....	08
1.6. Zonas de área protegida.....	08
1.7. Población.....	09

### CAPÍTULO II

2. Marco legal que contempla la certeza jurídica.....	11
2.1. Constitución Política de la República de Guatemala.....	11
2.2. Código Civil.....	13
2.2.1. Derechos Reales de Goce y Disposición.....	14
2.2.2. Derechos Reales de Mero Goce.....	15
2.2.3. Derechos Reales de Garantía.....	16
2.3. Ley del Instituto Nacional de Transformación Agraria.....	17
2.4. Ley del Fondo de Tierras.....	19



2.5.	Ley Reguladora de Áreas de Reserva territorial.....	21
2.6.	Ley de Titulación Supletoria.....	22
2.6.1.	Antecedentes históricos.....	23
2.7.	Ley de Áreas Protegidas.....	28
2.7.1.	Decreto 129-96 del Congreso de la República.....	30
2.7.2.	Decreto 23-2005 del Congreso de la República.....	31
2.8.	Ley del Registro de Información Catastral.....	31

### CAPÍTULO III

3.	La institucionalidad del Estado reguladora de la tenencia, posesión y propiedad de la tierra.....	35
3.1.	Fondo de Tierras.....	35
3.1.1.	Marco Institucional.....	36
3.1.2.	Proceso de Adjudicación de tierras del Estado.....	38
3.1.3.	Proceso de Regularización de Tierras del Estado.....	41
3.2.	Registro de Información Catastral.....	43
3.2.1.	Marco institucional.....	44
3.2.2.	Funciones específicas en el proceso de regularización de las tierras.....	48
3.2.3.	Proceso de Titulación Especial.....	49
3.2.3.1.	Requisitos para solicitar titulación especial de un bien inmueble.....	51
3.3.	Oficina de control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado.....	51
3.3.1.	Marco Institucional.....	52



3.3.2. Funciones específicas en los procesos de tenencia de la tierra.....	53
3.4. Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda a través de la Unidad para el desarrollo de la Vivienda Popular.....	54
3.4.1. Marco legal.....	55
3.4.2. Funciones.....	56
3.4.3. Incidencia en el marco de la adjudicación de tierras del Estado.....	57
3.5. Municipalidad de Puerto Barrios.....	58
3.5.1. Departamento de Catastro y Planificación Municipal.....	62
3.5.2. Proceso de Adjudicación de tierras municipales.....	64
3.5.3. Incidencia en el proceso de regularización de tierras del Estado .....	64

## CAPÍTULO IV

4. La certeza jurídica de tierra.....	67
4.1. El Registro de la Propiedad.....	67
4.1.1. Fines del Registro de la Propiedad.....	70
4.2. Antecedentes históricos sociales que general el problema de la tierra en el municipio de Puerto Barrios.....	71
4.3. Análisis de la problemática actual en cuanto a la certeza Jurídica de la tenencia de la tierra.....	75
4.3.1. Problemas de gestión.....	75



4.3.2. Información Catastral.....	76
4.3.3. Información Catastro municipal.....	77
4.3.4. Aspectos socioeconómicos y culturales.....	78
4.3.5. Problemas administrativos y de gestión en el proceso de regularización de tierras del Estado ante Fondo de Tierras.....	78
4.3.6. Problemas administrativos y de gestión en el proceso de adjudicación de Tierras ante la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular.....	80

## CAPÍTULO V

5. Propuesta para coadyuvar a la solución del problema.....	81
<b>Conclusiones</b> .....	87
<b>Recomendaciones</b> .....	89
<b>Bibliografía</b> .....	91



## CAPÍTULO I

### 1. Municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal

#### 1.1. Ubicación

El Municipio de Puerto Barrios, colinda al norte con el Océano Atlántico, al oeste con el municipio de Livingston, al sur con el municipio de Morales y con Honduras, y al este con Honduras.

El municipio tiene altitudes desde cero metros sobre el nivel del mar en Punta de Manabique, hasta mil doscientos setenta y seis metros sobre el nivel del mar en el Cerro San Gil, se encuentra a orillas de la Bahía Interna de Santo Tomás, que forma parte de la Bahía de Amatique. La región cuenta con una pequeña península llamada Punta de Manabique, que separa la bahía del Golfo de Honduras y que además sirve como barrera natural y protección contra fenómenos naturales.

Geográficamente se encuentra localizado así:

Latitud 15 grados, 44'3" N.

Longitud 88 grados, 36'21" W.

En relación con los puertos internacionales más próximos, Puerto Barrios está a 40 horas de navegación del Puerto de Miami, EE.UU. y a 4 horas de Puerto Cortés en Honduras, C. A.



Puerto Barrios es el puerto marítimo más antiguo de Guatemala, está situado sobre la costa Atlántica en la Bahía de Amatique, a 295 kilómetros por carretera y 320 kilómetros por ferrocarril desde la ciudad de Guatemala.

## **1.2. Densidad**

Para Puerto Barrios, el Instituto Nacional de Estadística reportó en el 2002 un total de 84,725 habitantes, así mismo, proyectó una población para el 2009 de 100,374 habitantes, de los cuales 48,902 son hombres (49.7 %) y 49,404 (51.30 %) son mujeres. Se considera que el crecimiento poblacional entre 2002 y 2009 ha sido de 21 % (un promedio por año de 3 por cada 100 habitantes) que es similar a otros municipios como Morales y Los Amates. Según proyección del censo para 2009, la densidad poblacional es de 77 habitantes por  $\text{km}^2$ , significativamente menor a la densidad nacional (103 habitantes/ $\text{km}^2$ ); es uno de los municipios más poblados de Izabal (segundo después de Morales), con este calificativo se explica por qué la densidad poblacional es alta en relación con la extensión geográfica.

En este municipio se puede observar que la mayor concentración poblacional se encuentra en las áreas urbanas, principalmente en el casco urbano y la aldea de Santo Tomás de Castilla, esta situación permite hacer una comparación con el índice de ruralidad que es del 40 %, considerado el más bajo del departamento y la región. En este contexto, también es oportuno relacionar lo urbano y rural con la pobreza en el municipio, la cual es de gran contraste porque en el área urbana es de 2 personas por cada 10 habitantes, mientras en el área rural hay una concentración de pobreza de



aproximadamente 4 por cada 10 personas y la pobreza extrema es de 4 por cada 100 habitantes. Al analizar los indicadores de pobreza diferenciados por área urbano-rural, presenta un matiz diferente. Puede decirse que la pobreza general y extrema se duplica en el área rural, evidenciando la vulnerabilidad de estas poblaciones. La causal de esta situación se deriva de la fuerte actividad económica del municipio con beneficios para la menor parte de la población. Con base en este análisis, es importante visibilizar a los grupos de atención prioritaria, para superar el índice de desigualdad social y económica en el municipio, que se basan fundamentalmente en las brechas de desigualdad territorial, étnica y de género.<sup>1</sup>

La población se puede agrupar en 3 rangos importantes de edades: a) un 43.24 % de la población está comprendida entre las edades de 0 a 14 años. De este grupo, el 48.95 % son mujeres y el 51.05 % son hombres; b) 52.62%, en el rango de 15 a 64 años, en donde las mujeres ocupan el 51.30 % y los hombres el 48.70 %; y c) las personas que son mayores de 65 años, representan únicamente el 4.14 % de la población total, este porcentaje es mínimo pues tiene estrecha relación con la esperanza de vida al nacer que para este municipio es de 70 años, aquí las mujeres ocupan el 50.50 % y los hombres el 49.50 %. Como puede verse, la diferencia entre hombres y mujeres es mínima, esta oscila en un 2 % en los diferentes rangos de edades. Con estos datos, se verifica que aproximadamente la mitad de la población es menor de edad, por lo que es clara la necesidad de incorporar programas de orientación para el trabajo enseñanza de oficios, educación para la salud, recreación y fomento de los valores humanos, entre

---

<sup>1</sup> XI Censo Nacional de Población y VI de Habitación 2002.



otros, deben ser prioridad para atender a la población joven que caracteriza el departamento y el municipio en particular.

La población en un 94 % se considera mestiza, en tanto que el 6 % de la población se reconoce indígena, Q'eqchi' y Garífuna, ubicados en los poblados cercanos al Cerro San Gil, a la orilla de la Bahía Amatique y en la aldea de Machaquitas Chiclero. Históricamente, el municipio recibió población belga y china con fines de colonización de tierras. Actualmente se dan flujos migratorios internos provenientes de los departamentos de Chiquimula, El Progreso, Guatemala, Zacapa y Jutiapa y externos de Belice, Honduras y El Salvador. Puerto Barrios forma parte de la región Franja Transversal del Norte<sup>2</sup> alrededor de la cual se formula un Plan de Desarrollo Integral 2010-2030.

En este sentido, Puerto Barrios se ubica geográficamente en un área estratégica para la región y forma parte del Proyecto Gestión Integral de Tierras, por lo que se hace necesario promover iniciativas de planificación, que le permitan fortalecerse como municipio, para estar preparado ante las nuevas dinámicas que este enfoque regional pueda presentar.

### **1.3. Topografía**

La topografía de Puerto Barrios es variada, aunque las alturas de las cabeceras municipales apenas oscilan entre los 0.67 metros sobre el nivel del mar en Puerto

---

<sup>2</sup> Síntesis de la Franja Transversal del Norte.



Barrios, lo que hace que su suelo sea húmedo y en algunas áreas pantanoso, sin demeritar la extensión que actualmente se ha deforestado con altas montañas y tierras fértiles para la producción agroforestal.

#### **1.4. Antecedentes Históricos**

El departamento de Izabal se encuentra situado en la región III o región Nororiental su cabecera departamental es Puerto Barrios y limita al Norte con el departamento de Petén, Belice y el Mar Caribe; al Sur con el departamento de Zacapa; al Este con la República de Honduras; y al Oeste con el departamento de Alta Verapaz. Se ubica en la latitud  $15^{\circ} 44' 06''$  y longitud  $88^{\circ} 36' 17''$ . Cuenta con una extensión territorial de 9,038 kilómetros cuadrados.

La climatología es generalmente cálida, con fuertes lluvias durante el invierno; la cabecera departamental de Izabal se encuentra a una distancia de 308 kilómetros de la ciudad capital.

El territorio de Izabal se encuentra dividido en 5 municipios que son:

- a) Puerto Barrios
- b) Livingston
- c) El Estor
- d) Morales
- e) Los Amates



Respecto a la etimología de Izabal, se cree que se refiere al Golfo Dulce, sin embargo, ahora puede decirse que proviene del vasco o vascuence, en cuyo idioma Zabal equivale a ancho, posiblemente por la bahía. Es preciso recordar que los miembros del Real Consulado de Comercio en su mayoría eran vascos, o sus descendientes. Según Fuentes y Guzmán<sup>3</sup>, indicó que al Golfo Dulce le vino el nombre por lo dulce de sus aguas.

Para el año de 1803, según documentos que obran en el Archivo General de Centroamérica, apareció el primer reglamento para embarques y desembarques del Real Consulado, en que se menciona a Izabal. Durante el período hispánico este departamento pertenecía al corregimiento de Chiquimula de la Sierra, luego fue distrito para ser creado como departamento el 18 de mayo de 1866.

En el año de 1883, tras la Revolución Liberal, el general Justo Rufino Barrios tuvo la idea de unir la Ciudad de Guatemala con un puerto en el atlántico mediante un ferrocarril, por lo cual, el 4 de agosto del mismo año se emitió un decreto que fijaba el pago de 4 pesos anuales durante 10 años, a las personas que tenían un salario de más de 8 pesos al mes, a efecto de que la obra fuera financiada por los mismos guatemaltecos, teniendo el derecho a ser accionistas.

Sin embargo, tras la muerte del mandatario en la Batalla de Chalchuapa, los planes quedaron en el olvido durante el mandato de su sucesor Manuel Lisandro Barillas, para que, posteriormente, en 1892, al llegar al poder el general José María Reyna Barrios, sobrino del general Justo Rufino Barrios, se retomaron los proyectos suspendidos. Por

---

<sup>3</sup> De Fuentes y Guzmán, Francisco Antonio. **Recordación Florida.**



tales razones, el 19 de julio de 1895, se formula el Decreto Gubernativo No. 513, que establece, que entre los ríos Escondido y Estrecho, se ha de establecer la nueva ciudad, que tomará el nombre de Puerto Barrios.

El acto de fundación tuvo lugar el jueves 5 de diciembre de ese mismo año, en donde se contó con la presencia del general Reyna Barrios. Adicionalmente, en 1896, se formula el Decreto Gubernativo No. 524 que declara a Puerto Barrios como “Puerto Mayor de la República” y ordena el traslado de la aduana, de Livingston a Puerto Barrios. El 31 de agosto del 1908 se aprobó el contrato celebrado con representantes de “Guatemala Railway Company” para hacer los trabajos necesarios para mejorar las condiciones sanitarias de la ciudad de Puerto Barrios, incluyen la excavación de un pozo para abastecer de agua potable a la población.

El 19 de abril de 1920 fue elevada la ciudad a la categoría de municipio, organizando su correspondiente municipalidad; y el 17 de mayo de 1920, por acuerdo gubernativo, se mandó trasladar a Puerto Barrios la cabecera del departamento de Izabal. Desde el 11 de marzo de 1951, el departamento de Izabal pertenecía al obispado de Zacapa, integrado por Zacapa, Chiquimula e Izabal. Según la “Demarcación Política de la República de Guatemala”, Oficina de Estadística 1892, el 31 de diciembre de ese año, el departamento lo formaban los poblados siguientes: Izabal (cabecera departamental y municipal), Livingston, Santo Tomás, Quebradas y El Estor; el entonces municipio de Izabal fue suprimido por acuerdo gubernativo del 7 de noviembre de 1935, que lo anexó como aldea al municipio de Los Amates.



El 30 de abril de 1968 se erigió la Administración Apostólica de Izabal, con sede en Puerto Barrios y comprende solo este departamento.

### **1.5. Zonas de Reserva Territorial**

Son aquellas zonas que se encuentran establecidas en la Constitución Política de la República de Guatemala y específicamente en el Decreto 26-97 del Congreso de la República de Guatemala, son las áreas terrestres a lo largo de los océanos, en las orillas de los lagos, en las riberas de los ríos navegables y de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas donde existan fuentes y manantiales donde las aguas surtan a las poblaciones.

### **1.6. Zonas de Área Protegida**

Puerto Barrios cuenta con una gran riqueza natural, sus principales áreas naturales son la Reserva Protectora de Manantiales Cerro San Gil y el Refugio de Vida Silvestre Punta de Manabique, en estos dos lugares se puede encontrar gran variedad de fauna y flora.

Entre la fauna existente puede mencionarse reptiles, insectos, gran variedad de mariposas, mamíferos como tapires y jabalíes e incluso algunas especies de monos y jaguares en las áreas protegidas. En Izabal habita más del 50 % de las especies de aves que habitan y migran hacia todo el país, lo que lo hace un destino muy visitado por los observadores de aves.



En Puerto Barrios, también se encuentran grandes extensiones de manglares, aunque se ha ido reduciendo tras el impacto humano.

En la agricultura predominan los cultivos de banano, para su exportación; y palma africana para la elaboración de aceite. También atraviesan el municipio una gran cantidad de ríos, aunque algunos ya evidencian la extrema contaminación, algunos de estos son: Las Escobas, que provee de agua a toda la ciudad, Río Escondido, Piedras Negras, Quebrada Seca, Cacao y San Carlos, entre otros. También en la parte fronteriza con Honduras desemboca el Río Motagua, el más extenso de Guatemala; sin embargo, arrastra grandes cantidades de desechos sólidos que son traídos desde todos los departamentos por donde pasa.

Existen varias instituciones que se encargan de la protección de los recursos, entre ellas están: la Policía Nacional Civil de Guatemala en sus División de Protección a la Naturaleza (DIPRONA), el Consejo Nacional de Áreas Protegidas -CONAP-, Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales -MARN- del lado oficial; y FUNDAECO, Fundación Mario Dary, entre otras, por parte de la iniciativa privada.<sup>4</sup>

## 1.7. Población

La etnografía de la región está compuesta por ladinos, indígenas, caribes y extranjeros, ocupando los primeros el más alto porcentaje, la mayoría de la población urbana vive en el área de Puerto Barrios, y Santo Tomás de Castilla. El censo de 1955, indicó que

---

<sup>4</sup> Puerto Barrios-Wikipedia, la enciclopedia libre, Geografía-Recursos Naturales, Guatemala-Puerto Barrios Izabal, 2,014. Disponible en: [es.wikipedia.org/wiki/Puerto\\_Barrios](http://es.wikipedia.org/wiki/Puerto_Barrios).



en la cabecera municipal vivían 15332 habitantes, mientras que en el área rural 5719, es decir, tres cuartas partes se encontraban en el núcleo Puerto Barrios, Santo Tomás de Castilla. De los 21,051 habitantes del municipio, los indígenas representaban el 3.7 % del total.

El censo de 1964 indicó que la población había llegado a 32,513 habitantes. En el área urbana se localizaron 22,327 y en la rural 10,186. Del total, los indígenas representaban el 1.96 por ciento de la población, las familias estaban constituidas por cuatro o cinco miembros y la densidad poblacional era de 25.16 habitantes por kilómetro cuadrado.

El censo de 1982 registró la presencia de 46,762 habitantes, y en el último censo realizado en diciembre de 2002, se registraron 61,078 de los cuales 48,561 se hallaron en el área urbana y 32497 en el rural, de la población total 40,242 son hombres 40,386 son mujeres. Por la forma como se distribuye la población, se infiere que ahora la mayoría de las personas se ubican en el área urbana, opuesto a lo que ocurrió en el pasado censo de 1994, lo cual infiere que ha habido una emigración hacia el casco urbano, cuyas causa bien podrían ser de índole económica.



## CAPÍTULO II

### 2. Marco legal que contempla la certeza jurídica de la tierra

#### 2.1. Constitución Política de la República de Guatemala

La Constitución Política de la República de Guatemala (1985) reconoce y garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona, que puede disponer de sus bienes de conformidad con la ley. El Artículo 39 del cuerpo legal citado establece: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley”.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que alcance el progreso individual y desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

La Corte de Constitucionalidad, en la Gaceta No. 41, Expediente 305-95, de fecha veintiséis de septiembre de mil novecientos noventa y seis, establece en su criterio jurisprudencial: “La propiedad privada se reconoce como un derecho inherente a la persona, por concurrir al desarrollo de la persona, y por ende de su familia, a quienes el Estado, dispensa protección primaria; ello sin perjuicio claro está de que por ley, pueda ser limitada su disposición cuando sea contraria a los fines sociales o necesaria a la realización del bien común o interés social, que se erige en prevalente como especialmente lo señala el artículo 44 constitucional.”



Además, regula en su Artículo 44: Derechos inherentes a la persona humana. Los derechos y garantías que otorga la Constitución no excluyen otros que aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana.

Entre otros aspectos que la Constitución regula, el Artículo 67, Protección a las tierras y las cooperativas agrícolas indígenas. Las cooperativas, comunidades indígenas o cualesquiera otras formas de tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria, así como el patrimonio familiar y vivienda popular gozarán de protección especial del Estado, de asistencia crediticia y de técnica preferencial que garanticen su posesión y desarrollo a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida.

Las comunidades indígenas y otras que tengan tierras que históricamente les pertenecen y que tradicionalmente han administrado en forma especial, mantendrán ese sistema.

En ese orden de ideas, se puede evidenciar que la Constitución Política de la República de Guatemala menciona el reconocimiento de la propiedad privada, sin embargo, este no es absoluto, toda vez que el interés social siempre prevalecerá sobre el interés particular, es decir, en armonía con el interés particular, relaciona el dominio eminente del Estado en el territorio, y por ello es que existen los órganos reguladores de esa distribución.

Así Pues, en el tema que hoy atañe es imprescindible tratar de definir lo que es el derecho de propiedad, tenencia y posesión, para poder demarcar en la síntesis del presente trabajo de investigación lo referente a la certeza jurídica de la tierra.



La Constitución Política de la República de Guatemala, ha hecho tan perfectas estas figuras típicas en las cuales diferencia ambos términos, “Propiedad y Tenencia” y con ella demarca muy bien lo relacionado a la certeza jurídica.

## 2.2. Código Civil

Ley ordinaria que en principio enuncia que aquellos bienes que no pertenecen al dominio del poder público se regulan por el derecho privado, disponiendo de esa manera que tanto las personas individuales como jurídicas puedan adquirir bienes inmuebles, limitados únicamente por la ley.

El derecho de propiedad en el Código Civil se encuentra regulado en el Artículo 464, estableciendo que el derecho de propiedad “es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. Sin embargo, este derecho se ve limitado para el abuso que en determinado momento el propietario pueda ejercer en el Artículo 465 del Código civil.

En el presente caso, es necesario y total establecer un punto doctrinario para poder entender el código civil y en ese orden de ideas, dejar establecido que el “derecho de propiedad” así como otros derechos, se encuentran contenidos en la base doctrinaria de los Derechos Reales, que no son más que el conjunto de normas jurídicas reguladoras del poder inmediato que tiene una persona sobre un bien frente a todos.”<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Recinos Guerra, Byron Roberto. D.A.B. Recinos, única publicación. Universidad San Carlos de Guatemala.



Estableciendo la siguiente clasificación:

- a. Derechos Reales de Goce y Disposición
- b. Derechos Reales de Mero Goce
- c. Derechos Reales de Garantía

### **2.2.1. Derechos Reales de Goce y Disposición**

Propiedad o Dominio: es el derecho real por excelencia. Es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites de observancia y de obligaciones de la ley.

Pero para ello existen las formas o modos de y, resumidamente, puede definirse que:

“Son los hechos jurídicos que la ley les reconoce virtud de hacer surgir el dominio de determinado sujeto.” Estos a su vez se dividen en Originarios y Derivativos, los primeros, son los que no tienen su nacimiento en el recibir derechos de ninguna otra persona, como lo son la ocupación, usucapión, acción; los segundos, son los que si implican la transmisión de un derecho preexistente por un autor o sucesor. Son los mortis causa, sucesión hereditaria intervivos, contratos, cesión de derechos, etc.<sup>6</sup>

La propiedad integra en determinado momento ciertas facultades como lo son las de gozar y disponer de un bien.

---

<sup>6</sup> Ibidem.



## 2.2.2. Derechos Reales de Mero Goce

Entre estos derechos, se encuentran las figuras del usufructo, uso y habitación, servidumbre, que para entender los conceptos básicos y definir la certeza jurídica de la tierra es necesario enunciarlos:

- a) Derecho de Usufructo: es un derecho de goce, que incluye los frutos y el uso sobre un bien propiedad de un tercero. El usufructo puede constituirse en forma gratuita u onerosa, puro o bajo condición, por un plazo determinado o por tiempo indefinido, salvo el caso de personas jurídicas cuando se trata de bienes nacionales, entonces no pueden exceder de 30 y 50 años. El usufructuario puede disponer libremente de su derecho, enajenarlo o cederlo, inclusive el arrendarlo pero los contratos terminan al vencimiento del usufructo.
- b) Derecho de Uso y habitación: es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, de bien ajeno sin alterar forma, ni substancia y es intransmisible. La habitación es el uso sobre una finca urbana para habilitar piezas de una casa.
- c) Derecho de Servidumbre: es un derecho real que se sujeta la cosa a la totalidad de sus relaciones, sino a sus relaciones singulares, siendo para beneficio del dueño de predio y a cargo de otro fundo de propiedad de distinto dueño para beneficio o mayor utilidad primero.



### 2.2.3. Derechos Reales de Garantía

- a) Hipoteca: es el derecho real que tiene el objeto de asegurar el cumplimiento de una obligación. Recae sobre un bien inmueble. Una persona grava un bien inmueble de su propiedad para recibir un crédito y así asegurarle el pago a su acreedor.
  
- b) Prenda: es el derecho real, sobre cosa ajena, establecida en una obligación por cuya virtud se entrega aquella al acreedor o a tercero de común acuerdo, con el fin de que quede en su posesión hasta el pago del crédito y en caso de incumplimiento se pueda instar a la venta, satisfaciendo con su importe la responsabilidad pecuniaria.

Así mismo, es importante conocer la definición y significado de posesión, la ley considera poseedor al que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio, siempre que se cumplan con los presupuestos de mantener la posesión de forma continua, pública, pacífica y fundada en justo título.

De esa cuenta, puede afirmarse que propiedad, posesión, tenencia, son conceptos totalmente diferentes que hoy en día en el municipio de Puerto Barrios, se han tendido a confusión por parte de la población, sin embargo, como futuros profesionales del derecho se tiene la obligación de explicar y hacer saber al usuario qué diferencia existe entre cada uno de ellos.



El Código Civil, en su Libro II, versa todo lo relativo a los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, conformado por cinco títulos que describen perfectamente el diseño que da forma y clasificación al patrimonio de una persona individual o jurídica; la estructura del Libro Segundo del Código Civil, muestra las formas de adquisición de la propiedad, así como de la posesión y otros derechos reales, desglose que a lo largo del trabajo de investigación será realizado.

### **2.3. Ley del Instituto de Transformación Agraria**

Es necesario rememorar que cuando ocurrió el derrocamiento del presidente Jacobo Árbenz Guzmán habían sido expropiadas 1,385 fincas, las que tenían un total aproximado de 885,035 hectáreas; dejó de ser un proceso global, radical y rápido, planificado pero flexible, que además de comprender la redistribución de la tierra en una forma justa, debe abarcar asistencia técnica y crediticia, servicios y obras complementarias como la sanidad rural, la vivienda, las vías de comunicación, la recreación y elevación cultural.<sup>7</sup> “La Ley de Reforma Agraria fue abrogada y sustituida por un estatuto agrario, promulgado el 26 de julio de 1954, con carácter transitorio por la Junta de Gobierno de ese entonces. Hasta en febrero de 1956, se decretó el nuevo Estatuto Agrario, por el cual se crearon Zonas de Desarrollo, en las que se entregarían parcelas a campesinos sin tierra o minifundistas. Dichas zonas se establecieron en terrenos ociosos e inexplorados, en fincas nacionales y en tierras particulares previamente adquiridas por el Estado. Este también estaba facultado por la ley para

---

<sup>7</sup> Historia popular de Guatemala. Tomo IV. Págs. 706-710.



crear lotificaciones en terrenos diferentes a las Zonas de Desarrollo, lo que permitió el establecimiento de las llamadas Comunidades Agrarias. Con base en los Estatutos Agrarios de 1954 y 1956, entre 1954 y 1962 se distribuyeron 209,226 hectáreas a 32,426 beneficiarios.”

El Estatuto Agrario fue sustituido en 1962 por la Ley de Transformación Agraria (INTA) Decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala; los objetivos básicos del Programa de Transformación Agraria eran la colonización de nuevas áreas para incorporarlas al desarrollo del país, y la transformación de las estructuras sociales en lo referente a la tenencia y explotación de la tierra. La nueva ley revisó el concepto de parcela, la que definió como patrimonio familiar que, con una extensión no menor de 28 manzanas, destinadas al sostenimiento de una familia, se consideraba indivisible e inembargable.<sup>8</sup>

En 1986, la situación agraria prevaleciente en el país, caracterizada por una fuerte presión campesina en demanda de tierras, llevó al gobierno a la formulación de una política orientada a que estas se distribuyeran a grupos seleccionados de campesinos. En noviembre de dicho año se hizo la primera entrega a una organización campesina de tal tipo, dirigida por el sacerdote católico Andrés Girón, que recibió la finca Monte Llano. Además, durante 1987 se entregaron tierras a campesinos de la denominada Empresa Campesina Asociativa.

El fundamento legal de esta ley se encuentra definido en el cuarto considerando en donde establece: “Que es conveniente dotar a la República de una ley que norme la

---

<sup>8</sup> De León Scholotter, René, Legislación agraria guatemalteca, págs. 89 a 92.



garantía constitucional a la propiedad privada, las condiciones indispensables para que el propietario alcance en el más alto índice el desarrollo y utilización de 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”; los Artículos 1, 3,4,5 y 6 fueron derogados por el Decreto 24-99 de fecha 8/6/99 del Congreso de la República de Guatemala (FONATIERRAS); otro Artículo derogado fue el 118 por el Decreto 24-99 (FONATIERRAS), en donde se hablaba de la concesión de títulos. Sin embargo, esta ley aún se encuentra vigente y en los procesos de regularización y adjudicación de tierras es aplicable, por las modificaciones que ha sufrido de índole interno mediante puntos resolutivos del Consejo del Fondo de Tierras, cuya institución es la que suple en determinado momento a raíz de la firma de los Acuerdos de Paz, al Instituto de Transformación Agraria en Guatemala.

#### **2.4. Ley del Fondo de Tierras**

Es el cuerpo de ley que norma toda la actividad que en determinado momento formuló el Instituto de Transformación Agraria, con la diferencia que esta lleva un fin



trascendental el cual es proveer la certeza jurídica de la tierra, adjudicada por el Estado a campesinos y campesinas, a través de la institución Fondo de Tierras. Su cuerpo legal se encuentra en el Decreto Ley 24-99 del Congreso de la República y 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. Se desarrolla con base en la Agenda Estratégica 2012-2025 que se fundamenta en cuatro ejes:

1. Acceso a la tierra para el desarrollo integral y sostenible.
2. Regularización de procesos de adjudicación de tierras del Estado.
3. Desarrollo de Comunidades Agrarias Sostenible.
4. Fortalecimiento institucional para responder a las aspiraciones sociales y mandatos legales; apoyados por ejes transversales que fortalecen sus acciones. Se organiza internamente con base en el acuerdo Gubernativo Número 435-2013 de fecha 7 de noviembre de 2013.

Es aquí la parte medular de la certeza jurídica que se puede obtener en aquellos terrenos adjudicados en determinado momento por el Instituto de Transformación Agraria –INTA-, ya que algunos beneficiarios por esta institución no completaron su proceso de adjudicación de tierras del Estado, y es necesario que su inscripción sea realizada en el Registro de la Propiedad, mediante la inscripción de su escritura pública.



## 2.5. Ley Reguladora de área de reserva territorial del Estado

La Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 122 “Reservas Territoriales del Estado”, establece que: “El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas(...)”, es por ello que fue necesario crear el Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, la cual crea la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, dando a conocer así la actividad que la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, realizaría a través de los procedimientos estipulados en ella.

Conocer que las áreas de reserva territoriales del Estado de Guatemala, son las áreas contenidas en la faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contadas a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde las aguas surtan a las poblaciones. Es necesario, cuando se habla de la certeza jurídica de la tierra ya que el mismo cuerpo de ley, especificar que el ámbito de aplicación de la ley se extiende a todas las áreas territoriales establecidas en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Las áreas territoriales del Estado no se consideran tierras incultas u ociosas, cualquiera que sea su condición.

Los inmuebles situados dentro de las áreas de reserva territorial del Estado de Guatemala, no pueden titularse supletoriamente, ni otorgarse en usufructo a particulares, ni en adscripción, salvo documentación legalmente constituida, estas



prohibiciones no afectarán posibles derechos adquiridos con anterioridad a la vigencia de la presente ley. Las solicitudes provenientes de instituciones gubernamentales, deberán registrarse por la presente ley.

Lo anterior son fundamentos legales que, a raíz del tema de investigación, es necesario tomarlos en cuenta, toda vez que el municipio de Puerto Barrios cuenta con una parte de ríos navegables y con toda la bahía de Amatique en su alrededor, cosa que ha provocado mucha confusión sobre a qué dependencia pertenece ceder el derecho de tenencia o propiedad de la tierra, provocando un caos para la adquisición de la certeza jurídica de la tierra y por ende a una violación al derecho de adquisición por parte de muchos pobladores que se han dedicado a burlar los procedimientos administrativos y, en consecuencia, a la adquisición de grandes extensiones de terreno por otras vías.

## **2.6. Ley de Titulación Supletoria**

En la Ley de Titulación Supletoria, como bien se sabe, se encuentra regulado el procedimiento para poder ejecutar y hacer valer la usucapión, regulada en el Código Civil como un derecho de posesión, llevada a cabo bajo los presupuestos que la misma ha sido pública, pacífica y de buena fe y por el tiempo señalado por la ley; el procedimiento a seguir para poder titular supletoriamente un bien, se encuentra regulado en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, el Proceso de titulación Supletoria, es un procedimiento que se ventila únicamente en la vía judicial tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia jurisdiccional.



Dentro del Municipio de Puerto Barrios, al tratar del proceso de titulación supletoria las personas que pretenden obtener la certeza jurídica de la tierra por esta vía, actualmente no lo consiguen, toda vez específicamente el Artículo de la Ley, queda expresamente prohibida, entre otros, la titulación de los bienes inmuebles situados en la Franja Transversal del Norte y de acuerdo con el Decreto 60-70 del Congreso de la República todo el departamento de Izabal conforma la Franja Transversal del Norte; por lo tanto, obtener a certeza jurídica por medio de la titulación supletoria, no es posible y las personas incurren gastos y trámites innecesarios.

### **2.6.1 Antecedentes históricos**

El primer Código Civil guatemalteco que entró en vigencia el 15 de septiembre de 1877, reguló en su cuerpo legal por primera vez, y de manera concreta, la legitimación de la posesión con fines registrales. Introdujeron las figuras de la prescripción positiva o usucapión y la titulación supletoria como dos instituciones jurídicas distintas. La prescripción positiva se encontraba regulada en el Título VII del Libro II de las cosas, del modo de adquirirlas y de los derechos que las personas tienen sobre ellas, y comprendía los bienes muebles e inmuebles. En el caso de los inmuebles, establecía que prescribían en cinco años entre presentes, diez entre ausentes y veinte años para los terrenos baldíos, además debía existir la concurrencia de los requisitos de estar fundada en justo título, adquirida de buena fe, en forma pacífica, continua y pública.

Una vez perfeccionada la prescripción positiva, producía el dominio sobre el bien poseído, y con la acción que surgía del dominio, podía reivindicarse de cualquier



poseedor e interponerse como excepción perentoria. Los títulos supletorios, en su parte sustantiva, se encontraban regulados en el Título V del Libro III de la hipoteca en general, y su parte adjetiva se encontraba regulada en el Código de Procedimientos Civiles, por medio de lo que se llamó interdicto de adquirir, el cual podía tramitarse indistintamente ante el juez de primera instancia departamental o ante el juez de paz jurisdiccional, estableciendo la prohibición de probar la posesión a través de la declaración de testigos.

En cuanto a la titulación supletoria, establecía que el título supletorio era emitido para que el propietario que a la fecha de la publicación del Código careciera de título hábil para la inscripción, pudiera inscribir su derecho. José Salazar, en las reformas al Código, refería que el título supletorio fue considerado un medio provisional que tenía como objeto exclusivo expeditar la transición del antiguo al nuevo sistema hipotecario y evitar que se lesionaran derechos anteriormente adquiridos.

El 10 de mayo de 1926, la Asamblea Legislativa emitió el Decreto 1455, Ley de Titulación Supletoria, en la cual se establecía como juez competente para conocer las diligencias de titulación supletoria, el de primera instancia del departamento en donde se encontraran ubicados los bienes, quien era competente para conocer de la solicitud presentada de manera personal o por medio de mandatario, justificando la posesión por diez años o más, aceptando como medio de prueba la declaración testimonial. Asimismo, regulaba que al tiempo de posesión que tuviera el interesado el día de la solicitud, se le debía agregar la del causahabiente para el cómputo del término de diez años en su caso. Al reformarse los dos primeros capítulos del Código Civil, la titulación supletoria quedó regulada en su parte sustantiva en el Decreto legislativo 1932 y la



parte adjetiva en el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, Decreto Legislativo 2009, Título Segundo, denominado De los Títulos Supletorios, Capítulo Único. Tanto el trámite como los requisitos no sufrieron ninguna modificación.

Con la promulgación del Decreto Legislativo 2268 de fecha 16 de marzo de 1938, se aprobó el Decreto 2053 del presidente la República, de fecha 16 de enero de ese mismo año, por medio del cual se suspendió la tramitación de titulaciones supletorias con el fin de reformar el Código Civil que regulaba específicamente la titulación supletoria.

El 21 de abril de 1938 según Decreto 2039 de la Asamblea Legislativa se derogó el capítulo que regulaba la tramitación de la titulación supletoria y entró en vigencia una nueva ley que transformó el trámite judicial en administrativo, a cargo de la sección de tierras. Posteriormente se promulgó el Decreto Legislativo 2317 de fecha 25 de abril de 1939, conteniendo como únicas variaciones, la ratificación de la solicitud, la no intervención de mandatario, y la imposibilidad de titular los inmuebles ubicados en las fajas fronterizas por persona no nacidas en Guatemala.

Con la Revolución de 1944, se emitió por parte de la Junta Revolucionaria de Gobierno, el Decreto número 70 de fecha 11 de marzo de 1945, Ley de Titulación Supletoria, el cual establecía que quienes hubieran cultivado la tierra por un periodo no menor de 10 años sin título legal, podía acudir en la vía voluntaria y ante un juzgado de primera instancia departamental a presentar la solicitud y tramitación del expediente.

El 3 de mayo de 1946, se promulgó el Decreto 232 del Congreso de la República, que ratificaba el Decreto 70 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, con la modificación que



no permitía extender título supletorio de extensiones de terreno mayores de quinientas hectáreas, salvo que se tratara de terrenos labrados o cultivados, en cuyo caso el título supletorio amparaba cualquier extensión, siempre que esta no excediera de 4502 hectáreas, y las personas extranjeras naturales o jurídicas debían probar que los inmuebles a titular estaban destinados exclusivamente al desarrollo o incremento de su negocio principal.

En la actualidad, la titulación supletoria se encuentra regulada en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, emitido el 26 de julio de 1979 y entró en vigencia el 22 de agosto de 1979, Ley de Titulación Supletoria. El Decreto 49-79 derogó al Decreto 232 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 3 de mayo de 1946 y sus reformas; así como el Decreto 31-78 del Congreso de la República de Guatemala, el cual suspendía los trámites de los títulos supletorios, privando con ello a los legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que les permitiera inscribir legalmente sus derechos posesorios.

En el ordenamiento jurídico vigente la usucapión y la titulación supletoria operan en relación de dependencia; la usucapión se encuentra regulada en el Código Civil, Decreto Ley No. 106 y en la Ley de titulación supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República.

Puede definirse entonces que la titulación supletoria es el procedimiento legalmente establecido a través del cual el legítimo poseedor de un bien inmueble puede inscribir legalmente sus derechos posesorios, y marcar con ello el inicio del plazo de la



prescripción positiva que dé lugar a la adquisición e inscripción de su dominio por usucapión.

Pero qué pasa en la actualidad con el departamento de Izabal, que ha detenido en gran parte la titulación supletoria, y por ende la obtención del derecho de inscripción y registro de la propiedad; la ley es clara al mencionar lo siguiente:

La Ley de Titulación Supletoria expresamente prohíbe la titulación supletoria de los bienes siguientes: 1. Bienes inmuebles mayores de 45.150 Ha. (una caballería). 2. Bienes inmuebles situados en la Franja Transversal del Norte cualquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso de la República. Se exceptúan de esta disposición las fracciones no mayores de cinco mil metros cuadrados que se encuentren comprendidas dentro de los límites urbanos de una población, siempre que no afecten las zonas de desarrollo agrario.

Sin embargo, el Decreto 60-70 se refiere a las zonas comprendidas en los municipios de Santa Ana Huixta, San Antonio Huixta, Nentón, Jacaltenango, San Mateo Ixtatán y Santa Cruz Barillas del departamento de Huehuetenango. Chapul y San Miguel Uspantán, del departamento de El Quiché, Cobán, Chisec, San Pedro Carchá, Lanquín, Senahú, Cahabón y Chahal, del departamento de Alta Verapaz y **todo el departamento de Izabal** y la totalidad de Petén, cuestión que a la fecha no ha sido considerada su modificación o reforma y es lo que neutraliza el procedimiento en el municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal.



## 2.7. Ley de Áreas Protegidas

Son áreas protegidas, incluidas sus respectivas zonas de amortiguamiento, las que tienen por objeto la conservación, el manejo racional y la restauración de la flora y fauna silvestre, recursos conexos y sus interacciones naturales y culturales, que tengan alta significación por su función o sus valores genéticos, históricos, escénicos, recreativos, arqueológicos y protectores, de tal manera de preservar el estado natural de las comunidades bióticas, de los fenómenos geomorfológicos únicos, de las fuentes y suministros de agua, de las cuencas críticas de los ríos, de las zonas protectoras de los suelos agrícolas, de tal modo de mantener opciones de desarrollo sostenible.

Cuando un área de propiedad privada haya sido declarada protegida, o sea susceptible de ser declarada como tal, el propietario mantendrá plenamente sus derechos sobre la misma y la manejará de acuerdo con las normas y reglamentaciones aplicables al Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas.

La Ley de Áreas Protegidas, regulada en el Decreto 4-89 del Congreso de la República de Guatemala, norma lo concerniente a todo lo que se enmarca dentro de una declaratoria de área protegida, sin embargo, se aprecia que la ley es eminentemente reciente, y esta fue creada con los objetivos siguientes:

- a) Asegurar el funcionamiento óptimo de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas naturales vitales para el beneficio de todos los guatemaltecos.
- b) Lograr la conservación de la diversidad biológica del país.



c) Alcanzar la capacidad de una utilización sostenida de las especies y ecosistemas en todo el territorio nacional.

d) Defender y preservar el patrimonio natural de la Nación.

e) Establecer las áreas protegidas necesarias en el territorio nacional con carácter de utilidad pública e interés social. Los que se encuentran regulados en el Artículo 5 de ese cuerpo de ley.

Como sus objetivos lo indican, el fin primordial es conservar la diversidad biológica y ecológica del país, sin embargo, esta ley ha sido analizada y a la vez causado cierto conflicto con el derecho a la propiedad, toda vez que aquí se incluyen los términos siguientes: ocupación de área protegida, vulneración de derechos versus conservación.

Tal como lo indica un estudio comparado, "No es incompatible la declaración de un parque nacional natural con la constitución de una reserva indígena; en consecuencia cuando por razones de orden ecológico y biogeográfico haya de incluirse, total o parcialmente un área ocupada por grupos indígenas dentro del Sistema de Parques Nacionales Naturales".<sup>9</sup> Sin embargo, existe la lucha constante por la propiedad de las tierras, y muchas veces el derecho de permanecer en ella, no obstante el uso de la tierra, por los humanos, menoscaba en gran manera el orden biogeográfico y orden ecológico cuando no existe un plan de manejo autosustentable.

---

<sup>9</sup> Diaz Cano, Marlenny. **Conflicto de ocupación en áreas protegidas, Conservación versus derechos de comunidades. Opinión Jurídica** - Universidad de Medellín. Noviembre 5 de 2008



Por otro lado, existen casos en que la tierra catalogada como área protegida se vuelve no adjudicable y muchas veces los particulares asentados en tierras nacionales, que por el paso del tiempo podían mantener una expectativa de adjudicación y en síntesis un derecho de propiedad, aduciendo hechos materiales de aprovechamiento, que en derecho de posesión les corresponde, porque se han convertido en simples ocupantes, es evidente que quedan desprovistos de toda posibilidad de adquirir el dominio de esos predios independientemente del tiempo que lleven poseyendo, por prohibición legal expresa que reviste a las áreas de parques nacionales de los atributos de no prescriptible, no enajenable e inadjudicable.

En este punto, las resoluciones de creación de áreas protegidas se han cuidado de no trasgredir derechos constituidos en el aprovechamiento ancestral de los predios ocupados, sin embargo, en Izabal existe el conflicto que el Consejo Nacional de Áreas Protegidas, quien es el ente encargado de controlar esta actividad, se opone rotundamente a la adquisición y dominio de esas tierras por particulares aun ejerciendo su derecho ancestral, el cual es alegado por las partes.

### **2.7.1. Decreto 129-96 del Congreso de la República**

Decreto que declara área protegida la Reserva Protectora de Manantiales de Cerro San Gil, es importante mencionar este decreto, toda vez que de acuerdo con la prohibición contenida en la Ley del Fondo de Tierras, no se puede adjudicar ni obtener certeza jurídica de la tierra las áreas que sean declaradas área protegida, siendo una de las



funciones del Consejo Nacional de Áreas Protegidas, servir de asesor en todas las entidades estatales con el fin de conservar y proteger los recursos naturales del país.

### **2.7.2. Decreto 23-2005 del Congreso de la República**

Ley que declara Área Protegida el Refugio de Vida Silvestre Punta de Manabique, creada en cumplimiento a lo establecido en el Decreto 489 del Congreso de la República que declara bajo la categoría de refugio de vida silvestre el área de Punta de Manabique y en atención a la prohibición contenida en el ley de Fondo de Tierras las personas no podrán obtener la certeza jurídica de la tierra en esta área.

### **2.8. Ley del Registro de Información Catastral**

El catastro puede ser definido como la estadística gráfica de la propiedad y la riqueza inmueble, mediante la cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos. Al celebrarse el XVI Congreso Jurídico Guatemalteco, La licenciada Gladys Morfin define el catastro como "(...) Una base de datos gráficos y textuales que contienen la descripción física de las fincas o parcelas, haciendo referencia a su localización geográfica, con expresión de sus medidas, colindancias, valor, y demás información que se defina de interés"<sup>10</sup>

La conformación del catastro nacional no es tarea fácil, para ello se necesita aplicar técnicas relacionadas con trabajos geométricos, topográficos y periciales, que permitan

---

<sup>10</sup> Morfin Mansilla, Gladys. **Ponencias del XVI Congreso Jurídico Guatemalteco.** Pág. 7



realizar las divisiones, mediciones y planos de cada una de las parcelas que integran el territorio.

Los fines que persigue el catastro son:

- Obtener información completa sobre la propiedad inmueble de un país.
- Proporcionar certeza y seguridad jurídica a los propietarios y poseedores de bienes inmuebles.
- Brindar ayuda en la toma de decisiones para la resolución de conflictos sobre bienes inmuebles.

El registro de la propiedad está íntimamente ligado al catastro nacional en virtud de la entrada en vigencia de la Ley del Registro de Información Catastral que regula la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Registro de Información Catastral con el objeto de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional.

El hacer referencia al tema del catastro nacional en el presente trabajo de investigación se considera de vital importancia por convertirse a través de mandato legal, como el medio efectivo para obtener información relacionada con los bienes inmuebles del país, toda vez que se necesita tener información verídica que refleje la relación geografía con la relación registral, en cuanto a la tenencia y posesión de la tierra, cuál es propiedad privada y cuál es del Estado, estos principios son los que provocan en determinado momento la certeza y la seguridad jurídica y garantizan el derecho a la propiedad privada, haciendo viable la resolución de conflictos de una manera técnica basada en análisis y estudios registrales y catastrales, así también el catastro proporciona la



identificación de parcelas o fincas que carecen de título inscribible, o que teniéndolo no puedan o no han sido inscritos en el Registro de la Propiedad.

La Ley del Registro de Información Catastral es un compromiso político adquirido por el Gobierno de Guatemala, a raíz de la firma de los Acuerdos de Paz, específicamente en el Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, en el cual se obliga a promover cambios legislativos orientados al establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, que permita al Estado cumplir con sus deberes constitucionales de justicia, seguridad, paz y desarrollo integral de la persona, traducidos específicamente en justicia agraria, seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

Es un proceso que en la actualidad se ha venido desarrollando, en principio con grandes afluencias de presupuesto, pero que poco a poco ha mermado en gran manera, y aún falta mucho trabajo por hacer, y siendo que existe mucha diferencia en lo geográfico catastral con la información registral, es el tema que la actividad y fin primordial de la creación del Registro de Información Catastral aún no se ha concluido, estando pendiente en muchos departamentos la exposición pública de los planos catastrales, ya que esto podría crear una conflictividad social de gran impacto.





## CAPÍTULO III

### **3. La institucionalidad del Estado reguladora de la tenencia, posesión y propiedad de la tierra**

#### **3.1. Fondo de Tierras**

A través del desarrollo de la presente investigación se ha determinado la función de cada institución de gobierno y su origen histórico, es ahora cuando se explicará cuál es su misión en cuanto a la tenencia, posesión y propiedad de la tierra; la institución autónoma y descentralizada Fondo de Tierras, es la entidad encargada de poder legalizar todas aquellas tierras que hasta hoy pertenecen al Estado, y fueron adjudicadas en su momento por el Instituto Nacional de Transformación Agraria o bien MAGA-INTA; sin embargo, en aquel tiempo la forma de entregar las tierras como su nombre lo indica fue a través de la Adjudicación, cuestión que no otorgaba el título de propiedad inscribible en el Registro de la Propiedad. Hoy por hoy, el Fondo de Tierras, a través de ciertos procesos creados internamente bajo su normativa legal, mediante puntos resolutivos emitidos por el Concejo Directivo, autoridad máxima de esa institución, es la que otorga la certeza jurídica de la tierra, que establecen los procesos administrativos, aparentemente prácticos, para lograr la escrituración del bien inmueble y posteriormente la inscripción en el Registro.

Se habla que los procesos administrativos son prácticos en apariencia, en virtud que estos tratan de facilitar a las personas de escasos recursos el acceso a la certeza jurídica de la tierra, no olvidando que el espíritu de la Ley del Fondo de Tierras y la institución misma fue adjudicar la tierra para campesinos o campesinas en situación de



pobreza o pobreza extrema, para que a través de la agricultura, tuvieran una mejor calidad de vida y lograr la auto sostenibilidad de la familia. Actualmente, a raíz de la mala utilización de estos procesos, el Fondo de Tierras ha tenido cierta cautela que ha retrasado la adjudicación de tierras, lo que ha ocasionado para muchas personas el retraso en la obtención de la certeza jurídica de la tierra, olvidando la misión y visión que estos persiguen.

### **3.1.1. Marco Institucional**

A través de la reorganización del Fondo de Tierras en el año 2012, se creó una agenda estratégica la cual creó un marco institucional distinto al ya conocido anteriormente, como un instrumento fundamental para lograr alinear las acciones del Fondo de Tierras, al corto, mediano y largo plazo, para la consecución de los objetivos y resultados previstos, en concordancia con los mandatos y aspiraciones institucionales que establece la Ley, Decreto 24-99, lo cual conllevará la eficiente y eficaz implementación de los ejes estratégicos, las líneas de acción y los ejes transversales que se consensuaron institucionalmente, para concluir con este valioso instrumento de planificación y de gestión.<sup>11</sup>

Tres son las aspiraciones identificadas en el Acuerdo Socioeconómico y Situación Agraria de los Acuerdos de Paz:

---

<sup>11</sup> Agenda Estratégica Fondo de Tierras, 2012-2025. Agosto de 2012.



1) Contribuir a la promoción del desarrollo económico de la Nación, a través de estimular las actividades agrícolas y pecuarias y 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. Esta aspiración no cabe duda que ha sido atendida en alguna medida por el que hacer del Fondo de Tierras, pero requiere permanente atención de modo incremental.

2) Atender particularmente a los pueblos indígenas, hablando de los que están con rostro humano integrados por campesinos y campesinas sin tierra o con áreas insuficientes, esto para coadyuvar el acceso a mejores condiciones de vida en libertad, equidad, justicia, seguridad y paz para su desarrollo integral. Esta aspiración, a la luz de las reflexiones compartidas en el presente proceso de planificación, se estima que sí se ha atendido en algunos aspectos y que se espera fortalecer en mayor grado.

3) Darle un sentido práctico a los Acuerdos sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas y de Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria. En general, el fondo de Tierras es una institución que no escapa a la constante necesidad de procurar la mejora de sus procedimientos, por lo que se recomienda una revisión de los instrumentos: reglamentos, manuales, etc.

Es allí donde se modifican los instrumentos que generan el proceso de la adjudicación de tierras y generación de la certeza jurídica de la tierra.



### 3.1.2. Proceso de adjudicación de tierras del Estado

La adjudicación de tierras, no es más que el proceso de brindar al beneficiario la certeza jurídica de la tierra, y no ha obtenido anteriormente un título de adjudicación por parte del Instituto de Transformación Agraria; ello tiene su iniciación basado en la ubicación que muestra el plano catastral, si este pertenece al Estado, así también es necesario que esta finca no sea de índole urbano, es decir, debe ser eminentemente rural; para ello es necesario que el plano catastral sea certificado por el Registro de Información Catastral, el cual tiene una vigencia de seis meses; seguidamente, deben llenarse ciertos requisitos los cuales se mencionaran posteriormente y con ello se inicia el proceso de Adjudicación y Desmembración de la Tierra (es decir se posesiona una fracción de terreno de una finca muy extensa en su área superficial).

Posteriormente el equipo técnico y jurídico de la entidad realiza los Estudios Técnicos consistentes en Estudio Socioeconómico, el cual versa sobre la familia que habita en el terreno, o bien es poseedora del mismo; por otro lado se realiza el Estudio Real y Físico, que es sobre el inmueble, este es un estudio sobre la calidad del suelo, extensión, medidas y colindancias, así como el tipo de siembra que se tiene o actividad agrícola o agronómica que se desempeña en él. Derivado de esto se emite un dictamen por la Coordinación Técnica del Fondo de Tierras, quien traslada a la Coordinación Jurídica, el expediente físico para su revisión y evaluación de forma, si este contempla todos los requisitos conforme los establecido en el Punto Resolutivo que acuerda el trámite de Adjudicación y desmembración, esta Coordinación emite un dictamen, el cual no es vinculante, manifestando que se reúnen los requisitos necesarios para su adjudicación o en sentido contrario.



Seguidamente la Dirección Jurídica, resuelve en definitiva la procedencia o no de la Adjudicación, si esta resolución es favorable, el beneficiario tiene dos opciones para buscar la certeza jurídica de la tierra, puede ser a través de un Notario particular o bien a través de la Notaria que se encuentra a servicio de la población dentro del Fondo de Tierras, ello con el objeto que se fACCIONE la Escritura Pública de Adjudicación y posteriormente esta sea inscrita en el Registro de la Propiedad del área correspondiente.

El trámite, como se muestra, es eminentemente práctico y fácil, sin embargo, la burocracia que existe en el Estado de Guatemala, desatiende los fines principales de las instituciones, no solo la del Fondo de Tierras sino a nivel general.

El aporte que Fondo de Tierras brinda a los beneficiarios, que son poseionarios de la tierra en el área rural, es muy importante, toda vez que el desarrollo al tener la certeza jurídica de la tierra es mucho más evidente ya que a través de esto se pueden adquirir créditos para una inversión que provoque la sostenibilidad de la tierra o bien la experiencia de poder adquirir beneficios de construcción o de inversión brindada por Organizaciones No Gubernamentales o entidades de gobierno.

Los requisitos para la solicitud de adjudicación son los siguientes (beneficiario):

- a. Solicitud dirigida al Gerente General del Fondo de Tierras para la adjudicación del lote de terreno.
- b. Fotocopia de Documento Personal de Identificación –DPI- del beneficiario interesado.



- c. Número de Identificación Tributaria.
- d. Certificación de Matrimonio o Declaración Jurada en la que conste la Unión de hecho con alguna persona.
- e. Constancia de Soltería (si fuere soltero)
- f. Partida de Nacimiento original de cargas familiares a su cargo (menores de edad) y documento personal de identificación (si fueren mayores de edad).
- g. Constancia de Residencia Permanente, extendida por la municipalidad de la localidad donde se reside.
- h. Plano Catastral, certificado por el Registro de Información Catastral.
- i. Carencia de bienes (mediante declaración jurada o por constancia emitida por el DICABI).

#### El trabajo de Fondo de Tierras:

1. Estudio Real y Físico.
2. Estudio Socioeconómico.
3. Estudio de Capacidad de suelo, -ECUT- (actualmente no se ejecuta pero sigue vigente).
4. Análisis Jurídico del expediente.
5. Dictamen Jurídico.



6. Resolución Jurídica.
7. Notificación de la resolución.
8. Pago del Valor de la Tierra.
9. Escrituración y Registro (Opcional).

### **3.1.3. Proceso de regularización de tierras del Estado**

La regularización de tierras del Estado (Base legal: Capítulo II, Artículo 42 de la Ley del Fondo de Tierras), “Es el proceso de análisis, revisión y actualización de los expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de tierras entregadas o en proceso de entrega por parte del Estado”. “(...) El objetivo de la regularización es que cumpliendo con los requisitos legales, los beneficiarios de los programas derivados de dichas leyes puedan formalizar su adjudicación y disponer en propiedad de las tierras adquiridas (...)”

La regularización de tierras del Estado contribuye a la justicia social por medio del Fondo de Tierras en cuanto a los precios de la tierra que aprueba para dicha adjudicación, que en el caso de comunidades, representa un costo prácticamente simbólico, puesto que va ligado al apoyo a las poblaciones desarraigadas por el Conflicto Armado aquellas que fueron objeto de cancelación de su adjudicación conforme a un falso “abandono voluntario de parcelas”.

Requisitos para la regularización de la Tierra:



1. Solicitud dirigida al gerente general del Fondo de Tierras.
2. Fotocopia de documento personal de identificación del beneficiario solicitante.
3. Título de Adjudicación por el Instituto Nacional de Transformación Agraria o MAGA-INTA.
4. Plano Registral Catastral extendido por el Registro de Información Catastral –RIC-.
5. Constancia de Residencia Permanente extendida por la municipalidad de la localidad.
6. Número de Identificación Tributaria.
7. Certificación de Nacimiento de cargas familiares (menores de edad) o documento personal de identificación (mayores de edad).
8. Constancia del Estado Civil (Matrimonio o Soltería).

El trabajo de Fondo de Tierras:

1. Estudio Real y Físico.
2. Estudio Socioeconómico.
3. Estudio de Capacidad de Suelo, -ECUT- (actualmente no se ejecuta pero sigue vigente).
4. Análisis Jurídico del expediente.
5. Dictamen Jurídico.



6. Resolución Jurídica.
7. Notificación de la resolución.
8. Pago del Valor de la Tierra.
9. Escrituración y Registro (Opcional).

### **3.2. Registro de Información Catastral**

El Catastro ha sido y sigue siendo la forma geográfica de poder tener un inventario y a la vez un registro de bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos, acompañados de su descripción gráfica, así como sus atributos físicos y jurídicos (datos registrales), aparentemente generados para el control fiscal de los mismos. Sin embargo, el catastro en Guatemala, a través de los años, ha sido deficiente pese a que esta fue en determinado momento descentralizada a través de las municipalidades y la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.

Contar y crear un buen catastro en el país, ha sido una de las mejores ideas que ha tenido el gobierno en vista de la necesidad de controlar la propiedad, posesión y todos aquellos derechos reales con que cuenta geográficamente Guatemala, el surgimiento del Registro de Información Catastral, nace a raíz de los Acuerdos de Paz, juntamente con el Fondo de Tierras, toda vez que se habló de crear una ruta hacia el crecimiento y auto sostenibilidad del área rural y de las economías campesinas, evaluando el nivel de productividad de las tierras propiedad del Estado y particulares.



Todo a través de un análisis en cuanto a la certeza registral y catastral, con un sistema de catastro actualizado y descentralizado con capacidades para vincularse con un sistema de Registro de la Zona Central, Guatemala ha avanzado en su proceso, y por ello se crea a través del Decreto Legislativo número 41-2005, el Registro de Información Catastral y su normativa jurídica, el cual trajo grandes innovaciones y en la estructura organizativa, incluyó las Direcciones Municipales de Registro Catastral (llamadas comúnmente Departamento de Catastro Municipal), tratando de crear los enlaces necesarios para poder descentralizar y tener un mejor control de las desmembraciones geográficamente del municipio, así también tratar de desconcentrar las atribuciones del gobierno central al municipio, siendo que el territorio es un elemento activo del municipio.

### **3.2.1. Marco Institucional**

Es por la existencia de los Acuerdos de Paz Firme y Duradera firmados por el Estado de Guatemala, que se permite la creación de un nuevo registro estatal el cual contendrá toda la información catastral del país, así como el nuevo procedimiento para la titulación especial de tierras en el país, el cual permite, aparentemente, asegurar que las adquisiciones de tierras tengan una certeza y seguridad jurídica mayor. La Ley de Catastro ya fue aprobada y publicada el 20 de julio y se encuentra vigente a partir del 20 de agosto mediante el Decreto Ley 41-2005, con el nombre de Registro de Información Catastral (RIC).



Según el Artículo 2 de la Ley específica, esta preceptúa: “El Registro de Información Catastral, es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional.”

De conformidad con la Ley de Acceso a la Información Pública, se considera que todas sus actuaciones y registros son públicos y los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado.

Algunas de las funciones establecidas en la ley, se encuentran:

El registro de información catastral tendrá las funciones siguientes:

- a. Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo con lo preceptuado en la presente ley y sus reglamentos.
- b. Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- c. Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.
- d. Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales. A lo cual se debería también de nombrar una comisión de transparencia dentro de la misma, para evitar así las apropiaciones indebidas, como en la mayoría de instituciones gubernamentales.



- e. Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.
- f. Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- g. Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del RIC con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- h. Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica del Registro Catastro.
- i. Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.
- j. Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
- k. Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastrado a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.



- l. Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando estas requieran informes en materia catastral.
  
- m. Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para solución de conflictos, en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.
  
- n. Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
  
- o. Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.
  
- p. Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente ley y sus reglamentos.
  
- q. Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.



- r. Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.

### **3.2.2. Funciones específicas en el proceso de regularización de las tierras**

La función específica en el proceso de regularización de las tierras, se basa a la acción de haber realizado el levantamiento de información predial y registral, en zonas que no han sido declaradas catastradas en el caso del departamento de Izabal, que es una zona en proceso catastral cuya pretensión es ubicar las medidas y colindancias y puntos de observación exactos, al cual se le asigna un código catastral, identificando el ámbito espacial de la finca o de las fincas que se pretender ubicar, y por ende los predios colindantes; finalizando con su ubicación registral, si la tuviere.

Es por ello que, en ese el análisis catastral y jurídico, la relación entre ellos es que se alcanza la certeza de la ubicación espacial de las fincas o lotes de terreno y el grado de procedencia de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Su incidencia es importante en el proceso de regularización de la tierra y por ende en el proceso de escrituración y registro de la misma en el Registro de la Propiedad respectivo, toda vez que de su análisis pende la procedencia, no solo en cuanto al proceso de Fondo de Tierras, sino de todas la entidad de gobierno conocidas.



### 3.2.3. Proceso de Titulación Especial

La titulación especial es el procedimiento legalmente establecido a través del cual el legítimo poseedor de un predio catastrado, declarado irregular por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad o en el Segundo Registro de la Propiedad en su caso, puede inscribir legalmente sus derechos posesorios, y marcar con ello el inicio del plazo de la prescripción positiva que dé lugar a la adquisición e inscripción de dominio por medio de la figura de la usucapión. A efecto de tener una mejor manera noción de lo que es la Titulación Especial, es necesario conocer algunos términos que se relacionan íntimamente con la Titulación Especial, entre los que se encuentran:

- Predio Catastrado: se considera predio catastrado a aquel bien inmueble en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente.
- Predio Catastrado Irregular: es el predio que, después del análisis catastral y jurídico, no está inscrito en el registro de la Propiedad a que corresponda, o estando inscrito presenta irregularidades y por consiguiente ha obtenido la declaración de predio catastrado irregular.
- En el caso de la titulación especial, únicamente es procedente la irregularidad consistente en la ausencia de inscripción del predio en el Registro de la Propiedad.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Ley del Registro de Información Catastral (Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala) Emisión: 19/07/2005. Publicación. 20/07/2005. Artículos: Artículo 23, literal r



- Prescripción Positiva: es el transcurso del plazo establecido por la ley para poder adquirir la propiedad de los bienes a través del ejercicio de la posesión. El que alega la prescripción, debe probar la existencia del título en que funda su derecho.<sup>13</sup> Transcurridos diez años desde la fecha en que se inscribió el título supletorio en el Registro General de la Propiedad, esta inscripción se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.<sup>14</sup>
- Usucapión: es un medio utilizado por las personas para obtener el dominio de bienes de los que únicamente se ha tenido la posesión. Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título. Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley.
- Justo Título: es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación.
- En el caso de la usucapión, el acto jurídico que transfiere el derecho es el justo título, pero tratándose de bienes inmuebles, la operación debe inscribirse en el Registro de la Propiedad respectivo, y para el efecto la ley establece que se

---

<sup>13</sup> Sigüenza Sigüenza, Gustavo Adolfo. **Decreto Ley 106, Código Civil y sus reformas, Anotado y Concordado.**

<sup>14</sup> Código Procesal Civil y Mercantil Guatemalteco. Artículo: 637.



haga constar en un documento sujeto a normas legales, que no pueden evadirse, se habla entonces de la escritura pública.

### **3.2.3.1. Requisitos para solicitar la Titulación Especial de un bien inmueble**

- Que el predio catastrado luego del análisis jurídico tenga como única irregularidad la de no estar inscrito en el Registro de la Propiedad, que haya sido declarado predio catastrado irregular.
- Que la posesión esté fundada en justo título adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica.

### **3.3. Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado**

La oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado, es una dependencia del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, surge inicialmente con el Decreto 126-97 del Congreso de la República y con la nueva estructura de ese Ministerio a través del Reglamento Orgánico Interno contemplado en el Acuerdo Gubernativo 338-2010.

Es una institución cuyo mandato general se encuentra establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, encargada de velar por todas las áreas que contempla la ley específica, y está fundamentada en las siguientes leyes:

- a. Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala.



- b. Decreto 126-97 Del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.
- c. Acuerdo Gubernativo 432-2002, Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.
- d. Acuerdo Gubernativo 390-2005, Arancel General de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-.
- e. Acuerdo Gubernativo 524-2006, que contiene las reformas al Arancel General de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-.

### **3.3.1. Marco Institucional**

La oficina que se encarga de la tenencia y posesión de la tierra, en las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, proporcionando la certeza jurídica y contribuyendo a mejorar el nivel de vida de los arrendatarios, al desarrollo económico y turístico a la conservación y protección de los recursos naturales del área, es decir, esta oficina, regula todas aquellas áreas que están cerca de las orillas de ríos navegables, lagos y aquellos terrenos que se encuentren a la orilla del mar.

Es necesario tratar el tema en el presente trabajo de investigación, porque debe quedar claro que las áreas de Reserva Territorial del Estado no son susceptibles de adquirir la propiedad, antes de la creación y vigencia de la ley que rige las Reservas Territoriales del Estado, en Puerto Barrios, Izabal, es abundante en este tipo de terrenos toda vez que se encuentra la Bahía de Amatique, cuyas playas en determinado momento se han



vuelto parte del casco urbano, y algunas otras en área rural, por ejemplo el casco urbano partiendo de la primera avenida hasta cubrir el Puerto Santo Tomas de Castilla, son orillas de playa que no pueden ser susceptibles de un título de propiedad, sin embargo, existen personas que cuentan con tal título en calidad de propietarios. En ese sentido, pueden relacionarse también las titulaciones supletorias que se han promovido a las orillas de los ríos navegables como lo es el río San Carlos, Punta de Palma y Punta de Manabique, este tipo de terrenos, gozan únicamente de un derecho de uso y habitación, mas no así de derechos de posesión, en vista de que es claro que estos pertenecen al Estado en calidad de Reserva Territorial y jamás pueden ser susceptibles de apropiación por usucapión o titulación supletoria.

Sin embargo, esta oficina ha promovido para la mejor gestión y auto sostenibilidad dar en arrendamiento estos lotes de terreno, los cuales según la ley de la materia tienen diferentes destinos y el valor del arrendamiento es con base en el destino que este merece. De igual forma existen también arrendamientos en forma comunal, el cual es entregado a las comunidades asentadas cerca de las riveras de los ríos o playas con base en el derecho ancestral que merecen, siendo ellas las posesionarias por derecho de estirpe, no obstante, como se manifestó anteriormente no son susceptibles de adquirir la propiedad.

### **3.3.2. Funciones específicas en los procesos de tenencia de la tierra**

Existen diversos intentos por parte de los usuarios en ingresar solicitudes a las dependencias encargadas en regularizar la tierra, como lo es Fondo de Tierras,



UDEVIPO y la Municipalidad, sin embargo, cuando se hace el estudio real y físico, y se denota que es un río navegable y el inmueble se encuentra dentro del área que se demarca como reserva territorial, es necesario correrle audiencia para que este se pronuncie en cuanto a la viabilidad del proceso de regularización de la tierra.

### **3.4. Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda a través de la Unidad para el desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO-**

Es una dependencia del Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda, creada según Acuerdo Ministerial 1031-2002 de fecha 25 de junio de 2002. Las funciones de la UDEVIPO han sido modificadas a lo largo de su existencia por acuerdos Ministeriales tales como:

Decreto No. 25-2004 del Congreso de la República de fecha 25 de agosto del 2004 que faculta a la UDEVIPO para la administración de recursos y bienes de la recuperación de la cartera, para que pueda adjudicar, legalizar, escriturar y vender fincas o fracciones de fincas y demás derechos provenientes del extinto BANVI, y de los fideicomisos administrados por este, o trasladados al Estado de Guatemala y adscritos al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda cuyos procesos fueron iniciados antes del 31 de diciembre de 2003.

Acuerdo Ministerial No. 804-2009 de fecha 10 de noviembre del 2009. Acuerda modificar el acuerdo No, 1031-2002, creación de la UDEVIPO, añadiendo a las funciones de la dependencia: ejecutar el presupuesto que le asigne, en inversión de



programas de subsidio de vivienda y lo concerniente a la adquisición de materiales y suministros de construcción para la realización de los mismos.<sup>15</sup>

Lastimosamente, la función de esta dependencia se encuentra suspendida tras dos periodos de gobierno, los que han hecho inejecutable su misión y visión, por falta de presupuesto, y a la vez el trámite burocrático se ha visto estancado, siendo una entidad que se ha manejado bajo el plan de la gestión por resultados para poder adjudicar y dar la certeza jurídica de la tierra a un bajo costo por metro cuadrado de terreno.

### **3.4.1. Marco Legal**

La dependencia se encuentra regida legalmente por la Ley de Adjudicación, venta o Usufructo de Bienes Inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, o de sus entidades autónomas descentralizadas y de las municipalidades, con fines habitacionales para familias carentes de vivienda

En el Artículo 1, preceptúa lo correspondiente a la adjudicación, estableciendo lo siguiente: “Los inmuebles cuyo dominio esté inscrito a favor del Estado o de las municipalidades, que estén siendo ocupados por familias en situación de pobreza económica, podrán ser adjudicados a título oneroso a favor de sus integrantes, siempre que los mismos los destinen para su vivienda.” Especifica en el Artículo segundo que es al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, el órgano competente para resolver

---

<sup>15</sup> Disponible en: <http://www.udevipo.gob.gt/index.php/quienessomos>



y otorgar la adjudicación, compraventas o usufructos de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, conforme esta ley.

Obviamente no está dentro de los marcos encuadrados para el Fondo de Tierras, cuando se trate de inmuebles o fracciones que sean propiedad de las municipalidades, será competente para tramitar, resolver la adjudicación y otorgar la escritura traslativa de dominio por parte del Concejo Municipal correspondiente. De igual manera, cuando los inmuebles o fracciones sean propiedad de entidades autónomas y descentralizadas será la autoridad superior correspondiente, la competente para conocer y resolver las solicitudes de adjudicación, debiendo contar previamente con dictamen favorable emitido por el Centro de Estudios Urbanos y Rurales de la Universidad de San Carlos de Guatemala para otorgar el título traslativo de dominio a los beneficiarios. En el caso de las entidades autónomas o descentralizadas, estas podrán tener como referencia las disposiciones que se estipulen en el reglamento respectivo así como tendrán la facultad para establecer convenios con UDEVIPO para realizar los estudios socioeconómicos y calificar a los beneficiarios respectivos.

### **3.4.2. Funciones**

Sus funciones principales son:

- a. Desarrollar programas, planes y proyectos de vivienda popular, concluir los proyectos de Vivienda iniciados por el Banco Nacional de la Vivienda -BANVI- (liquidado).



- b. Recaudar las amortizaciones para el pago de los inmuebles que estuvieren pendientes, y en caso necesario iniciar y finalizar los procesos contra los adjudicatarios de vivienda, para obtener el pago de las cuotas en mora y ejecución de las garantías hipotecarias.
- c. Legalizar, adjudicar y escriturar las tierras ocupadas por familias en pobreza y pobreza extrema del Estado de Guatemala, dotándoles de infraestructura básica y obras de mitigación que les permitan poseer una vivienda digna.

En términos precisos, se recalca que en cuanto a la adjudicación en venta de las fracciones o fincas propiedad del Estado de Guatemala, existe la excepción regulada en los Artículos del 21 al 123 de la Constitución Política de la República de Guatemala, -es decir, las Reservas Territoriales del Estado- y además deben reunir las condiciones geológicas y topográficas adecuadas para la construcción de vivienda y para el efecto UDEVIPO deberá requerir a la Coordinadora para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado -CONRED- realice una evaluación y determine el nivel de habitabilidad del inmueble. El área máxima que se puede adjudicar será de 120 metros cuadrados en zonas urbanas y de 200 metros cuadrados en zonas rurales.

### **3.4.3. Incidencia en el Marco de la adjudicación de Tierras del Estado**

Tal como se estableció en el punto anterior, su misión es otorgar en adjudicación a través de la venta o usufructo a título oneroso a todas aquellas personas que estén en posesión de la tierra, con ánimo de residir y habitar en el lugar que pretenden les sea otorgado. La creación de esa Unidad del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura



y Vivienda, viene a sustituir la misión que contemplaba anteriormente el Banco de Desarrollo de la Vivienda –BANVI–, lo que proporciona hoy en día la certeza jurídica de la tierra a los poseionarios con la especialidad que debe de ser destinada a vivienda y la misma es a título oneroso. Asimismo, contiene la generalidad que incluyen a las demás entidades, autónomas, centralizadas y descentralizadas y municipalidades para que ellas puedan otorgar este tipo de beneficio para la ejecución de programas de vivienda.

### **3.5. Municipalidad de Puerto Barrios**

Al hablar de una imagen general de las municipalidades de Guatemala, y enfocar el tema al ámbito jurídico, es preciso mencionar que como parte de la existencia de las facultades autónomas que tiene el gobierno municipal es por la Ley de Descentralización y, a la vez, por las reformas que se tienen en el Código Municipal y la Ley de Consejos de Desarrollo.

Se denomina municipalidad a una “comunidad urbana como unidad política creada por la autoridad del Estado provista de un tipo específico de gobierno y administración local que, generalmente, varía en alcance y función según el volumen de la población”.<sup>16</sup>

En Guatemala, por cuestiones de ordenamiento territorial, las municipalidades estaban clasificadas por categorías, “De primera” correspondía a las cabeceras departamentales o a aquellas en las que su población excedía de cien mil habitantes; “De segunda”:

---

<sup>16</sup> Pratt Fairchild, Henry. “**Diccionario de Sociología**”. Pág. 194.



ubicaban a los municipios que la población excedía de veinte mil habitantes, así como las “De tercera”: cuando los municipios excedían de diez mil habitantes; y “De cuarta”: el resto de los municipios.

Sin embargo, con la reforma constitucional de 1993 se eliminó el Artículo 56 que decretaba dicha clasificación, volviendo común para todos los municipios la duración de la corporación a cuatro años, y en consecuencia se eliminaron las diversas categorías municipales, fortaleciendo la autonomía de los pequeños municipios (unos 240), lo cual vino a fortalecer el sistema político local y a ampliar las oportunidades de decisión, e introducir un desafío a la estabilidad política local que ahora se encuentra más sujeta a la fiscalización de la comunidad. De la misma manera, es importante dar a conocer que territorio municipal es la “circunscripción territorial a la que se extiende la jurisdicción de una municipalidad. El territorio de un municipio es continuo y forman parte del mismo las aldeas, caseríos, cantones, barrios, zonas, colonias, lotificaciones, parcelamientos urbanos y agrarios, y en general todo inmueble o finca existente en su jurisdicción municipal”.<sup>17</sup>

Se hace esta relación en vista de que la autonomía de las municipalidades es extensiva hasta el otorgamiento en adjudicación de las tierras y la inscripción en el Registro Municipal de Tenencia de Tierras, lo cual genera seguridad jurídica para dar fe, a futuro de la posesión pública, pacífica, continua y de buena fe, que se ha tenido sobre ella. Sin embargo, el registro debe ir de la mano con Catastro Municipal, y lastimosamente en pocas municipalidades se coordina de esta manera, toda vez que el ordenamiento

---

<sup>17</sup> Congreso de la República de Guatemala. **Código Municipal. Decreto 12-2002.** Pág. 6.



territorial pende de la actualización de datos en el tracto sucesivo de los inmuebles que son susceptibles de la traslación de dominio.

El Pacto Fiscal define esta forma de descentralización como: “La transferencia de competencias, recursos y capacidades entre dos entes autónomos de nivel jerárquico distinto, con el objeto de mejorar la provisión y calidad de los servicios públicos y ampliar el acceso, gestión, mantenimiento y control ciudadano, sostenibilidad y transparencia de los mismos. Las acciones de descentralización se orientarán para reducir las inequidades territoriales”<sup>18</sup>

Se hace referencia al Pacto Fiscal, porque si bien es cierto la autonomía ha sido cedida para beneficio del municipio a través de la Ley de Descentralización, esto permitió que el Impuesto Único sobre Inmuebles, fuera trasladado a las municipalidades, generando así un gran ingreso para el municipio a través de su recaudación que como bien es sabido, la mayoría de municipalidades lo aceptaron pero al mismo tiempo las entidades no estaban preparadas instrumentalmente para poner en marcha la recaudación de una manera eficaz y efectiva; por ser este tipo de tributos, se considera que esta debe ir enfocada a la actualización de esa actividad administrativa como lo es el ordenamiento territorial del municipio y la búsqueda de terrenos municipales a efecto se logre la innovación en cuanto a la certeza jurídica de la tierra.

Haciendo relación al municipio de Puerto Barrios, se puede decir que es el municipio de Izabal el que tiene deficiencia en la certeza jurídica de la tierra, toda vez que existen predios baldíos que no han sido susceptibles de la primera inscripción de dominio, otras

---

<sup>18</sup> Sistema de las Naciones Unidas en Guatemala. **Guatemala: El Financiamiento del Desarrollo Humano**. Pág. 181.



no han sido recogidas aún por la municipalidad, existen usufructos vitalicios a nombre de varias instituciones en ciertos lotes de terreno cuyos fines no se han ejecutado y con el paso del tiempo los particulares se han ubicado en ellos, formando un derecho de posesión que los hace pretensores de un derecho de posesión que probablemente jamás obtendrán, si no existe voluntad política de índole municipal para crear un ordenamiento debido.

La incidencia en la municipalidad de Puerto Barrios a través de los años, ha sido pobre y escueta en el control de la certeza jurídica de la tierra. Sin embargo, a la llegada del Registro de Información Catastral, un gran porcentaje de la población se ha enterado de que no puede ser propietaria de la tierra, y que sus lotes de terreno o fincas son predios irregulares que muestran un problema para poder ubicarlos geográfica y registralmente.

Ello ha provocado que la Municipalidad tome más importancia en las opiniones de la Oficina de Catastro Municipal y de Obra Civil, cuando se trata del ordenamiento del municipio. Sin embargo, las estrategias que se observan son decadentes y desordenadas. Actualmente se procura en la Municipalidad la obtención de un Convenio de Cooperación Interinstitucional que permita que el Registro de Información Catastral y la Municipalidad de Puerto Barrios, pueda enlazarse y tener una mejor coordinación en el control de los predios existentes en el municipio.

“Es de hacer notar que existen municipios que por su ubicación geográfica y económica, son afectados en forma directa por la globalización; ya sea porque son el centro administrativo y financiero del país, porque desarrollan las actividades económicas clave, porque reciben flujos de capital externo o porque son la frontera con



otros países. El éxito de estos municipios vinculados directamente con la globalización va a radicar en las posibilidades de mantener su autonomía cultural y en generar la suficiente riqueza que les permita además de aportar al desarrollo del país, el bienestar de sus habitantes”.<sup>19</sup>

Caso particular, el municipio de Puerto Barrios, que cuenta con dos puertos de gran trascendencia nacional e internacional, y lo que produce el máximo ingreso a la municipalidad, a través de las utilidades que esta genera y el aporte constitucional derivada de la Empresa Portuaria Nacional Santo Tomas de Castilla.

### **3.5.1. Departamento de Catastro y Planificación Municipal**

Es la dirección o departamento, según el organigrama de cada municipalidad, encargado de establecer y mantener actualizada la información sobre los bienes inmuebles existentes en el municipio, sean estas propiedades del Estado, municipal o de particulares, lo cual permite conocer su correcta identificación física, jurídica, económica y fiscal. Esta dirección o departamento es necesario en la municipalidad en vista que el objetivo es apoyar el fortalecimiento y el desarrollo integral de los proyectos de beneficio social de la ciudad.

Dentro de sus funciones se encuentra ejercer la administración técnica del IUSI, apoyando constantemente el fortalecimiento del ordenamiento territorial en el municipio, así como el desarrollo integral de los proyectos de beneficio general. Además debe

---

<sup>19</sup> Instituto de Investigaciones. **Descentralización: Un Espacio de Reflexión, Conocimiento y Análisis.** En: **Revista No. 22 de la Escuela de Trabajo Social de la Universidad de San Carlos de Guatemala.** Guatemala, 2003. Pág. 52.



procurarse como un ente técnico altamente especializado, generador de información catastral de alta calidad resultado de las acciones precisas y exactas que garanticen confiabilidad, así como de la administración justa y equitativa del IUSI, con el fin de apoyar las gestiones de desarrollo del municipio y entre otras cosas, permite realizar proyecciones viales, de centros de salud, de educación, estudios de mercadeo, etc. Asimismo, debe tener a su cargo la administración y cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles, IUSI, una de las principales fuentes generadoras de ingresos para la Municipalidad y, en consecuencia, constituye una importante fuente de financiamiento para el desarrollo del municipio.

Lo anterior no ocurre en Puerto Barrios, ya que si bien es cierto no existe un ordenamiento organizacional que demuestre al usuario el orden que conlleva el impuesto que paga sobre su bien inmueble y la información que debe brindarse acerca del porqué es necesaria su actualización en el kárdex o archivo de catastro, increíblemente, el hecho de que haya un impuesto generador al municipio que produce la propia actualización del catastro en virtud de la entrega de avisos notariales que además de ser brindada para modificar el impuesto debe ser otorgada una copia a la oficina de Catastro si esta estuviere diagramada organizacionalmente como se indica en el párrafo que antecede.

Cuando se habla de la Oficina, Dirección o departamento de catastro municipal se habla que en cuanto al control o tenencia de la tierra incide en gran manera para saber si es procedente o no extender un dictamen favorable para poder desmembrar, adjudicar un lote de terreno susceptible de apropiación.



### **3.5.2. Proceso de adjudicación de tierras municipales**

Cuando el municipio fue creado, especialmente en los años de 1920 a 1970, existió la adjudicación de tierras municipales, figura que aún existe; sin embargo, en Puerto Barrios, los terrenos municipales han desaparecido y con ello la figura de la adjudicación de tierras municipales. Increíblemente, la falta de conciencia social y el dinamismo para expandir la seguridad jurídica sobre el municipio, por existir poca voluntad política en cuanto a este tema, esta figura se ha visto obsoleta e improcedente, ya que la municipalidad no se ha preocupado de poder adquirir bienes inmuebles situados en terrenos baldíos ejecutar el proceso de la inscripción registral a nombre de la municipalidad y poder generar así la figura de la adjudicación, pudiendo obtener más ingresos a las arcas de la municipalidad de Puerto Barrios.

Un tema de mucha trascendencia para el pueblo porteño ha sido el no tener un lote de terreno con un derecho y título de propiedad, lo que limita a generar muchas probabilidades en proyectos de inversión social patrocinados por entidades no gubernamentales e internacionales. Es por ello que el criterio de la adjudicación en la municipalidad por el momento no existe.

### **3.5.3. Incidencia en el proceso de regularización de Tierras del Estado**

Como se indicaba, una de las funciones principales de la Oficina, departamento o Dirección del Catastro Municipal, es el esclarecimiento de la tenencia de los inmuebles que se encuentran ubicados dentro de la jurisdicción municipal, a través de un



inventario de inmuebles municipales, a los fines establecidos en el ordenamiento jurídica nacional y municipal, tratar de conservar y actualizar el registro de áreas verdes y las áreas públicas dentro del casco urbano. Además de ello, una oficina de catastro debiese efectuar el estudio y análisis jurídico de los inmuebles urbanos, con el fin de proveer el esclarecimiento de la tenencia de la propiedad en el ámbito municipal, y mantener actualizada la información concerniente a las acciones inherentes a la oficina conforme el Catastro Nacional.

Lo anterior, en Puerto Barrios, pretender hacerse, sin embargo, como se explicó anteriormente, no existe un orden que revele que existe un plan de acción y métodos de ejecución para poder llevar a cabo un plan de ordenamiento territorial de índole municipal.





## CAPÍTULO IV

### 4. La certeza jurídica de la tierra

La propiedad es el poder general e independiente de una persona sobre la cosa para los fines reconocidos por el derecho, dentro de los límites por él establecidos. Es una relación de derecho privado en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de esta en todo lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno.<sup>20</sup>

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

#### 4.1. El Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles identificables. En Guatemala, el Registro General de la propiedad comienza a funcionar en el año 1,877, durante el mandato presidencial del

---

<sup>20</sup> Sigüenza Sigüenza, Gustavo Adolfo. **Decreto Ley 106, Código Civil y sus reformas, Anotado y Concordado.**



general Justo Rufino Barrios, quien fungió como presidente de la República durante el periodo de 1,873 al año 1,885. El Registro de la Propiedad se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de la República de Guatemala, por el Código Civil y por su Reglamento respectivo, el cual fue emitido mediante el Acuerdo Gubernativo número 359-87 del 13 de mayo del año 1987 el cual establece la forma en que se desarrollan las actividades y servicios que presta el Registro General de la Propiedad y del Segundo Registro de la Propiedad, correspondiendo la inspección de cada Registro al juez de Primera Instancia del ramo civil designado por la Corte Suprema de Justicia.

Tanto el Registro General de la Propiedad, como el Segundo Registro, aplican el sistema de concentración, reuniendo en una misma institución varias jurisdicciones departamentales, bajo una misma organización, recursos humanos y materiales y utilizando el sistema de Inscripción de Folio Real, en el cual se asigna a cada bien inscrito un número de finca por cada folio, en el que se inscriben todos los cambios, transmisiones, gravámenes y anotaciones relacionadas con la finca. El folio real se divide en tres secciones, una relacionada con la descripción física del inmueble y el propietario, otra en la que se inscribe lo relativo a las cargas y limitaciones que pesan sobre el inmueble y una tercera dedicada a las hipotecas y gravámenes en general.<sup>21</sup>

Las inscripciones en el registro de la propiedad pueden pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

---

<sup>21</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Derecho Sucesorio y Registral. Guatemala.** Pág. 68-69.



Con la creación del Registro de la Propiedad en Guatemala se pretende dar a la sociedad guatemalteca una seguridad relativa al estado jurídico de sus bienes, en vista de que su objetivo es llevar, como su nombre lo indica, un registro o inventario de los bienes y generar certeza jurídica sobre los mismos, con el fin de que el propietario no sea afectado en su derecho por terceras personas.

Fijándose el Registro de la Propiedad se ha fijado principios que sirven para darle una certeza jurídica al individuo respecto de sus bienes inmuebles. El motivo por el cual fue creado el Registro de la Propiedad es garantizar a todos los habitantes del Estado la seguridad jurídica de sus bienes inmuebles y de esa forma tener un mejor control de los actos y operaciones que se realicen sobre estos, con el objeto de generar certeza jurídica sobre los mismos. En ese sentido, el Registro de la Propiedad ha implementado nuevos y avanzados controles para que los usuarios no sean afectados en sus derechos.

Se ha hecho mención respecto del Registro de la Propiedad en el presente trabajo en vista de que esta es la institución de Estado, más importante para dar el culmen de la certeza jurídica de la tierra, tal y como se ha venido observando en el curso de este estudio.

El Registro de la Propiedad ha tenido severos conflictos con la propiedad en el municipio de Izabal, siendo uno de los primeros municipios El Estor y en segundo lugar Puerto Barrios y otros en su orden. Esto a raíz del fenómeno que el municipio de Puerto Barrios al haber sido fundada no como una ciudad, sino como una zona eminentemente productora e industrial en su momento y es hasta hoy en día que todos aquellos



comerciantes que asentaron en esta ciudad para generar esa relación comercial con los trabajadores de ambos muelles, fueron los que más extensiones de tierra obtuvieron que si bien es cierto hasta hoy en día se les conoce como los principales comerciantes y apoderados de la ciudad de Puerto Barrios, a raíz del crecimiento de los Puertos, la zona agraria creada por el INTA y la industrialización que en su momento existió en la Zona Libre de Industria y Comercio –Zolic-, acrecentó la demografía del municipio no con personas que fueran oriundas de este Puerto, sino por personas que venían de otros departamentos y sus municipios, razón por lo que muchos hablan de que no existe una cultura social de amar al Puerto, sino más bien les es indiferente porque los caudales son ya obtenidos y recuperados en otras partes de Guatemala, y esto ha sido inculcado de generación en generación. Realmente se hace esta relación porque el acrecentamiento de la demografía del municipio y la falta de control municipal, como se dijo, ha generado esta problemática que hoy provoca el tema de investigación que atañe a este trabajo de investigación, siendo en el próximo capítulo que se hablará sobre la problemática generada.

#### **4.1.1. Fines del Registro de la Propiedad**

El Registro de la propiedad de Guatemala es declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho constituido con anterioridad a la presentación del testimonio de la Escritura al Registro, o sea con el otorgamiento de la Escritura ante un Notario. Es una institución destinada a dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones de índole muy diversa con



preponderancia administrativa y judicial. La finalidad primordial de Registro de la Propiedad es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dando una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece anotado y asentado en el Registro Público. De no existir el registro de la Propiedad, no habría certeza de la titularidad en un bien inmueble, pues habría que investigar el inmueble desde sus antecedentes más remotos para verificar la concatenación entre el primer y el último propietario o poseedor, a lo que doctrinariamente se le ha denominado prueba del diablo, debido a la dificultad que ello implica.

En sí, es dar la certeza jurídica de los bienes inmuebles y que esto genere en cierta forma la seguridad para el propietario frente a terceros, sin embargo, es hasta en el mismo Registro en donde se operan redes clandestinas, que logran hacer el famoso montaje o traslape de fincas en donde se genera una problemática de primer grado siendo los tan mencionados "conflictos de tierras", este en cierta parte es uno de los temas torales que ha empezado a influir en Puerto Barrios, Izabal.

#### **4.2. Antecedentes históricos sociales que generan el problema de la tierra en el municipio de Puerto Barrios**

En principio, el municipio de Puerto Barrios, Izabal, es el municipio que más interculturalidad tiene en el país, toda vez que existe diversidad de etnias, como lo son



los garífunas, q'eqchi' y algunos mestizos, así como extranjeros provenientes de China, Grecia, Estados Unidos, etc.

Esta variada demografía en la fundación del Puerto se asentó con fines de comercio, y a raíz de la mano de obra que se pagaba muy bien en la construcción del Puerto y el ferrocarril, posteriormente su carretera y así sucesivamente, generó una gran fuente de ingresos para los habitantes de Guatemala, al establecerse en la zona norte la empresa internacional *United Fruit Company* hoy conocida como la Ex UFCO, la población que emigró a este lugar vio la posibilidad de apropiarse y posesionarse de grandes extensiones de terreno, provocando así la necesidad de que existiera una ciudad o casco urbano en Puerto Barrios, la que inicialmente fue trazada y diseñada de una forma muy ingeniosa y perfectamente elaborada para una capacidad probablemente de 20,000 habitantes, ya que al observar hoy en día donde se encuentran situados los servicios generales como lo es el Estadio Municipal, el antiguo Edificio Municipal, Gobernación, Organismo Judicial, que antes allí tuvo su sede el Hospital Nacional, Centro de Salud, Cementerio cuya distancia se extiende más allá de doce calles, entre el casco urbano de la ciudad de Puerto Barrios, esto da la visión de que no había tanta demografía.

Solo pensar que la población actual es de más de 100,000 a la presente fecha, se crea un caos en toda la infraestructura de la ciudad, y por qué no decirlo, genera una situación de extrema pobreza no solo en el área rural sino también dentro del casco urbano, ello en virtud de que Puerto Barrios no fue diseñado para esta cantidad de personas y la visión de las autoridades fue muy corta y no llevó a cabo ninguna gestión que pudiera proveer al municipio más tierras municipales a efecto de que pudieran ser



inscribibles en el Registro de la Propiedad y poder adjudicar posteriormente a los poseionarios, generando así un dilema de posesión de la fincas que antiguamente estaban destinadas a ser zonas de reserva para la Marina de Guerra, Zona Militar y Puertos, por ejemplo la zona de reserva exclusiva para la expansión del desarrollo portuario.

A raíz de la adjudicación que el desaparecido Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA) hiciera de la finca 1,711, llamada “Agua Caliente”, a favor de un grupo de 94 personas, se iniciaron los problemas legales, registrales y catastrales para la Empresa Portuaria Nacional Santo Tomás de Castilla, afectando los derechos y títulos que acreditan la propiedad del Estado de Guatemala sobre las tierras, que comprenden el Polígono Portuario de Expropiación, afectando específicamente la Zona de Reserva Exclusiva para Expansión y Desarrollo Portuario, situación que se debe a la mala posición catastral que el INTA le asignó.

A partir del año 1991 -fecha de la adjudicación-, la EMPORNAC ha tenido que enfrentar múltiples procesos judiciales, cuya defensa no ha contado con una adecuada intervención de entes ajenos a la Empresa Portuaria, que legalmente tienen la obligación de defender los intereses nacionales, a pesar que las tierras están registradas a nombre de la nación, ya que EMPORNAC únicamente es el “ente ejecutor de los Decretos de Expropiación”, como lo dicta el Artículo 7 del Decreto del Congreso de la República No.1,654, ya citado, lo que en parte le resta representación y competencia legal para ejercer una defensa más eficaz e idónea.



El día de hoy, la mayoría de inmuebles nuevos ubicados en el sector de ampliación portuaria, son producto de desmembraciones de la finca 1,711, aunque en su mayoría evidentemente, se encuentren alejados de los linderos de este inmueble que, como se apuntó, tiene una posición equivocada dentro del Catastro Nacional que manejó el INTA; no se descarta que exista el traslape, pero no en la medida que erróneamente se le asignó, a continuación se describe la relación de hechos que ha suscitado este asunto. 2.10.1.2. Finca número 1,711, folio 150, libro 14 del grupo norte. De su inscripción y registro este inmueble aparece registrado en su primera inscripción de dominio en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, el 11 de diciembre de 1890 con un área de 19 caballerías 9 manzanas y 1,943 varas cuadradas, según título librado por el general Manuel Lisandro Barillas, de fecha 8 de octubre de 1890, expediente que se encuentra en la Sección de Tierras del Archivo General de Centroamérica, paquete número 2 del año 1890, expediente número 10 “Luis Andréu: Agua Caliente Santo Tomás”.

Es importante mencionar que el plano adjunto a este expediente fue elaborado con base en el plano elaborado por el desaparecido INTA, pero que obviamente no tiene respaldo técnico ni legal, en virtud de haberse posicionado esta finca de forma más que todo antojadiza, no existen puntos referenciales de campo que orienten con alguna precisión a ubicar los linderos y esquineros actuales de esta finca.

Como resultado de la errónea ubicación catastral que el ex INTA le asignó a la finca 1,711, con el agravante que desde su formación en 1890, no se volvió a efectuar la re-medida de su polígono original, los linderos de este inmueble carecen de certeza jurídica y técnica.



A continuación se expone una consecuencia de esta situación: algunas fincas cuya área (parcial), está fuera de los límites de la finca 1,711, localizadas dentro de las colindancias siguientes: Norte: Bahía de Santo Tomás; oriente: Río Quebrada Seca; sur: Vía Férrea de Acceso a Santo Tomás; poniente: Recinto Fiscal del Puerto.<sup>22</sup>

Es así como empiezan los errores registrales y catastrales en el municipio de Puerto Barrios, y lo que genera una incertidumbre total respecto de la certeza jurídica de la tierra, toda vez que las desmembraciones ejecutadas en las áreas que se mencionan en el párrafo anterior son provenientes probablemente de un traslape o bien un montaje de fincas que no permite el desarrollo económico de la población ya que la inversión se hace definitivamente engorrosa para el gobierno de Guatemala derivada de la certeza jurídica que se exige para la ejecución de proyectos y por ende la ayuda internacional se ve estancada por estas razones.

#### **4.3. Análisis de la problemática actual en cuanto a la certeza jurídica en la tenencia de la tierra**

##### **4.3.1. Problemas de gestión**

La visión de las autoridades tanto municipales como de gobierno central, ha sido cortas en la promoción del desarrollo de un municipio que tiene trascendencia nacional e internacional, en cuanto a la certeza jurídica de la tierra, ya que se ha limitado a beneficiar a la población con consentir caprichos de índole visual o generadora de

---

<sup>22</sup> Morgan Toledo, Edgar Danilo. **Usurpación de Tierras, en contra de Empresa Portuaria Nacional Santo Tomas de Castilla**. Tesis de Grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. USAC. Octubre 2007. Págs., 29-31



improductividad, sin embargo, no ha sido capaz ningún gobierno hasta hoy en día de poder realizar un ordenamiento territorial que rediseñe la ciudad de Puerto Barrios y poder gestionar ante el Registro de la Propiedad, Registro de Información Catastral, el Instituto Nacional de Estadística, la necesidad de crear nuevas fincas en terrenos que están siendo explorados por la población de Puerto Barrios, y por qué no decirlo, de terratenientes que están encargándose de abrir nuevos sectores que colindarán próximamente con la Aldea Entre Ríos, la falta de gestión ante esas entidades de gobierno son las que limitan la regularización de la tenencia de la tierra y genera el caos en el desarrollo, en virtud que a falta de esta certeza jurídica, carecemos de proyectos municipales y derivados del Consejo Departamental de Desarrollo, toda vez que estos son programados pero a la vez son descalificados por la falta de certeza jurídica de la tierra.

#### **4.3.2. Información Catastral**

El departamento de Izabal es una zona declarada en proceso catastral, es decir, no se ha dado la exposición pública de los predios catastrales con los que cuenta Puerto Barrios, estimando que en el 2025 se tendrá toda Guatemala, totalmente declarada, sin embargo, en el municipio de Puerto Barrios, aún existe desinformación en cuanto a la posesión o pretensión que debe ser registrada y actualizada en el Registro de Información Catastral.



### 4.3.3. Información de Catastro municipal

Si se habla acerca del Departamento de Catastro Municipal, se hace referencia de un plan obsoleto y falto de control acerca de los intereses del municipio en cuanto a la certeza jurídica de la tierra. Primeramente, el personal debe ser calificado, con profesionales que tengan la experiencia de poder zonificar el municipio y hacer una actualización de todas las desmembraciones y posesiones que tiene Puerto Barrios, para llevar un control predial en coordinación con el Registro de Información Catastral para tener un estimado de predios que son susceptibles de aprobación y otros de inscripción en la tenencia de la tierra, esto con el fin de controlar el montaje y traslape de fincas que hoy en día generan una problemática masiva dentro del Puerto.

Es necesario que se implemente la relación de coordinación entre el Registro de Información Catastral y las municipalidades, tal como lo establece el Artículo 50 de la Ley del Registro de Información Catastral, para cumplir con las siguientes actividades:

- a) Diseño y ejecución de la campaña de comunicación social y acompañamiento durante el acompañamiento y exposición pública de resultados del proceso catastral.
- b) Delimitación del perímetro de la jurisdicción municipal, coordinando para el efecto con las municipalidades colindantes.
- c) Adecuación de la información catastral municipal.
- d) Establecimiento catastral, en el caso de que el municipio no se encuentre en una zona declarada como catastral, siempre que el concejo municipal lo solicite y financie.
- e) Definición de la nomenclatura física de los predios urbanos y rurales.



#### **4.3.4. Aspectos socioeconómicos y culturales**

Como ya se explicó, la mayoría de la población de Puerto Barrios, proviene de varias culturas, como lo son la garífuna, q'eqchi'y mestiza, quienes se comparan y se denota que toda su forma de vida es diferente entre sí, lo que causa una gran indiferencia en los problemas sociales latentes en Puerto Barrios, en cuanto a la certeza jurídica de la tierra. Es por ello que la gente exige sus necesidades pero no aporta sus obligaciones de registrarse, actualizarse y evidenciar las prioridades para con la municipalidad y que esta desarrolle un plan estratégico para actualizar los datos y efectuar próximamente la cobertura en catastro para el desarrollo del municipio.

#### **4.3.5. Problemas administrativos y de gestión en el proceso de regularización de tierras del Estado ante Fondo de Tierras**

Un problema más debido a la burocracia establecida mediante los procesos aparentes, que en Guatemala tienen su límite por la inseguridad jurídica que existe en el departamento de Izabal en cuanto a la tenencia de la tierra.

Todo ello se evidencia a raíz de los traslapes y falta de control por parte de las municipalidades cuando se han hecho los trámites de desmembración o de traslaciones de dominio, que provocan el tracto sucesivo de los bienes inmuebles. La exigencia de la población a nivel nacional es grande, sin embargo, el Fondo de Tierras tiene un límite, y ese límite es entender perfectamente que la adjudicación de tierras está destinada a



personas que carezcan de tierra y se encuentren en área urbana y en situación de pobreza o de pobreza extrema, por la naturaleza del Acuerdo de Paz que lo rige.

Sin embargo, es evidente que el área rural en el municipio ya se encuentra desarrollada con actividades agrícolas que han producido día con día un mejoramiento de calidad de vida, pero esta es la discrepancia que existe entre la ley que pudiera calificarse como ambigua en cuanto a este concepto y la realidad actual del municipio de Puerto Barrios, toda vez que ya la mayoría del área calificada como rural está adquiriendo el grado de ciudad.

Cuando las oportunidades para la población se manejan con un tinte político, se denota el orden de prioridades que se tienen para con las regiones que más población tienen, dejando a Izabal en un último grado pese a que es uno de los sectores que más economía tiene, en demografía es muy pobre y es lo que no le interesa aún a los mismos políticos que son electos por parte de Izabal. Es por ello que los trámites administrativos para esta área son desatendidos en gran manera, ya que mucho puede hacer la oficina local, pero la decisión final la toma la oficina central, quienes reciben órdenes de adjudicar primeramente en otros departamentos dejando a Izabal en último lugar. Ello además de los conflictos, que si hubiese voluntad política se resolverían a través de todas las instituciones de gobierno que crean mesas técnicas de diálogo pero no de ejecución y planes de acción ejecutables a corto plazo.

Dentro de la problemática de administración y de gestión, también se encuentra el problema de desconocimiento de la ley. Se puede mencionar entre otros la prohibición de poder adjudicar tierras y con ello obtener la certeza jurídica cuando se encuentran



en zona de área protegida y reserva territorial contenido expresamente en el Artículo 45 de la Ley del Fondo de Tierras y debido a que el personal desconoce la prohibición, las personas inician el trámite respectivo creando un desgaste de tiempo y económico.

#### **4.3.6. Problemas administrativos y de gestión en el proceso de adjudicación de tierras ante la Unidad para el desarrollo de Vivienda Popular**

El problema más grave que ha detenido la actividad de esta Unidad, es la falta de financiamiento en el presupuesto nacional, y a la vez el catastro nacional que, como bien se sabe, a raíz de la situación económica y política del país, ha ocasionado un caos en la administración pública y por ende en la ejecución de los proyectos destinados para cada Ministerio que pende del Organismo Ejecutivo, siendo esta Unidad una de las más afectadas, ya que por el orden de prioridades se espera que para el año 2017, que los presupuestos más altos siempre serán los de educación y salud, sin tener hasta la fecha un orden más de prioridades.



## CAPÍTULO V

### **5. Propuesta para coadyuvar a la solución del problema**

La aportación del presente trabajo de investigación versa específicamente en observar la viabilidad para contemplar un panorama menos grave del que ahora se visualiza en cuanto a la certeza jurídica de la tierra en el municipio Puerto Barrios, departamento de Izabal.

Una de las propuestas a seguir, sería la creación de una Agenda Estratégica, programada a 10 años, (2017-2027); la cual debe ser implementada y dirigida por la Municipalidad de Puerto Barrios, departamento de Izabal; buscando su aprobación a través del Concejo Municipal y crear un ente dependiente del Departamento de Catastro Municipal, en el cual exista un Coordinador de Operaciones, un Coordinador de Área Técnica, un Coordinador de Área Jurídica, seis técnicos o peritos en materia catastral, agronómica y forestal; tres técnicos jurídicos, dos trabajadoras sociales, una secretaria, una recepcionista y una comunicadora social.

La agenda estratégica conformaría el instrumento para alinear todas las acciones de la Unidad de Organización Catastral de la Municipalidad, dependiente del Departamento de Catastro Municipal, el que obviamente debe estar dirigido por un Ingeniero en Administración de Tierras. El cambio sería drástico y tal vez un poco represivo para los habitantes de la población, pero para ello es la difusión de la agenda estratégica con un perfil que muestre a través de comunicación social la buena visión y misión que se tiene para reorganizar el municipio.



Es importante mencionar que esta unidad debe estar enfocada a desarrollar los procesos de manera sistemática y por gestión de resultados, los cuales deben ser generados a corto, mediano y largo plazo, según el orden de metas que se plantean en la misma agenda estratégica y sus líneas de acción. Debe ir enfocada a una dinámica de cambio de actitud para romper con los paradigmas de la corrupción y de la desorganización del Departamento Municipal de Catastro.

La propuesta va enfocada primeramente al Estudio Registral Catastral Municipal en la que deben formarse lazos de integración interinstitucional (Gobernación Departamental, Municipalidad de Puerto Barrios, Registro de Información Catastral, Consejo Nacional de Áreas Protegidas, Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado, Secretaria de Asuntos Agrarios y todas las instituciones de gobierno que manifiesten interés en desarrollar actividades conjuntas relativas a la tenencia de la tierra con programas de desarrollo), esto con el fin de realizar la revisión histórica de los fundos, predios, lotes, fincas que se sitúan en el municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal. Esto conformaría la fase I del proceso de actualización catastral municipal.

Actualmente, en el departamento de Izabal existe una Mesa Interinstitucional de Conflictividad Agraria, la cual es presidida por el gobernador departamental de Izabal junto al secretario de Asuntos Agrarios de la Presidencia, en la cual también tiene participación los alcaldes de los municipios de Izabal, junto a representantes de la Comisión Presidencial de Diálogo, Comisión Presidencial de Derechos Humanos, Ministerio de Gobernación, Procuraduría de los Derechos Humanos, Ministerio de la Defensa Nacional, Consejo Nacional de Áreas Protegidas, Fondo de Tierras, Instituto



Nacional de Bosques, Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres y la Policía Nacional Civil, el objetivo principal de esta mesa es únicamente el diálogo entre las personas que tienen conflictos con sus tierras, con el fin de evitar que exista violencia. Sin embargo, esta mesa no brinda una solución de fondo, pues no se basa en apoyar a las personas para obtener la certeza jurídica de la tierra y con esto erradicar en definitiva los problemas de conflictividad de tierras.

La fase II, estaría enfocada a la realización de los estudios de campo, en el cual se realizarían los estudios reales y físicos, los cuales deberán ser ejecutados por los técnicos o peritos en materia catastral; así también, los trabajadores sociales deberán realizar un análisis socioeconómico de la familia y la vivienda para establecer la realidad social de las personas que habitan en el municipio, lo cual traería aparejada una doble función ya que con esto se tendría la realización del censo municipal, ello con el fin de buscar la consolidación de datos reales para la obtención de una efectiva estrategia para el establecimiento de la Visión y la Misión de la Unidad creada a término de un año y la reestructuración de las diferentes dependencias municipales relacionadas a bienes inmuebles, entre ellas la Oficina de Recaudación y control del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

Al tener estructurado el censo predial, que con ayuda del Registro de Información Catastral se haría a corto plazo, se establece la estructuración de los ejes principales; uno de ellos para poder crear un Registro Municipal de Tenencia de Tierras, actualizado e innovado con metodología sistematizada para llevar un mejor control y que este sea de carácter obligatorio para aquellas personas que aún no han registrado su posesión y



así también generar la estadística de traslación de dominio o desmembración de predios.

Como segundo eje, la estadística de cuántos predios existen anotados en el Registro de la Propiedad Inmueble y sus múltiples desmembraciones a fin de controlar el espacio territorial que va quedando en cada finca, lo cual a la fecha es casi imposible que haya excesos de finca por el tipo de montajes que se figuran, pero es una de las finalidades que debe tener este eje estratégico.

Como tercer eje, el establecimiento de cuántos predios hay a cargo de la Oficina de control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado y del DICABI y las áreas protegidas dentro del municipio.

Cuarto eje, para finalizar este trabajo de campo, generar la estadística de los predios baldíos existentes, cuáles son susceptibles de Registro Municipal, y si aún existen predios municipales.

La fase III del proceso, sería enfocada al diseño y construcción de la estrategia para el Registro de Tenencia de Tierras, a través de la creación de una ruta de cambio que logre distribuir a las personas la metodología para la inscripción de sus terrenos municipales, de la misma forma aquellos que no puedan ser inscritos en este Registro, proporcionarle la información necesaria para que se enfoque en la búsqueda de la certeza jurídica de la tierra.

En esta fase, entra por segunda vez la actividad de comunicación social, en cuanto a generar la noticia de la inscripción de su terreno y la forma en que debe hacerlo.



Este diseño y construcción de la estrategia de Registro debe tomar en cuenta todos aquellos predios irregulares, porque derivado de ello es que existirá el estudio técnico y jurídico a través del análisis de campo y análisis jurídico para evitar cualquier anomalía en el proceso de inscripción de los lotes de terreno, del mismo modo se detectarán los lugares en los cuales existe un traslape de fincas o de futuros conflictos originados de la posesión o propiedad de la misma. A lo cual se tendrá ya una opinión anticipada para desligar la función del Estado mediante un estudio rendido y remitirlo a un juicio entre particulares.

Al realizar el estudio jurídico de los expedientes originados de las solicitudes de los usuarios y posteriormente remitidos por el área técnica con su estudio y análisis registral catastral, se emitirá un dictamen el cual no es vinculante, sino que servirá para verificar la condición del expediente y sobre la procedencia de su inscripción en el libro de tenencia de tierras. De ello el Departamento de Catastro emite una resolución en la que se indica que si es procedente o no, fundando la misma en base legal, para que esta sea susceptible de llevar el procedimiento administrativo correspondiente.

De esta fase municipal, se establecerá la información, tratando de aunar los esfuerzos municipales al Registro de Información Catastral a efecto se genere una estadística más próxima y certeza de los datos reales para poder establecer que lineamientos se deben seguir a través de gobernación departamental y otras dependencias de Estado para mostrar la panorámica, tras la creación de mesas técnicas y de ejecución a mediano plazo, y la intervención de la Secretaria de Asuntos Agrarios, en determinado momento hubiese un conflicto o discrepancia. Ello bajo el enfoque del dinamismo y eficacia de las mesas creadas para un objetivo, sin perder de vista los plazos y



lineamientos para las que fue creada la Agenda Estratégica. El resto de los 4 años serían destinados siempre a la búsqueda del desarrollo en infraestructura y vivienda para la población municipal, por ya existir una mejor organización y certeza jurídica de la tierra.



## CONCLUSIONES

1. El municipio de Puerto Barrios, no es el más extenso en el área del departamento de Izabal, pero económicamente es una de las fuentes potenciales para la economía a nivel nacional y por la falta de voluntad para poder mediar en el tema de la certeza jurídica, o bien la falta de gestión, es lo que provoca el estancamiento del desarrollo del pueblo en el que existe la inseguridad jurídica de la tierra en un alto porcentaje derivado de una desorganización del municipio, que lleva concatenado el proceso catastral, generando un sinfín de problemas de nomenclatura, ubicación de fincas, apropiación indebida, usurpaciones e invasiones.
2. La legislación guatemalteca, en cuanto a la certeza jurídica de la tierra, se encuentra dispersa, ello en virtud de las soluciones mediáticas que se han dado a través de los años creando instituciones o modificándolas en sus funciones previamente establecidas, lo que origina un conflicto de leyes y posteriormente la burocratización y desorganización del proceso en la búsqueda de la certeza jurídica.
3. La diversidad de instituciones, es un factor que limita a los beneficiarios o bien a la población que olvida por completo la necesidad de agilizar la tierra y obtener mejores niveles de desarrollo para su familia, porque sea cual fuere la solicitud que haya ingresado, el retardo para resolver improcedente debido a que no es la institución idónea para adjudicar, o bien porque los bienes se sitúan en áreas protegidas o en reservas territoriales del Estado.



4. El aprovechamiento de la tierra es uno de los beneficios más grandes que una persona poseionaria pueda tener, sin embargo, si no cuenta con la certeza jurídica de la tierra, corre el riesgo que pueda perderla por argucia que el mismo sistema permite que se utilice para poder inscribirla en el registro de la propiedad por personas malintencionadas, siendo por ello necesario unificar criterios de las instituciones para que en conjunto se logre determinar cómo puede acceder la población del municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal, a la certeza jurídica de la tierra.
5. Se requiere de organización interinstitucional en el municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal, para lograr beneficiar a la población, por tres factores: el primero, darle al poseionario la certeza jurídica de la tierra; segundo, el mejoramiento del municipio a través de la ubicación de terrenos municipales y fijación de áreas verdes; y tercero, lograr que Puerto Barrios sea una zona declarada totalmente catastrada. Con ello se logrará la ejecución de proyectos, la inversión de infraestructura tanto nacional como internacional.



## RECOMENDACIONES

Para lograr optimizar el cumplimiento de los fines de cada institución que intervienen en el proceso de la certeza jurídica de la tierra, en el municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal, se tiene que revolucionar el tema partiendo de las bases siguientes:

1. Efectuar un censo territorial y a la vez poblacional, que arroje las estadísticas para definir las estrategias viables, para poder generar un catastro municipal exacto y que cuente con la seguridad jurídica suficiente para generar la confianza de la población y con ello se pueda organizar el municipio.
2. La unificación de criterios y procedimientos para poder obtener la certeza jurídica de la tierra es de suma importancia, para saber asesorar a las personas que deseen obtener la certeza jurídica de la tierra y estas sepan a qué entidad acudir y que procedimiento es el que deben de seguir.
3. Generar en el catastro municipal un acuerdo interinstitucional, a efecto de que se tenga mejor coordinación para actualizar el catastro del municipio, a través del sistema que cuenta el Registro de Información Catastral.
4. Regístralmente, se debe contar con un equipo jurídico que efectúe un análisis para que el catastro y registro se asiente de manera fehaciente y en determinado momento poder llevar el control del área que regístralmente cuenta Puerto Barrios, y cuál constituye terreno baldío, susceptible de ser inscrito a nombre del municipio, al tener establecido el catastro, buscar los planes de acción para la recuperación de tierras de uso público común, para que estas logren dar el



ornato nuevamente al municipio y la población pueda acceder a la opción del uso comunal de la tierra.

5. Elaborar una agenda estratégica, que cuente con los perfiles necesarios para innovar el catastro municipal, y sea aplicable para generar medios de adquisición de ingresos para financiamiento y organización de la Unidad que en su momento pudiera ser creada por la municipalidad de Puerto Barrios, con el fin de concatenar el Impuesto Único Sobre Inmuebles, y este cuente con una mejor percepción de ingresos municipales.



## BIBLIOGRAFIA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho Procesal Civil de Guatemala**. Guatemala: Editorial Vile. 2008
- CASTAÑEDA PAZ, Mario Vinicio. **Derecho Agrario. Reforma Agraria III**. Guatemala, 2006.
- COUTURE, Eduardo. **Fundamentos del derecho Procesal Civil**. Argentina: Editorial B de F. 2002.
- DE LEÓN SCHOLTTER, René. **Legislación Agraria guatemalteca**. 1987
- DINA CANO, Marleny. **Conflicto de ocupación en áreas protegidas. Conservación Versus derechos de comunidades**. Noviembre 2008
- LÓPEZ AGUILAR, Santiago. **Introducción al estudio del Derecho**. Guatemala: Editorial de colección de textos jurídicos, número 9, departamento de publicaciones, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, universidad de San Carlos de Guatemala. 1983
- LUJÁN MUÑOZ, Jorge. **Breve historia contemporánea de Guatemala**. 1998.
- MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Derecho Sucesorio y Registral**. Guatemala: Ediciones Mayté, 2004.
- MORGAN TOLEDO, Edgar Danilo. **Usurpación de tierras, en contra de la Empresa Portuaria Nacional Santo Tomas de Castilla**. Tesis de Grado, Universidad de San Carlos de Guatemala, octubre 2007.
- MORFIN MANSILLA, Gladys. **Ponencias del XVI. Congreso Jurídico Guatemalteco**. 2005.



OSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y sociales**. Argentina: Editorial Claridad, S. A.

Sistema de las Naciones Unidas de Guatemala. **Guatemala el financiamiento para el desarrollo humano**. Guatemala: 2001.

## REVISTAS

Agenda estratégica Fondo de tierras 2012-2015.

Documento Franja Transversal del Norte.

Registro del XI censo nacional de población y VI de habitación, Instituto Nacional de Estadística 2002.

Revista No. 22 de la Escuela de trabajo Social de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala 2003.

Revista y comentario historia popular de Guatemala.

## LEGISLACIÓN

Constitución Política de la República de Guatemala.

Acuerdo Gubernativo 432-2002, Reglamento de la Ley reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

Acuerdo Ministerial 1031-2002; Ministerio de Finanzas Publicas, Organismo Ejecutivo.

Código Civil, Decreto – Ley 106 del congreso de la República de Guatemala.

Código Municipal. Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala.



Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto - Ley 107, del congreso de la República de Guatemala.

Decreto 60-70 del Congreso de la República de Guatemala.

Decreto 129-96 del Congreso de la República de Guatemala.

Decreto 23-2005 del Congreso de la República de Guatemala.

Ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala o de sus entidades autónomas, descentralizadas y de municipalidades con fines habitacionales para la vivienda.

Ley de Áreas de Control de Reservas del Estado, Decreto 126-97 de Congreso de la Republica.

Ley de Áreas Protegidas, Decreto 4-89 del Congreso de la República de Guatemala.

Ley del Fondo de tierras, Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala.

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