

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE AGRONOMIA
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES AGRONOMICAS**

**FALTA DE CERTEZA JURIDICA EN LA TENENCIA
DE LA TIERRA Y LAS ALTERNATIVAS PARA SU
LEGALIZACION: ESTUDIO DEL CASO DE LA
COMUNIDAD ASENTADA EN LA FINCA POTRERO DE
HUI TE, HUI TE, ZACAPA**

JOSE RAUL LOPEZ ESTRADA

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2002

6.1.2.	TRACTO SUCESORIO Y SITUACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA POTRERO DE HUIITE	28
6.2.	RESULTADOS DEL PROCESO CATASTRAL DE LA FINCA POTRERO DE HUIITE	33
6.3.	ALTERNATIVAS PARA LA REGULACIÓN DE LA TENENCIA DE LA PROPIEDAD EN LA FINCA POTRERO DE HUIITE	38
6.3.1.	VISION PRELIMINAR DE LAS OPCIONES JURIDICAS	28
	A. Proceso de Sucesión Hereditaria	39
	B. Decreto Legislativo 27-80	39
	C. Ley de Titulación Supletoria	40
6.4.	DECRETO LEGISLATIVO 27-80 COMO ALTERNATIVA PARA LA LEGITIMACIÓN DE LA PROPIEDAD	38
7.	CONCLUSIONES	46
8.	RECOMENDACIONES	47
9.	BIBLIOGRAFÍA	48
10.	APÉNDICE	50

INDICE DE CUADROS

CUADRO 1. Proceso de formación de la propiedad privada en el municipio de Huité.	26
CUADRO 2. Listado de copropietarios originales de la finca Potrero de Huité.	29
CUADRO 3. Resumen de las inscripciones registrales vigentes de la finca Potrero de Huité. ...	30
CUADRO 4. Comparación de la realidad registral y catastral de la finca Potrero de Huité.	36

INDICE DE FIGURAS

FIGURA 1. Ubicación geográfica del municipio de Huité.	19
FIGURA 2. Esquema de la división administrativa del municipio de Huité.	20
FIGURA 3. Mosaico de la agrupación catastral de las fincas que conforman el municipio de Huité, Zacapa	27
FIGURA 4. Esquema de la sucesión de derechos de la finca Potrero Huité inscritos en el Registro General de la Propiedad.	32
FIGURA 5. Agrupamiento catastral de las fincas originales dentro del municipio de Huité. ..	34
FIGURA 6. Distribución predial del municipio de Huité.	35
FIGURA 7. Esquema del procedimiento de aplicación del Decreto 27-80.	41

FALTA DE CERTEZA JURÍDICA EN LA TENENCIA DE LA TIERRA Y LAS ALTERNATIVAS PARA SU LEGALIZACIÓN: ESTUDIO DEL CASO DE LA COMUNIDAD ACENTADA EN LA FINCA POTRERO DE HUIITE, HUIITE, ZACAPA

LACK OF LEGAL CERTAINTY ON LAND TENURE AND ALTERNATIVES TO LEGALIZATION: A CASE STUDY OF POTRERO DE HUIITE COMMUNITY, HUIITE, ZACAPA.

RESUMEN

En Guatemala son muchas las comunidades asentadas en tierras que han poseído ancestralmente y que aún, cuando en ellas esta arraigado el sentimiento de propiedad de la tierra, no pueden demostrar legalmente la legitimidad de su propiedad. En esta problemática se identifican tres grupos diferentes de casos a saber: a.- Las comunidades asentadas en baldíos (consideradas tierras nacionales), b.- Comunidades asentadas en tierras ejidales (propiedades otorgadas a comunidades y registradas como propiedad de las Municipalidades) y c.- comunidades asentadas en fincas registradas a nombre de personas particulares, ajenas a la comunidad.

Dentro de los Acuerdos de Paz Firme y Duradera, específicamente el acuerdo sobre Aspectos Socioeconómica y Situación Agraria contiene el compromiso de establecer una legislación especial en el ámbito de la tenencia el uso y la propiedad de la tierra, es decir una nueva Política Agraria sometida al consenso de la sociedad civil.

La gran importancia de los cambios en esta política Agraria podría resumir en que el desarrollo productivo del agro, su financiamiento y la tranquilidad social, son metas inalcanzables si no se resuelve el problema de falta de certeza y seguridad jurídica sobre la propiedad.

Estos cambios buscan, con la base de conocimientos que brinda el catastro, promover las normas jurídicas que faciliten, a los que hoy poseen un pedazo de tierra a título precario, el proceso de convertirlos en legítimos propietarios; sin embargo, es necesario considerar dentro de este proceso la legislación vigente, que espacio de ella podría, de alguna manera cubrir esta necesidad.

En este sentido, para el caso de la finca Potrero de Huité, la información obtenida en el Registro de la Propiedad evidencia la existencia de 116 copropietarios de la finca en cuestión, información que sólo es el reflejo de una realidad caduca, de ninguna manera prevaleciente en la actualidad, como lo ha confirmado el proceso catastral, que demuestra la existencia de 1059 predios dentro en dicha finca.

El estudio de la información obtenida en el proceso catastral de la Finca Potrero de Huité ha demostrado la desactualización de la información inscrita en el Registro de la Propiedad, en relación a la realidad de campo; reflejo de la verdadera tenencia de la tierra, o realidad objetiva tomada en el propio espacio físico de los predios, discordancia que fundamenta la necesidad de regularización, en aras de la certeza y seguridad jurídica de la propiedad y tenencia de la tierra en la finca Potrero de Huité.

El análisis de la legislación vigente y la contraposición de la realidad jurídica de la comunidad asentada en la Finca Potrero de Huité, nos indica que la aplicación del Decreto Legislativo 27-80 permite a los posesionarios de la finca Potrero de Huité convertirse en propietarios, a un costo relativamente bajo, pero con el inconveniente, que este derecho de propiedad se perfecciona hasta 5 años después de la adjudicación.

Se recomienda a la Secretaria de Asuntos Agrarios, como ente del Gobierno encargado de la aplicación de la Política Agraria y del Desarrollo rural, así como a la Comisión Paritaria Sobre Derechos Relativos a la Tierra, que en el proceso de discusión para la creación de la nueva ley de regularización de tenencia de la tierra, se consideren mecanismos ágiles y sencillos como el decreto 27-80

1. INTRODUCCION

En Guatemala los problemas por la tenencia, el uso y la propiedad de la tierra se inician desde el momento de la invasión española y la derrota de los pueblos que habitaban el área, los territorios sometidos se convirtieron en patrimonio real o tierras realengas, tierras que posteriormente fueron objeto de una política agraria impuesta y distribuidas en forma discriminativa durante el periodo colonial, estableciéndose de esta forma las bases para la estructura agraria que permanece hasta hoy en día.

La problemática de la tenencia, uso y propiedad de la tierra constituye también uno de los puntos centrales de toda la problemática rural, problemática que se hace mas evidente y se acrecienta, a medida que las comunidades recobran la confianza en la institucionalidad, perdida durante el recientemente culminado conflicto armado.

La gama de problemas en esta conflictividad agraria es muy amplia sin embargo merecen especial interés los problemas generados por la falta de certeza o seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, la que tiene como una de sus principales manifestaciones el no poseer documentos que legitimen la propiedad y ofrecerlos como medio de prueba sobre los derechos correspondientes según sea el caso, limitando el desarrollo sostenible y sustentable, excluyéndolos inclusive, del sistema crediticio formal, por no ser considerados sujetos de crédito.

En Guatemala son muchas las comunidades asentadas en tierras que han poseído ancestralmente y que aún, cuando en ellas está arraigado el sentimiento de propiedad de la tierra, no pueden demostrar legalmente la legitimidad de su propiedad. En esta problemática se identifican tres grupos diferentes de casos, a saber: a.- Las comunidades asentadas en baldíos (consideradas tierras nacionales), b.- Comunidades asentadas en tierras ejidales (propiedades otorgadas a comunidades y registradas como propiedad de las Municipalidades) y c.- comunidades asentadas en fincas registradas a nombre de personas particulares, ajenas a la comunidad.

En el caso del tercer grupo, la legislación vigente aplicable para la legitimación de la propiedad comunal es bastante estrecha y limitativa lo que impide contar con un instrumento jurídico viable.

Es en este tercer grupo en el que se ubica la finca “Potrero de Huité”, objeto de estudio en la presente investigación. Geográficamente localizada en el municipio de Huité del departamento de Zacapa, habitada actualmente por al menos 1059 familias. Esta finca fue adjudicada en el año de 1,774 mediante la legislación vigente, en esa época, posteriormente en el año de 1864 se registra como copropiedad de 49 familias, quienes en el año de 1899 para dar cumplimiento al nuevo ordenamiento jurídico concerniente al registro de la propiedad en el Registro General de la Propiedad, solicitan la medida legal de la finca la cual es inscrita a favor de 49 copropietarios, en calidad de propiedad privada.

La finca no ha sufrido desmembraciones y solo se han realizado transacciones en cuanto a los derechos de algunos de los copropietarios originales y varias compraventas de derechos, sin que se haya dirimido en momento alguno la división de cosa común entre los copropietarios, dando como resultado que casi en su totalidad los poseionarios actuales carecen de documentos que acrediten legalmente la propiedad. Por lo anterior la presente investigación tiene como objetivo explorar las opciones jurídicas viables, dentro del ordenamiento jurídico vigente, económicamente factible y aplicable a la comunidad en cuestión y que la misma pueda ser tomada como modelo para otras comunidades con dificultades similares.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El 29 de diciembre de 1,996 se suscriben los Acuerdos de Paz Firme y Duradera entre el Gobierno de la Republica y la comandancia de la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca –URNG-, uno de estos, el acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, contiene el compromiso de establecer una legislación especial en el ámbito de la tenencia el uso y la propiedad de la tierra, es decir una nueva Política Agraria sometida al consenso de la sociedad civil.

Entre los compromisos más importantes se pueden mencionar:

- A. El establecimiento de un sistema catastral multiusuario a nivel Nacional,
- B. La promulgación de la Ley de Registro de Información Catastral.
- C. La promulgación de la Ley de Regulación de la tenencia de la Propiedad.
- D. El establecimiento de la Jurisdicción y la Judicatura Agraria.
- E. El establecimiento de un ente rector de la Política del Estado en Materia Agraria.

El proceso para cumplir con los compromisos descritos arriba se ha dado en forma gradual iniciándose en 1997 con la creación, mediante el Acuerdo Gubernativo número 307-97, de la Unidad Técnico Jurídica de la Protierra (Catastro Nacional) encargada del establecimiento del sistema de información catastral y posteriormente con el establecimiento de la Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra – COPART-, instancia en donde interactúan la sociedad civil y el Estado con el propósito de discutir y elaborar los anteproyectos de las leyes descritas anteriormente (9).

La importancia de la emisión de la ley de Regularización radica en la falta de catastro y desarrollo en el concepto de propiedad, motivos por los cuales hoy día se tienen múltiples problemas en materia de derecho de la propiedad en el agro. Se dice que cada pedazo de tierra en Guatemala ya tiene dueño, lo cual es probablemente cierto desde el punto de vista real, pero no formal desde el punto de vista jurídico. Cientos de miles de familias en el área rural están simplemente ocupando la tierra, pero no tienen el reconocimiento de su posesión ni mucho menos de su legítima

propiedad, aunque no tengan conflicto alguno con sus vecinos ni colindantes, lo tienen consigo mismos al no legitimar su propiedad, pudiendo en cualquier instancia del futuro dañar a terceros.

Todo pedazo de tierra debería de tener su justo y legítimo título de propiedad y estar debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad.

La gran importancia de la ley de regularización se podría resumir en que el desarrollo productivo del agro, su financiamiento y la tranquilidad social, son metas inalcanzables si no se resuelve el problema de falta de certeza y seguridad jurídica sobre la propiedad.

Dicha ley pretende así mismo, con la base de conocimientos que brinda el catastro, promover las normas jurídicas que faciliten a los que hoy poseen un pedazo de tierra a título precario, el proceso de convertirlos en legítimos propietarios; sin embargo, es necesario considerar dentro de este proceso la legislación vigente que espacio de ella podría, de alguna manera cubrir esta necesidad.

En la actualidad son muchas las comunidades en el interior del país que no pueden demostrar la legitimidad de su propiedad, reconociéndose hasta el momento tres grupos de fundos involucrados en esta problemática, siendo estos:

- A. Las comunidades asentadas en tierras consideradas como baldíos (consideradas tierras nacionales), las cuales están sujetas a un proceso de regularización y titulación establecido en la ley del Fondo de Tierras
- B. Comunidades asentadas en tierras ejidales (propiedades otorgadas a comunidades y registradas como propiedad de las Municipalidades), en este grupo las Municipalidades pueden efectuar las desmembraciones necesarias, previo levantamiento de información catastral, para brindar la certeza jurídica sobre las áreas posesionadas por la comunidad.
- C. Comunidades asentadas en fincas registradas a nombre de personas particulares, regularmente adjudicadas en copropiedad y que en el transcurso del tiempo no han sufrido desmembraciones

agravada esta situación por no encontrarse vivos los titulares registrales, ni los poseionarios actuales legalizado su posesión.

Es este tercer grupo el centro de interés de la presente investigación y en específico la finca Potrero de Huité del municipio de Huité, del departamento de Zacapa.

3. MARCO TEORICO

3.1. MARCO CONCEPTUAL

3.1.1. LA ESTRUCTURA AGRARIA

Las bases de la actual estructura agraria en nuestro país se remontan a la época de la colonia y la forma de distribución de la tierra en este periodo. La Conquista Guatemalteca, fue una experiencia traumática para los pueblos indígenas, más aún por los trastornos que causaron las entradas militares, que fueron fortalecidos en los siglos venideros por procesos de cambio cultural, y que alteraron profundamente la naturaleza de la vida cotidiana (24). Sin embargo es necesario comprender, que los indígenas no quedaron conquistados por el mero hecho de haber sido derrotados militarmente; eso fue solo el primer paso y de ningún modo su consumación (25), la verdadera conquista se consumó con la apropiación de sus tierras y el sometimiento a la esclavitud.

Vale decir que la fase bélica fue solamente un medio, un recurso para llegar al sometimiento económico, que muchas veces no tuvo que pasar por el sometimiento armado, con este fin se utilizó el dominio ideológico a través de las órdenes religiosas, reduciendo a las poblaciones indígenas diseminadas a un sistema de vida urbana, este aspecto fue crucial para el éxito de las autoridades civiles en la administración de la población sometida (3).

Durante la Colonia el proceso de apropiación del excedente de la producción a través de métodos tributarios y serviles, en perjuicio de la población indígena mediante la formación de una estructura social nueva en las tierras conquistadas (25); se dio a través del repartimiento y la encomienda que permanecieron unidas como instituciones en la primera etapa de la Colonia. El repartimiento y la encomienda consistía en repartir tierras e indios como mano de obra para trabajarlas, bajo la justificación de que eran encomendados para su adoctrinamiento en el cristianismo (eran encomendados).

Con la promulgación de las Leyes Nuevas se dio paso a lo que sería el carácter primordial del sistema colonial; la apropiación del excedente de la producción, mediante el tributo, poniendo con esto punto final a la esclavitud y la retoma del control político y administrativo de las tierras conquistadas por parte de la corona (3).

3.1.1.1. EL PROCESO DE ACUMULACIÓN ORIGINARIA DEL CAPITAL

El carácter precapitalista de la sociedad guatemalteca, ha sido determinado en gran medida por la estructura socioeconómica heredada de la Colonia y basado fundamentalmente en relaciones sociales de producción de carácter esclavista y servil (4), situación que ha producido un bajo nivel de las fuerzas productivas como consecuencia del alejamiento de los propietarios de los medios de producción de la idea de desarrollo capitalista y de haberse consolidado a costa de las masas campesinas mayoritariamente indígenas; aunado a esto, la acumulación de tierras como un factor del proceso de acumulación originaria basado en la emisión de Leyes confiscatorias dirigidas a la Iglesia y Pueblos de Indios, afectando grandemente a estos últimos; fortaleciendo el carácter feudal-esclavista en la producción, aunque con relaciones capitalistas en el comercio (24).

Esto y los factores precapitalistas de las sociedades latinoamericanas como lo son: a) Sistema de apropiación del excedente b) Bajo nivel de desarrollo de la fuerzas productivas, c) Acumulación de tierras, d) Mercado interno débil, e) Poderoso capital comercial y usurario f) Ausencia de mercados y asistencia técnica del exterior, (3) nos indican que el desarrollo de los estados nacionales estuvieron estrechamente vinculados con la estructura socioeconómica históricamente dada y que se desarrollo dentro de un contexto internacional concreto.

El proceso de acumulación originaria como tal, implicó la expulsión de grandes contingentes de poblaciones de las áreas rurales a los centros de producción, que permitiera la creación de una clase social asalariada, produciendo con esto un divorcio entre el productor directo y los medios de producción (3).

El proceso de acumulación originaria en Guatemala implicó la creación de una clase campesina “asalariada” estacional mayoritariamente indígena; el ascenso de un grupo de ladinos al poder político y económico a través de la disociación tierra-campesino y traslado del recurso agrario a la clase emergente para la producción agro exportadora, mediante un proceso de compra –venta a precios bajos y con grandes facilidades.

A partir de esa época es que se genera un cambio en la estructura agraria, con el parcelamiento de ejidos; concesión de baldíos; la diversificación de la agricultura,

mediante el desarrollo de la industria cafetalera; además de las concesiones de tierras a alemanes y a la United Fruit Company (29).

3.1.1.2. REFORMA AGRARIA

La reforma Agraria no es un objetivo en si misma, sino un instrumento de desarrollo nacional, allí en donde la estructura agraria vigente, por ser defectuosa, es un obstáculo para el desarrollo mismo. Reforma agraria implica una acción con el propósito de lograr las metas que busca la sociedad, teniendo tres objetivos implícitos: a) una mayor igualdad social, b) la redistribución del poder político. c) un mejoramiento en el funcionamiento económico (29).

La reforma agraria en Guatemala en el periodo de la revolución 1,944-54, se inicia con la promulgación del Decreto de Arrendamiento Forzoso, el cual obligaba a los propietarios de grandes extensiones de tierra a conceder en calidad de arrendamiento por periodos de dos años, áreas de cultivos para campesinos desposeídos. Posterior a este se emite el Decreto 900, con el objetivo de impulsar la redistribución de las tierras entre el campesinado, que permitiría que se multiplicaran los pequeños propietarios, y que estos, libres ya de la dependencia de los finqueros que explotaban su fuerza de trabajo, desarrollaron una economía de tipo campesino (29).

Posterior a la emisión del decreto 900 se reforma el Decreto de Arrendamiento Forzoso, modificando el periodo de 2 años de arrendamiento a tiempo indefinido, que servía como complemento a la reforma agraria, y tendría un alto impacto desde el punto de vista Socio-Político en sectores clave de la población, pues al no tener límite la temporalidad del arrendamiento, equivalía a una forma de expropiación y dotación de tierras a campesinos en fincas que no eran directamente afectadas por la Ley de Reforma Agraria (26).

Esta reforma agraria pretendía lograr el cambio de una Nación dependiente con una economía semicolonial, en un país económicamente independiente; convertir a Guatemala de, un país atrasado y con tinte feudalita, en un país moderno, capitalista y hacer que esta transformación trajera consigo la mayor elevación posible del nivel de vida de las grandes masas del pueblo (26).

3.1.1.3. UNA APROXIMACIÓN AL MARCO JURÍDICO Y POLÍTICO DEL 44 AL 2002

Posterior a la crisis del capitalismo mundial de 1,929, en Guatemala con la caída de las exportaciones de café como principal producto de la economía nacional, se plantea la necesidad de un cambio en la estructura agraria, situación que no era visualizada por la oligarquía que había surgido e impulsado los cambios en 1,871 y no permitía ningún tipo de movilidad; sin embargo con la revolución de 1,944, se inician cambios significativos en el orden social y político, dirigidos a: a) Liberalizar la mano de obra derogando las disposiciones –tales como la “Ley contra la Vagancia”- que obligaban a los campesinos a trabajar durante determinado número de días al año (ciento ochenta días en latifundios); b) Amparar la posesión de la tierra a quienes habían trabajado por más de diez años consecutivos la tierra y que no poseían título de propiedad sobre esta, mediante la promulgación de la “Ley de Titulación Supletoria”. c) Forzar el arrendamiento de tierras (tanto en las fincas estatales como privadas) por dos años más a quienes habían arrendado por lo menos desde cuatro años antes mediante la “Ley de Arrendamiento Obligatorio” (27).

Con el ascenso del Coronel Jacobo Arbenz en 1,950, se inician los sólidos pasos encaminados hacia una reforma agraria profunda y antioligarquica, que culmina en su fase legal con la promulgación en 1,952 de la “Ley de Reforma Agraria” (Decreto 900); con el objetivo de impulsar el desarrollo capitalista campesino y de la economía capitalista agrícola en general, a través de la liquidación de la propiedad feudal en el campo y las relaciones sociales de producción que la originan, para desarrollar la forma de explotación y métodos capitalistas de producción en la agricultura y preparar el camino para la industrialización del país (26).

Las reformas puestas en marcha por Jacobo Arbenz, afectaron directamente los intereses de la clase oligarca del país, quienes como respuesta, incrementaron el precio de los productos básicos logrando una devaluación de la moneda nacional en un 20% (26), sin embargo los grandes terratenientes nacionales estaban de cierta forma resignados a que perderían parte de su propiedad, pero en esencia al haber afectado los intereses de las grandes transnacionales (UFCO e IRCA) trajeron consigo una enorme presión política, diplomática y militar concluyendo con el derrocamiento de Arbenz.

Con el derrocamiento de Arbenz la tierra fue devuelta a sus antiguos dueños y los campesinos expulsados de las parcelas otorgadas. La “Ley de Reforma Agraria” fue

sustituída por el “Estatuto Agrario” (Decreto 31), que tenía carácter transitorio mientras se emitía una nueva ley de reforma agraria; este estatuto consideraba que el Decreto 900, era nocivo para el país y que atentaba contra la institución de la propiedad privada, además que el campesino había sido utilizado como un instrumento político y que la solución de los problemas agrarios requería de un minucioso estudio técnico y la distribución de la tierra debía hacerse de una manera justa, ordenada y dentro del estricto apego a la realidad nacional. En 1,956 entró en vigor la nueva Ley sobre reforma agraria (Decreto 559), dirigido a crear zonas de desarrollo en aquellas áreas donde la necesidad lo demandara (26).

El periodo comprendido entre 1,962 y 1,978 se caracterizó por la vigencia de la “Ley de Transformación Agraria” (Decreto 1551), que nace a la luz de las condiciones de la Alianza para el Progreso, en la cual los suscribientes se comprometen a modificar la estructura agraria en sus respectivos países, con esto las tierras ociosas se hacen mas difíciles de expropiar, creándose las zonas de desarrollo agrario, además se crea el Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA) y con esto se inicia el avance de la frontera agrícola en la llamada “Franja Transversal del Norte” y Petén; en este periodo ante la lenta pero constante caída de los precios internacionales de los productos tradicionales de exportación, el empleo temporal deja de ser un paliativo para el mantenimiento de la estructura agraria tradicional, el Gobierno traza el “Plan de Desarrollo Agrícola 1,971-1,975”, tratando de canalizar la acción estatal a la agricultura de subsistencia y de medianos agricultores mediante el cooperativismo, diversificando la base institucional, sin embargo con estas acciones no se modifico la estructura de tenencia de la tierra (26).

Para el periodo 1,978-1,985, el denominador común lo constituyo el ascenso de la violencia de Estado (debemos recordar que en este periodo se registra el reclamo de tierras y posterior matanza en el municipio de Panzós, Alta Verapaz), agotándose la expansión en la región Sur, Oriente, Nor-Oriente y se enfatiza en la Franja Transversal del Norte y Petén. El decreto 27-80, que reforma sustancialmente la Ley de Transformación Agraria, representa novedades con la creación del Patrimonio Agrario Colectivo (PAC), como un modelo de adjudicación colectiva y coexistencia de propiedad particular de algunos elementos del patrimonio familiar, es decir propiedad de la tierra colectiva y producto individual (1).

A partir de 1986, con las presiones de los movimientos campesinos pro tierra, se va gestando la Comisión Nacional de Tierra (CONATIERRA), que posteriormente en 1988 con el intento de golpe de estado la UNAGRO establece la suspensión de cualquier tipo de política agraria en el país. Durante 1,988 la adjudicación de tierras se hizo preferentemente en forma colectiva mediante las Empresas Campesinas Asociativas (ECAs).

En los años noventa, mediante la política de reasentamientos de campesinos repatriados y desplazados, a raíz de los primeros acuerdos entre las Comisiones Permanentes de Atención a Refugiados (CCPP), y posteriormente mediante el Acuerdo para el Reasentamiento de las Poblaciones Desarraigadas por el Enfrentamiento Armado Interno, suscrito entre la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca (URNG) y el Gobierno de Guatemala, en junio de 1,994; el INTA en apoyo a la Comisión Nacional para la Atención a Repatriados, Refugiados y Desplazados (CEAR) y al Fondo Nacional para la Paz (FONAPAZ), facilita la recuperación de las tierras abandonadas por dichos grupos y en aquellos grupos donde no se pudo lograr, se pusieron a su disposición tierras nacionales o adquirirlas de forma conjunta por el INTA Y FONAPAZ.

Durante la segunda mitad de los años noventa, hasta su desaparición, el INTA impulso políticas encaminadas a: las medidas legales de las tierras, estudios agrológicos, compra venta de fincas particulares –por medio del programa FONATIERRA-, censos, medidas topográficas, organización de ECAs, capacitación; todas estas políticas con resultados deficientes (1).

Posterior a la Firma de la Paz Firme y Duradera, entre la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca (URNG) y el Gobierno de Guatemala, se concreta la desaparición del INTA y dando paso a la aprobación del Decreto 24-99, que establece la creación del Fondo de Tierras (FONTIERRA), como parte del cumplimiento de dichos acuerdos, cuyo objetivo principal es financiar públicamente la adquisición de tierras, propiciar el establecimiento de un mercado transparente de tierras, además de priorizar la adjudicación de tierras a campesinos y campesinas organizados, bajo criterios de sostenibilidad económica y ambiental, mediante mecanismos financieros, acceso a los recursos naturales y proyectos de infraestructura básica, créditos, capacitación y asistencia técnica en la producción y comercialización (11).

Además, se creó la Dependencia Presidencial de Asistencia Legal y Resolución de Conflictos de Tierra (CONTIERRA), bajo Decreto 452-97, como una institución encargada del mantenimiento de la armonía en las relaciones sociales del campo en el marco de la conflictividad agraria, mediante la aplicación de fórmulas alternas de resolución de conflictos y asistencia legal para las comunidades (15).

Recientemente, el 29 de abril del año 2,002 se creó la Secretaria de Asuntos Agrarios, mediante Acuerdo Gubernativo número 136-2002, esta entidad es la rectora de la política del Estado en materia agraria y Desarrollo social según lo establecido en el artículo 1 del decreto 181-2002.

Sobre estas bases institucionales se inicia una nueva etapa en el abordaje de la problemática agraria, específicamente en lo que a conflictividad se refiere, se han instaurado mecanismos alternos, con grandes expectativas tanto en la comunidad nacional como internacional, pero al mismo tiempo con grandes limitantes presupuestarias, al no haberse consolidado aún la agenda de la Paz como prioridad de Estado.

3.1.2. CONCEPCIÓN JURÍDICA DE LA PROPIEDAD

3.1.2.1 EL PATRIMONIO

El patrimonio bajo la concepción jurídica occidental, se define como un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valorización Pecuniaria. que constituye una universalidad de Derecho, Planiol citado por Peña (28), define el patrimonio como el conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a una persona apreciables en dinero.

3.1.2.2 DERECHOS REALES

Se define como el poder Jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a Terceros.

El Derecho real y el Derecho Personal en su conjunto se denominan Derechos Patrimoniales, entendiendo que los Derechos Reales tienen por objeto cosas del mundo exterior, en tanto que los Derechos Personales son ciertos actos de los hombres. Se les denomina Derechos Patrimoniales en razón que representan o tienen un valor monetario (5).

Los Derechos Reales son un poder jurídico que se caracteriza por ser una manifestación de la posibilidad normativa de diferentes tipos de relaciones jurídicas, ya que se faculta al pretensor para ejecutar validamente actos y negocios jurídicos de dominio y también de administración. Con esto se esta ligando a otros sujetos a relaciones jurídicas especiales (28).

De este poder jurídico, se desprende, el carácter absoluto de Derecho Real y se le reconoce al titular la posibilidad Jurídica de ejecutar validamente los actos de administración o dominio, según sea la naturaleza de sus derechos en relación con los bienes ; lógicamente este es oponible a la colectividad.

En apego al criterio establecido por el Código Civil (21), puede hacerse la siguiente enumeración de los Derechos Reales:

- a. **Propiedad.** Derecho Real por Excelencia que otorga un poder amplio e inmediato de goce, disposición y persecución sobre la cosa.
- b. **Posesión.** Esta no indica la mera tenencia temporal de la cosa si no más bien el ánimo de aprovecharse de esta, téngase o no título sobre la misma.
- c. **Usucapión.** Entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.
- d. **Accesión:** Deviene en complemento de la propiedad en cuanto a los frutos naturales y civiles que la cosa produce.
- e. **Usufructo, Uso y Habitación.** Respectivamente en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de las cosas producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella (cosa).
- a. **Servidumbres.** Crean una relación de dependencia directa entre dos o más bienes inmuebles , o parte de estos, a favor y en beneficio de otro y otros inmuebles.

- f. **Hipoteca y Prenda.** La hipoteca recae sobre Inmuebles, la prenda sobre bienes Muebles, para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.

La legislación del país no reconoce la calidad de otros derechos reales, y no permite la voluntad de los contratantes para dar naturaleza de Derechos reales a otros actos, ya que los enumera en esa calidad de derechos reales.

3.1.2.3. LA PROPIEDAD (derechos reales de goce y disfrute)

La definición formal establece que es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto (28).

Según lo establecido en el Código Civil (21), la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

3.1.2.4 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

El modo de adquirir la propiedad puede significar cuatro acepciones diferentes :

- 1.- El acto jurídico adquisitivo de la propiedad, bien de carácter unilateral, bien de carácter bilateral.
- 2.- entidad resultante del concurso de determinadas condiciones en las cosas de aptitud y de voluntad en las personas.
- 3.- El modo de adquirir como propio-modo, contrapuesto al título, en el sentido de la teoría fundamental del título y el modo.
- 4.- Acuerdo real de naturaleza abstracta e independiente (5).

Se entiende por modos de adquirir la propiedad a aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto.

En algunos casos y para ciertos supuestos, la palabra modo se emplea en contraposición a la palabra título, a efecto de resaltar en la teoría del título y del modo, uno de los dos elementos requeridos para la adquisición del dominio de la propiedad (28).

Según Gonzalez (5), son varias las formas de clasificar los modos de adquirir la propiedad entre estos:

A. ORIGINARIOS Y DERIVATIVOS

Los originarios suponen que las cosas nunca tuvieron dueño y que estas se adquieren en virtud de otras que nos pertenecen, es decir cuando la adquisición se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o bien cuando no existe anterior propietario. En este caso se considera la Figura de la USUCAPION, también denominada prescripción adquisitiva

En el caso de los Derivativos se considera que es la que se produce por transmisión en donde el adquiriente recibirá la cosa en el modo, ser y condiciones que tenía en su antecesor, o lo que es lo mismo, que el derecho pasa a su adquiriente con todo su volumen , entidad, cualidades y efectos, los gravámenes que pesan sobre el, así como los vicios que tenga como inexistencia, nulidad o afectación resolutoria.

La adquisición derivativa de la propiedad y de los demás derechos reales, tiene trascendencia en nuestro sistema jurídico. En materia de adquisiciones derivativas el domino y demás derechos reales que impliquen estado posesorio, es necesario que se cumplan dos fundamentales requisitos del título y del modo, para que la adquisición o transferencia se opere y considere válida.

B. TÍTULO UNIVERSAL Y TÍTULO PARTICULAR

El título universal supone la plena sustitución del nuevo titular precedente en todas las relaciones jurídicas que al patrimonio se refiere y queda concretada en nuestro derecho a la idea de lo sucesorio y es referida a la secesión mortis causa.

El título particular es el normal en las relaciones jurídicas y se refiere a unas o varias cosas concretas y determinadas contempladas aisladamente. Puede ser mortis causa, como los legados Inter.-vivos que es la forma más corriente de las adquisiciones a título singular.

C. TÍTULO GRATUITO Y TÍTULO ONEROSO

La adquisición a título gratuito se da cuando se produce la transmisión sin ninguna contraprestación que produzca sin ningún contrapatrimonial por

ejemplo los legados, donaciones y las adjudicaciones de tierras hechas por el Estado a finales del siglo pasado a algunas municipalidades en concepto de ejidos municipales.

El título oneroso se genera cuando la parte que se desprende del bien que transmite, recibe en compensación un equivalente económico de tal manera que no se merma sensible en el equilibrio patrimonial. Por ello ha podido decirse que los patrimonios deben quedar económicamente intactos en las adquisiciones a título oneroso, produciéndose una propia subrogación real, como el caso de las compraventas.

D. INTERVIVOS Y POR CAUSA DE MUERTE:

La adquisición ínter vivos constituye la norma general de las adquisiciones a título singular o particular, cuando se trata de sucesiones entre vivos, al donatario no se transmiten los elementos pasivos del patrimonio, y se ve afectado por limitaciones como no poder comprender los bienes futuros y la de tener que reservarse el donante lo necesario para vivir.

La sucesión Mortis o por causa de muerte es la adquisición de bienes cuyo propietario está fallecido y ofrece ciertas posibilidades que la diferencian de las transacciones entre vivos.

Para tener acceso a la propiedad existen otras figuras legales reconocidas plenamente, entre estas están:

A. LA OCUPACIÓN

Según Peña (28), es el modo de adquirir el dominio de la propiedad consistente en la aprehensión de un bien considerado como originario (no se conoce a su propietario), con la intención de haberla para sí. Esta es de gran trascendencia en el origen de la propiedad y en el derecho primitivo. Sociológicamente es de todas las formas la de mayor valor e interés para la adquisición del dominio, sin embargo en la legislación moderna esta ha perdido su importancia debido a que esta misma legislación tiende a atribuirle al Estado la propiedad de los bienes abandonados, carentes de dueño.

B. LA POSESION

Esta se define como la relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno (5).

3.2. MARCO REFERENCIAL

Etimológicamente el nombre Huité tiene su origen en la voz náhuatl Uihti, cuyo significado es medio camino o bien medio de comunicación entre dos lugares, pero no se tiene la certeza que este sea realmente el nombre antiguo del pueblo (13).

3.2.1 ANTECEDENTES HISTORICOS

Antiguamente Huité figuraba como aldea del Municipio de Chimalapa (actualmente Cabañas, Zacapa) y se conocía como Potrero de Huité, sin embargo por Acuerdo Gubernativo del 5 de octubre de 1,957, emitido a solicitud de los vecinos de la aldea fue declarado Municipio del departamento de Zacapa(13).

La creación del municipio de Huité es relativamente reciente por lo que se considera importante resaltar algunos datos históricos del municipio de Cabañas, antes San Sebastián Chimalapa, que por Acuerdo Gubernativo del 7 de abril de 1,890 se dispuso que el pueblo de Chimalapa sería denominado a partir de la fecha como Cabañas, (13) pertenecía jurisdiccionalmente al departamento de Zacapa, sin embargo en el año de 1,908 según Decreto del Ejecutivo se crea el departamento de El Progreso, quedando el municipio de Cabañas dentro del nuevo departamento. El departamento de El Progreso fue suprimido en el año de 1,920 mediante Decreto Gubernativo número 759 del 9 de junio de ese año y los municipios que lo conformaban pasaron a formar parte nuevamente de los departamentos a los cuales pertenecían con anterioridad, posteriormente en el año de 1,934 se vuelve a crear el Departamento de El Progreso, pero esta vez sin incluir al municipio de Cabañas (13).

La relación de hechos descrita anteriormente es importante debido a que históricamente el territorio de Huité ha pertenecido a departamentos diferentes y por ende es factible encontrar fincas inscritas en libros de los departamentos de El Progreso y de Zacapa (16).

3.2.2 EXTENSION Y COLINDANCIAS

El municipio de Huité tiene un área aproximada de 87.33 kilómetros cuadrados, se ubica a una altura promedio de 305 msnm, ubicado geográficamente en las coordenadas latitud norte. 14°55'31", longitud oeste. 89°43'02", según la hoja cartográfica . *Zacapa 2260 I (12)* y sus colindancias son:.

NORTE:	Usumatlán, Teculután y Estanzuela (Zacapa).
SUR:	Cabañas (Zacapa).
ESTE:	Estanzuela (Zacapa) y Chiquimula (Chiquimula).
OESTE:	Cabañas (Zacapa).

En la figura numero 1 se puede observar la ubicación del municipio de Huité con respecto al departamento de Zacapa y dentro del territorio nacional.

3.2.3 POBLACION Y DIVISIÓN ADMINISTRATIVA:

El número de habitantes, según el Diagnóstico General del Municipio (16) en el año de 1,998 era de 7,575 personas de las cuales el 50.5% son hombres y 49.5% son mujeres.

Administrativamente el municipio cuenta con 9 aldeas y 12 caseríos, en la figura numero 2 que se muestra a continuación se presenta de manera esquemáticamente la división administrativa del municipio haciendo referencia a cada una de estas aldeas y sus respectivos caseríos(13).

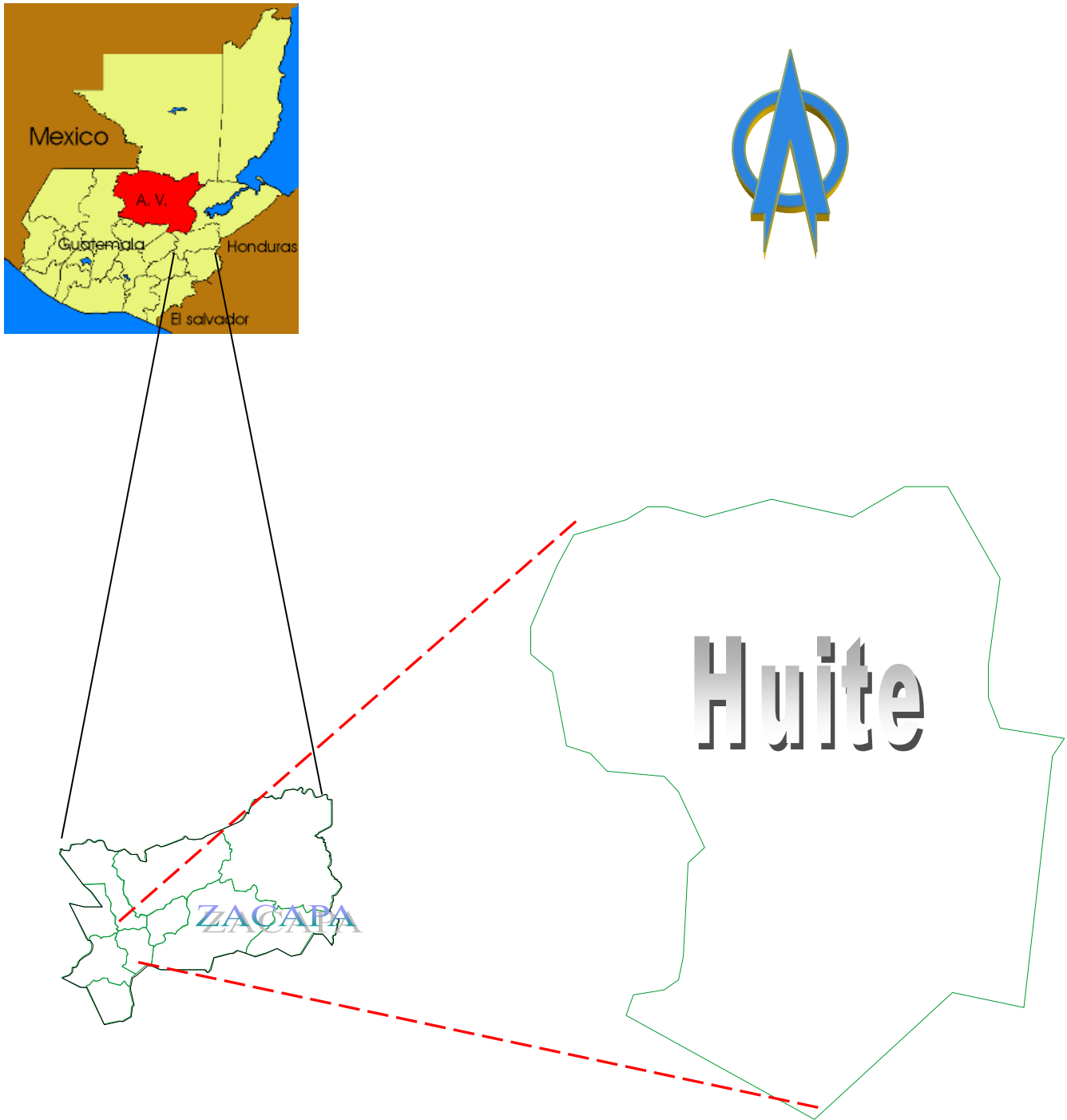


FIGURA 1. Ubicación del municipio de Huité con respecto al departamento de Zacapa y a la republica de Guatemala

FIGURA 1. Esquema de la división administrativa del Municipio de Huité, Zacapa

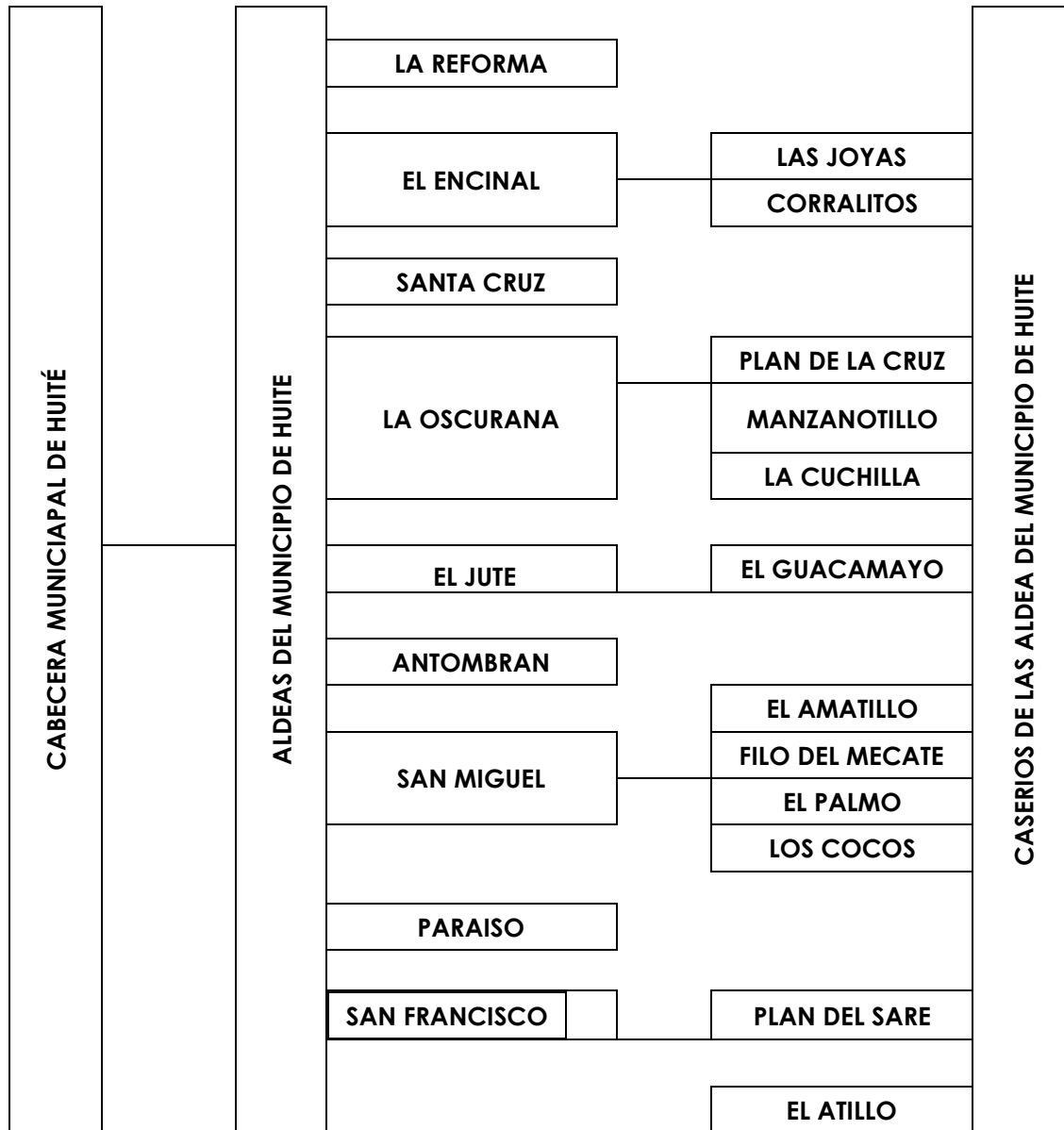


FIGURA 2. Esquema de la división administrativa del Municipio de Huité, Zacapa

4. OBJETIVOS

4.1 GENERAL

Brindar a la comunidad asentada en la finca Potrero de Huité, en el municipio de Huité, del departamento de Zacapa, una alternativa viable y justa que les permita contar en el corto plazo con el amparo legal que acredite su derecho de propiedad sobre los terrenos que ocupan actualmente, y que el mismo sea aplicable a otras comunidades que se encuentran en condiciones similares a esta.

4.2 ESPECIFICOS

- 4.2.1. Realizar un estudio documental profundo del proceso de formación de la propiedad privada en el municipio de Huité, tomando como punto de partida las medidas legales antiguas, que obran en los Expedientes del Archivo General de Centro América, y las inscripciones en el Registro General de la Propiedad.
- 4.2.2. Realizar un análisis de la legislación Agraria vigente, con el propósito de identificar las figuras Jurídicas aplicables al caso de la comunidad Asentada en la finca Potrero de Huité.
- 4.2.3. Desarrollar las alternativas viables para la regulación de la tenencia de la propiedad.

5. METODOLOGIA

Para realizar el presente trabajo y poder de esta manera ofrecer a la comunidad una respuesta viable para la legalización de la tenencia de la propiedad, se trabajo en tres ejes temáticos, cada uno de ellos con un procedimiento individual brindando como resultado elementos de juicio significativos y determinantes para la elaboración de una propuesta clara y concreta aplicable según la legislación vigente. Las tres áreas de trabajos se enumeran y describen a continuación:

- A. **Estudio Histórico-Registral de la finca Potrero de Huité y su entorno.** Esta sección nos permitió conocer el proceso de conformación de la propiedad privada en la región donde se ubica la finca Potrero de Huité y la forma en la que la propiedad ha cambiado de dueños hasta llegar a su situación legal actual.

El procedimiento para este eje es la investigación directa y análisis de documentos históricos, se utilizo como fuente de Consulta los documentos del Archivo General de Centro América. Por otro lado en esta sección también se considero la situación legal de la finca Potrero de Huité, para lo cual se consulto el Registro General de la Propiedad de donde se logro establecer el tracto sucesorio de la finca en cuestión.

Es necesario para la realización de la investigación tanto en el Registro General de la Propiedad como en el Archivo General de Centro América contar con herramientas de apoyo (fichas de investigación) las cuales consideran los datos más importantes de cada una de las consultas realizadas. (ver fichas en los Anexos) Luego de la obtención de la información, se procedió al análisis de la misma y a dibujar utilizando programas tipo CAD (diseño Auxiliado por Computadora) los resultados de las medidas legales aprobadas tanto para la finca en cuestión como para las fincas colindantes y de esta manera construir el mosaico catastral de las fincas originaras o matrices

- B. **Estudio Catastral de la Finca Potrero de Huité.** Este permitió conocer la situación real de la tenencia de la propiedad en la finca

Potrero de Huité. Se tomó como metodología el análisis de los resultados obtenidos en el proceso de levantamiento catastral del Plan Piloto establecido en el municipio de Huité por la Unidad Técnico Jurídica /Protierra.

- C. **Análisis y discusión de la legislación vigente que permite la titulación o regularización.** El tercer eje consistió en el análisis de la legislación agraria y la demarcación de las características socioeconómicas y culturales de la comunidad dentro de una figura legal que permita la regularización de la tenencia de la tierra en esta comunidad. Para la generación de la alternativa para la regularización se considero lo establecido en el Código Civil y la figura de la Usucapión, la Ley de Titulación Supletoria, el Decreto 1551, Ley de Reforma Agraria (ley del INTA) y sus modificaciones, específicamente el decreto 27-80.

6. RESULTADOS

Esta parte comprende tres secciones las cuales permiten tener la visión general de la situación legal de la propiedad de la finca Potrero de Huité y la situación real en el campo de la forma de distribución de la propiedad, los aspectos legales más relevantes que dificultan el proceso de legalización así como la presentación de alternativas viables para la legalización de la propiedad a sus actuales poseedores.

6.1. ESTUDIO HISTORICO - REGISTRAL

El Registro General de la propiedad es la única institución en la historia jurídica de Guatemala que ha garantizado el derecho de propiedad sobre la tierra, la figura formal sobre el derecho de propiedad data de 1,877 con la promulgación del primer Código Civil, el 15 de septiembre de ese año, en este instrumento jurídico se establecía la creación del Registro General de la Propiedad y los procedimientos legales para la adjudicación e inscripción de propiedades, los cuales consistían en la denuncia del terreno y la posterior medición de los mismos, la adjudicación del terreno podía hacerse a título gratuito o bien a título oneroso mediante subasta pública o bien la solicitud de medición de tierras tituladas con anterioridad.

El municipio de Huité surge como tal en el año de 1,957, pero se creó sobre terrenos que ya estaban titulados e inscritos en el Registro General de la Propiedad (16), esto no constituye problema alguno pues su creación limita únicamente la jurisdicción municipal y no afecta en modo alguno la propiedad privada; de esta investigación no se logró ubicar propiedad alguna a nombre de esta municipalidad (terrenos ejidales), sin embargo la distribución de la tierra se inicia en la época colonial con la dotación de grandes extensiones de tierra a personas individuales. En el proceso de investigación se determinó que físicamente el municipio de Huité se creó sobre 6 fincas de carácter privado, tal como se describe en el siguiente apartado.

6.1.1 PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y CONFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL AREA DONDE SU UBICA LA FINCA POTRERO DE HUITÉ

El municipio de Huité se creó mediante Acuerdo Gubernativo de fecha 6 de octubre del año de 1,957, delimitándose físicamente en la ubicación de 6 fincas de propiedad privada, esta delimitación administrativa no limita en forma alguna el derecho de sus legítimos propietarios sobre estos inmuebles, las fincas sobre las

cuales se creó el municipio de Huité son las fincas denominadas Potrero de Huité, Sitio de Huité, Zare y Piñuelas, San Juan, Sitio de Montaña, El Aguacate (16).

Todas la fincas mencionadas son de propiedad privada, se encuentran inscritas en el Registro General de la Propiedad, todas bajo la figura de la Copropiedad.

El proceso de formación de la propiedad privada, en la región de Huité, se inició durante la época colonial, con la adjudicación, en nombre del rey, de las tierras de esta región y que luego en la época independiente inician una dinámica normal de compra venta de las mismas, siempre amparadas en los títulos que fueron proporcionados durante la colonia, mismos que posteriormente sirvieron para su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

De este grupo de fincas, la más antigua, por la fecha de su adjudicación es la finca Sitio de Huité. Esta finca, fue concedida por don J. Jerónimo Ricardo al señor José de Paz, en nombre del Rey, con fecha 2 de noviembre de 1,701. (8) En razón de esta concesión, fue inscrita en el Registro General de la Propiedad, como finca número 127, folio 63 del libro 3 del Progreso, con fecha 15 de noviembre de 1,909 a favor de José de Paz (17), quien se presume fallecido para esa fecha, el respaldo para esta inscripción, lo constituyó una certificación de los títulos de las Tierras de Guite y San Vicente, mandados compulsar por concuerda del Juzgado de Primera Instancia de Chiquimula, el 5 de mayo de 1,856

Sin embargo, la configuración general de la finca, se inscribió estrictamente en la segunda inscripción de dominio, operada en la misma fecha de la primera, en virtud de un proceso de remedia efectuada en los terrenos del señor Paz, a solicitud de los poseedores de la misma, que para esa fecha se cuantificaron en 223.

En el caso de la finca Potrero de Huité esta fue creada mediante Acuerdo Gubernativo de fecha 17 de Diciembre de 1903 al aprobarse un proceso de remedia de dicha finca, pues originalmente había sido otorgada en propiedad en el año de 1,746 a una persona cuyo nombre no fue posible establecer con claridad (6).

La finca Zare y Piñuela fue adquirida por los primeros propietarios por compra hecha al Gobierno de la cual dio fe el escribano de hacienda el 20 de abril de 1,866 adquisición que dio origen a su inscripción en el Registro General de la Propiedad el 4

de septiembre de 1,878 esta cuenta con una extensión de 17 caballerías y 43 manzanas (7).

La finca San Juan se formó por la adjudicación derivada de los excesos de la finca San Juan, lo cual dio origen a su inscripción en el Registro General de la Propiedad, el primero de mayo de 1928 con el respaldo del Acuerdo Gubernativo de fecha 20 de marzo de 1,928, fue inscrita con una extensión de 10 caballerías 9 manzanas y 5,030 varas cuadradas (20).

Para el caso de las fincas Sitio de Montaña y El Aguacate no fue posible ubicarlas en el Registro General de la Propiedad, la información proporcionada de estas dos fincas es muy vaga ya que no fue posible localizar los expedientes de medida legal en el Archivo General de Centro América.

En el cuadro uno se presenta en forma resumida la conformación cronológica de las fincas del área en cuestión, además se presenta, en la figura 3 el mosaico formado por las fincas que si fue posible ubicar en el Registro o bien en el Archivo General de Centro América.

CUADRO 1. Que contiene la información correspondiente al proceso de formación de la propiedad privada en el municipio de Huité.

FINCA	PRIMERA TITULACION	AÑO DE REMEDICION	PRIMERA INSCRIPCION	AREA
Sitio de Huité	2-11-1,701	1,909	15-11-1,909	103 Cab.35 Mz
Potrero de Huité	1,724	1,899	17-12-1903	34 Cab. 5.9 mz
Zare y Piñuela	20-4-1,866	1,885	4-9-1,878	17 Cab. 43.1 Mz
San Juan	20-3-1928	1,928	1-5-1,928	10 Cab. 9.5 Mz
Sitio de Montaña y El Aguacate	No se encontró información de estas dos fincas.			

FUENTE: Elaboración del Autor en base a la información recopilada en la investigación de Registro.

FIGURA 3. Mosaico de la agrupación catastral de las fincas que conforman el municipio de Huité. Zacapa

6.1.2 TRACTO SUCESORIO Y SITUACIÓN REGISTRAL ACTUAL DE LA FINCA POTRERO DE HUITÉ.

La finca Potrero de Huité identificada como finca rústica número 2921 inscrita en el folio 227 del libro 36 del Grupo Norte, fue inscrita en el Registro General de la Propiedad el 9 de marzo de 1,904 su primera Inscripción literalmente dice: *"Terreno denominado Potrero de Huité sitio en el municipio de Cabañas de este Departamento, que se conforma de treinta y cuatro caballerías, cinco manzanas nueve mil ciento veinticinco varas cuadradas, que linda: por el Norte con terrenos del sitio de Huité: por el Poniente con terrenos de Piñuelas; Por el Sur con terrenos de la Montaña El Pacayal y por el Oriente con el sitio de Sesescuil y Caña Brava . Los vecinos de Huité, Onofre López, Cipriano Arriaza y otros cuyos nombres y apellidos constan en el asiento de presentación respectivo, adquirieron esta finca número 2,921 de la manera siguiente: diez y nueve caballerías treinta y tres manzanas trescientas cuarenta y ocho varas cuadradas, por adjudicación gratuita que el Supremo Gobierno mando hacerles en el Acuerdo del 17 de Diciembre de 1,903, como excesos resultantes de la remedida practicada en el espesado terreno del Potrero de Huité y el resto por compra hecha desde tiempo inmemorial también al Supremo Gobierno, cuyas constancias aparecen de una certificación que los interesados obtuvieron de los archivos de tierra, según consta en el título expedido a favor de los Vecinos de Huité por El Señor Presidente Constitucional Licenciado Manuel Estrada Cabrera en Palacio de Gobierno a diez y ocho de enero del corriente año, el que refrendado por el Escribano Nacional Licenciado Vicente Sáenz, se presento el 9 del corriente a este Registro a las ocho del día como se ve del asiento número 227 folio 428al 431 del tomo 8 del libro Diario del Norte"* (20).

De la transcripción anterior y de la consulta realizada al expediente 7 del paquete 11 de Zacapa de la Sección de Tierras del Archivo General de Centro América se deduce que esta finca legalmente tiene una extensión de 34 caballerías, 5 manzanas y 9,125 v² que convertidas al Sistema Métrico Decimal equivalen a 1,538 hectáreas, 40 áreas, 44.47 centiáreas y que la misma fue adjudicada en Copropiedad a 49 personas ¹ y que al no determinarse el área individual se asume que a cada copropietario le corresponde una parte alícuota de la finca es decir el equivalente a 30 hectáreas, 76 áreas, 80.89 centiáreas.

¹ El listado de copropietarios fue tomado del Expediente 7 paquete 11 de Zacapa de la Sección de Tierras del Archivo General de Centro América, dado que el asiento que cita la primera inscripción de dominio de la finca no fue posible consultarlo en el Registro General de la Propiedad pues el Tomo Diario número 8 del año 1,904 se encuentra desaparecido.

En el cuadro dos se presenta el listado total de los copropietarios a los cuales fue adjudicada la finca Potrero de Huité mediante Acuerdo Gubernativo.

CUADRO 2. Listado de copropietarios originales de la finca Potrero de Huité, Huité, Zacapa.

No.	NOMBRE	No.	NOMBRE	No.	NOMBRE
1	Agapito Aldana	2	Máximo Aragón	3	Nicolaza Aragón
4	Cipriano Arriaza	5	Leopoldo Avalos	6	Felipe Cabrera
7	Sebastián Calderón	8	Domingo Castañeda	9	Gregorio Castañeda
10	Emilio Chacón	11	Pascual Chacón	12	Fernando Cordón
13	Martín Cordón	14	Vicente Cordón	15	Eleuterio Estrada
16	Francisco Junique	17	Salvador León	18	Onofre López
19	Juana Antonia López	20	Eulogio Orellana	21	Romana Orellana
22	Basilio Paiz	23	Hermenegildo Paiz	24	Juan José Paiz
25	Sebastián Paiz	26	Tiburcio Paiz	27	Francisca Paiz
28	Petronila Paiz	29	Mercedes Paz	30	Mercedes Paz
31	Miguel Paz	32	Rafael Paz	33	Leonor Paz de Sosa
34	Ignacia Paz	35	Emilio Portillo	36	Felipe Portillo
37	Javier Portillo	38	Jesús Portillo	39	José Mercedes Portillo
40	Rosario Portillo	41	Vicente Portillo	42	Cirila Portillo
43	Pedro Salguero	44	Vicente Salguero	45	Anita Salguero
46	Saturnino Sánchez	47	Gregorio Sosa	48	Nicolás Terraza
49	José Ángel Yescas				

FUENTE: Elaboración del Autor en base a la información recopilada en la investigación en el Archivo General de Centro América.

El cuadro 3 muestra un resumen de las inscripciones vigentes, la extensión del derecho por copropietario y espacio temporal de inmovilidad en el tracto sucesorio de la finca Potrero de Huité

CUADRO 3. Resumen de las Inscripciones Registrales Vigentes de la finca Potrero de Huité.

INSCRIPCIONES DE DOMINIO EN ESTUDIO	FECHA DE INSCRIPCCION	No. DE COPROPIETARIOS INSCRITOS	No. DE COPROPIETARIOS CON DERECHOS PARA SEPTIEMBRE				DISTRIBUCION DEL AREA SEGÚN LOS DERECHOS DE CADA COPROPIETARIO ACTUALMENTE	ESPACIO TEMPORAL DE INMOVILIDAD DEL TRACTO SUCESORIO (em años)					
			VIGENTES TOTALMENTE	VIGENTES PARCIALMENTE	CANCELADOS	INSCRIPCCION QUE MODIFICA O CANCELA					Has.	As.	Cas.
1a.	9-3-04	49 *	47	0	2	2a. Y 7a.	31	39	60.1	98			
2a.	6-5-27	3	0	3	0	3a. 4a. Y 5a.	5	23	26.7	74			
3a.	6-5-27	1	0	1	0	6a.	0	52	32.7	74			
4a.	6-5-27	1	0	1	0	6a.	0	52	32.7	74			
5a.	6-5-27	1	0	1	0	6a.	1	4	65.3	74			
6a.	13-6-27	52	48				0	26	16.3	74			
				1		10a y 11a.	0	2	61.6	32			
					3	8a. 9a. Y 12a.							
7a.	7-7-37	1	1				31	39	60.1	63			
8a.	3-3-47	3	3	0	0		0	8	54.7	54			
9a.	17-3-67	1	1	0	0		0	25	64	34			
10a.	14-3-69	8	8	0	0		0	2	94.3	32			
12a.	14-3-69	1	1	0	0		0	26	16.3	32			

* En realidad son 51 los copropietarios pero la señora Mercedes Paz fue inscrita como tutor de Rosalia, Alfonso y Maximiliano Paiz, por lo que se tomo el derecho de los tres como uno solo.

FUENTE: Elaboración del Autor en base al análisis de las inscripciones registrales de la finca Potrero de Huité.

Al continuar con el análisis de las subsiguientes inscripciones de la finca Potrero de Huité, (ver Certificación del Registro General de la Propiedad en el anexo 1), y el cuadro de resumen anterior, se establece que de los 49 titulares (primeros adjudicatarios) inscritos en el año de 1,904, 47 no han registrado movimiento en el tracto sucesorio registral de sus derechos, presentando un espacio temporal de inmovilidad registral de 98 años. Consecuentemente, únicamente 2 de los copropietarios han tenido movimiento en el tracto sucesorio de sus derechos de propiedad. Uno de estos copropietarios el señor Emilio Portillo, transmitió sus derechos totalmente, en la séptima inscripción de dominio de la finca Potrero de Huité, la cual se transcribe literalmente, *“Fernando Acevedo, por donación estimada en quinientos pesos, moneda nacional, que le hizo y acepto de Emilio Portillo, es dueño del derecho de este en la presente finca, escritura autorizada en Zacapa a trece de diciembre de mil novecientos veintisiete, por el*

notario Francisco Javier Ramos Orozco, presentado hoy a las quince y ocho. Asiento 867 folio 411 diario 386, de Guatemala, julio siete de mil novecientos treinta y siete.” (20) En esta línea sucesoria no se ha operado ninguna inscripción de dominio desde el 7 de Julio de 1,937, presentando un periodo de inmovilidad en el tracto sucesorio de 64 años.

La única línea de copropiedad que presenta tracto sucesorio activo desde el año 1,927 es la del señor Francisco Junique ya que según consta en la segunda inscripción de dominio por auto del Juzgado Tercero de Primera Instancia se declaran herederos abintestato del señor Francisco Junique a los señores Francisco, José y Tránsito Junique de esta línea se incorporan a la copropiedad 68 copropietarios más, que son los que modifican en número la primera inscripción de dominio, alcanzando en la actualidad 116 propietarios. En cuanto a las extensiones también es solo una de ellas la que se modifica por ser fraccionada desde la segunda inscripción.

En la figura 4 se muestra todo el tracto sucesorio de la finca Potrero de Huité en donde se establece el nombre de todas las personas con derechos sobre la propiedad en cuestión, merece especial interés en esta figura el movimiento en el tracto sucesorio registral del señor Francisco Junique identificado en el mismo con el numero 16, puesto que se muestra de manera grafica la forma en que se incorporan 68 copropietarios.

FIGURA 4. Que contiene el movimiento del tracto sucesorio registral para cada uno de los copropietarios de la finca Potrero de Huité, Huité, Zacapa.

6.2. RESULTADOS DEL PROCESO CATASTRAL DE LA FINCA POTRERO DE HUITÉ

El proceso catastral del municipio de Huité fue desarrollado por la UTJ/Protierra según los estándares de calidad y los procesos técnicos establecidos para el mismo, dentro de los resultados más importantes en el caso de la finca Potrero de Huité es el hecho de que la finca se pudo identificar y delimitar plenamente en el campo, tal como se muestra en el mapa número 3, mapa de ubicación de la finca Potrero de Huité, en el proceso de barrido catastral se determinó que dentro de esta finca se ubican 1059 predios, pertenecientes a igual número de Titulares Catastrales, esto no quiere decir que a un mismo titular catastral no le correspondan más de un predio, en promedio el número de familias consideradas como poseedores de la Finca Potrero de Huité es de 840.

En el Mapa número 4. se puede observar la distribución espacial de los predios dentro de la finca Potrero de Huité, en promedio cada predio de área de los predios dentro de esta finca es de 1.4526 hectáreas. La característica más importante de todos estos predios es que son clasificados dentro del proceso catastral como predios irregulares dado que el nombre del titular catastral no coincide con el titular registral, además en el caso especial de la finca Potrero de Huité es difícil establecer cual es el área en la que cada propietario ejerce su derecho.

Del análisis de la información catastral de esta finca se establece que en cuanto a las coincidencias de nombre de los titulares catastrales solo 5 corresponden a los titulares en el registro General de la Propiedad. Además, cerca del 90 % de los titulares catastrales reconocen tener el terreno en forma individual, sin reconocer la forma comunal.

A continuación se presenta las figuras 5 y 6 las cuales muestran el espacio físico que ocupan las fincas dentro del municipio de Huité y la distribución predial dentro de las fincas respectivamente, estas dos figuras constituyen el resultado gráfico del proceso del levantamiento de información catastral.

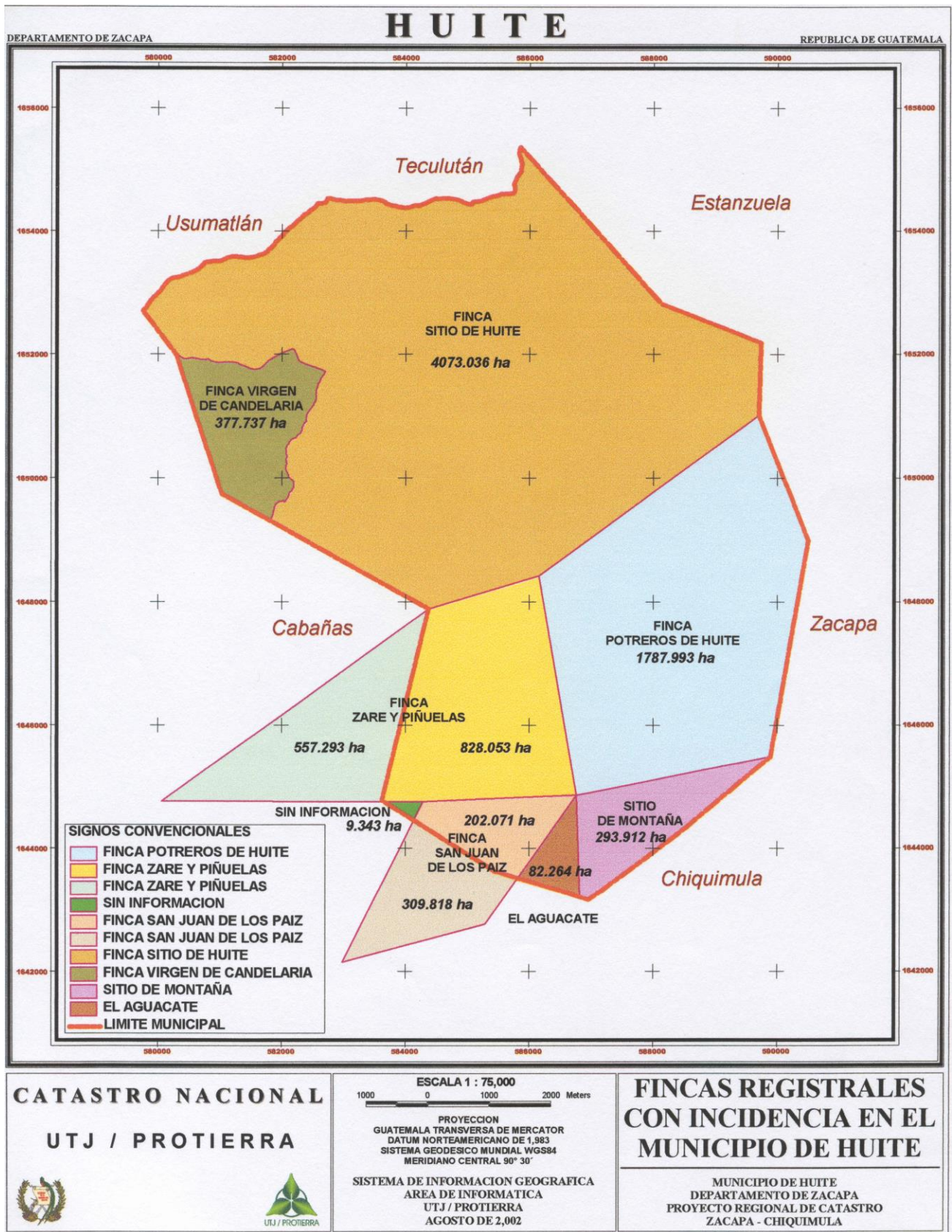


FIGURA 5. Que muestra la distribución de las fincas privadas dentro del municipio de Huité, Zacapa.

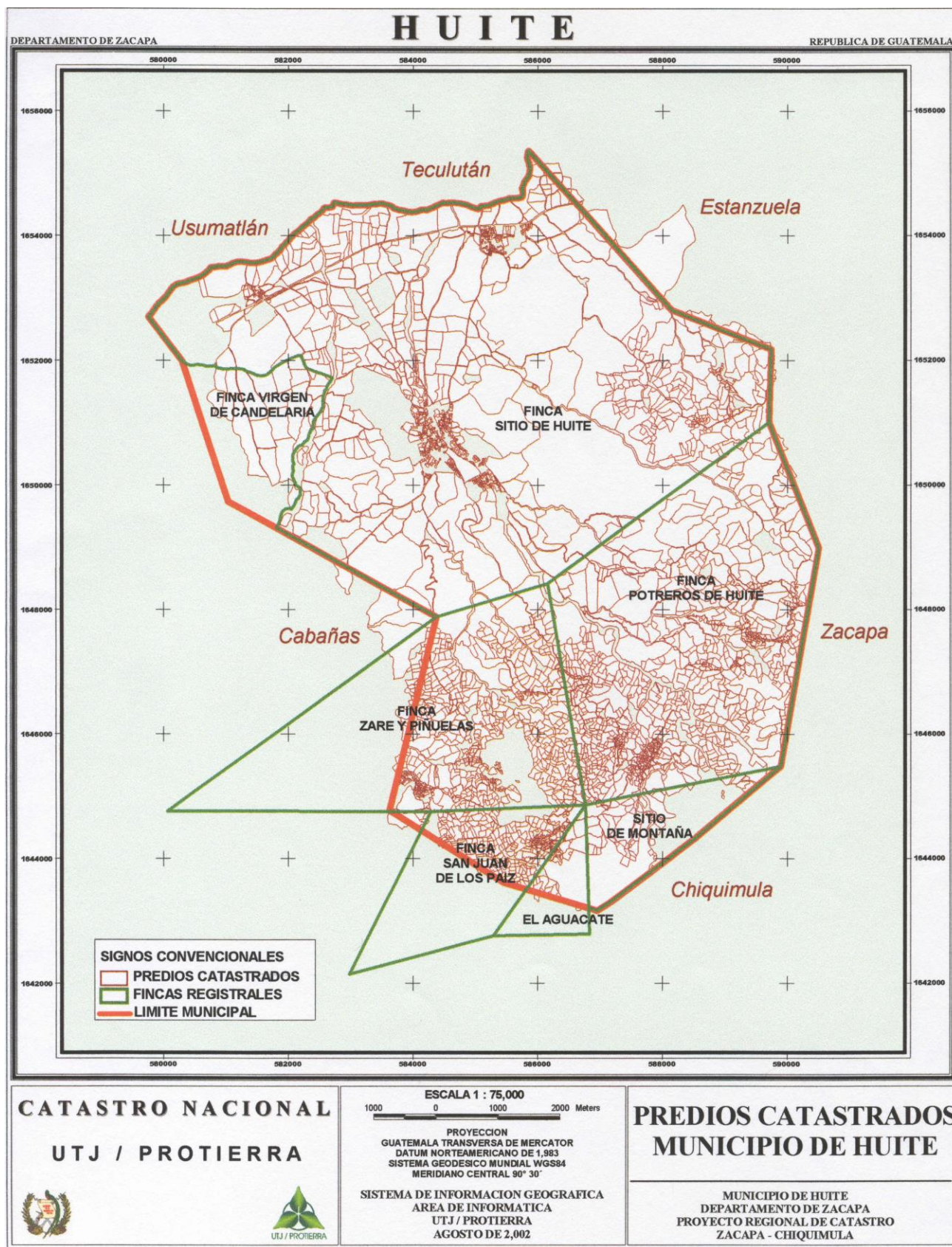


FIGURA 6. Que muestra la distribución predial en cada una de las fincas que forman el municipio de Huité, Zacapa.

Con los resultados planteados en las dos secciones anteriores, podemos ahora encontrar el punto de convergencia de dicho proceso, la investigación documental que genera conocimiento de la realidad registral y la investigación directa que genera conocimiento de la realidad en el campo, es decir dos realidades para un mismo problema, en el cuadro 4 se presenta en forma resumida la realidad jurídica de la finca Potrero de Huité y los resultados del proceso catastral.

CUADRO 4. Que contiene la realidad jurídica de la finca Potrero de Huité según el Registro General de la Propiedad y según el levantamiento Catastral.

REALIDAD JURÍDICA DE LA FINCA POTRERO DE HUITÉ SEGÚN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD	REALIDAD JURÍDICA DE LA FINCA POTRERO DE HUITÉ SEGÚN EL LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN CATASTRAL
116 Copropietarios registrados actualmente	1059 predios catastrados
Se presume la muerte de los titulares registrales originales (49 de la primera inscripción).	
Se presume que los titulares dispusieron de sus bienes y se inicio una dinámica de sucesión extraregstral	
No se han promovido procesos sucesorios hereditarios intestados	Todos los predios catastrados carecen de inscripción
No se ha instalado el cese de la posesión.	
Dado que la finca está inscrita en copropiedad y esta es indivisa por naturaleza, no se sabe donde ejerció su derecho cada Copropietario	Los titulares catastrales no corresponden a los titulares registrales
Nunca se promovió el proceso de división de cosa común.	
La realidad jurídica registral no es igual a la realidad jurídica catastral.	

FUENTE: Elaboración del Autor en base al análisis de la situación jurídica de la finca potrero de Huité.

Con la comparación efectuada en el cuadro anterior se hace necesario contar con una explicación lógica de lo que ocurrió en el tiempo y el espacio para tener diferencias tan grandes entre ambas realidades.

El estudio de la información obtenida en el proceso catastral de la Finca Potrero de Huité ha demostrado la desactualización de la información inscrita en el Registro de la Propiedad, en relación a la realidad de campo o información catastral; reflejo de la verdadera tenencia de la tierra, o realidad objetiva tomada en el propio espacio físico de

los predios, discordancia que fundamenta la necesidad de regularización, en aras de la certeza y seguridad jurídica de la propiedad y tenencia de la tierra en la finca Potrero de Huité.

En este sentido, la información obtenida en el Registro de la Propiedad evidencia la existencia de 116 copropietarios de la finca en cuestión, información que sólo es el reflejo de una realidad caduca, de ninguna manera prevaleciente en la actualidad, como lo ha confirmado el proceso catastral, que demuestra la existencia de 1059 predios, asentados en dicha finca.

Lo anterior es explicable desde el punto de vista de la cultura guatemalteca; la finca fue inscrita cuando recién se crea el Registro de la Propiedad (año 1877), institución que marca un cambio en las transacciones inmobiliarias en el país, legitimadas anteriormente por la **TRADICION**, que hacía depender la eficacia de los actos jurídicos, de la intención de las partes de entregar y de adquirir la cosa objeto del derecho de propiedad, unida a la entrega material. Sin embargo, este cambio en la normativa, no permeó en todos los segmentos de la sociedad guatemalteca, habituada ancestralmente a revestir de fuerza obligatoria los pactos traslativos de dominio inmobiliario por el acuerdo de voluntades expresado oralmente o por simple escrito, pasando por alto o desconociendo, la normativa que a partir de 1877 reguló la transmisión de derechos inmobiliarios.

De tal manera, es suficientemente razonable considerar que en aproximadamente un Siglo, se han realizado actos traslativos del dominio de los inmuebles al margen de las formalidades necesarias para operar la inscripción registral, y al no haberlos hecho constar en el Registro de la Propiedad, la cadena de transmisión de dominio en la cual se enlazan las inscripciones registrales -pilar de la seguridad jurídica registral-, se interrumpió; y es el caso que en tan prolongado espacio temporal, no es posible reconstruirla, porque existen razones lo suficientemente objetivas para asumir la inexistencia física de la gran mayoría de titulares inscritos, y, si acaso existen herederos, de quienes podría considerarse posible la transmisión mediante los procesos sucesorios, no es la solución; dado que habría necesidad de buscarlos y es razonable pensar en que la relación ya no es directa entre poseedor actual y heredero, porque los actos de transmisión que operan la enajenación, si bien pudieron realizarse por la sucesión hereditaria de hecho, también pudieron realizarse por negocios jurídicos de hecho ajenos a la Sucesión, de manera que por esta vía, habría la necesidad en muchos casos, de

simular y, más bien disfrazar, negocios jurídicos, con sus respectivas consecuencias y costos. Por otro lado, no es posible dejar de considerar la inacción de titulares y de herederos frente al hecho posesorio tangible, que acusa la entera convicción de la extinción del derecho de propiedad aunque tan solo de hecho, como lo operaba anteriormente la Tradición.

El problema encontrado en la tenencia de la propiedad en la finca Potrero de Huité, no tiene una denominación especial y es reconocida como interrupción del tracto sucesorio, sin embargo su connotación es meramente jurídica, la cual no sería grave si el tiempo transcurrido desde la última inscripción registral permitiera reconstruir la cadena de transmisión del derecho de propiedad, hasta llegar al titular inscrito, en el caso de la finca Potrero de Huité esto ya no es posible. Debe considerarse, que en este caso particular la inmovilidad del tracto sucesorio al menos para 47 de los 49 copropietarios originales es de aproximadamente un siglo. Tratar de reconstruir los enlaces desde la actualidad hasta llegar a los titulares inscritos, que son los únicos que podrían transmitir directamente su derecho, salvo que hubieran dispuesto de su derecho mediante actos documentados formalmente y que solamente carezcan de inscripción registral, es prácticamente imposible.

6.3. ALTERNATIVAS PARA LA REGULACIÓN DE LA TENENCIA DE LA PROPIEDAD EN LA FINCA POTRETO DE HUITÉ

Previo a conocer las alternativas de solución a este problema es importante contar con una visión general de las opciones jurídicas para la regularización de la tenencia de la tierra en base a la realidad jurídica encontrada en la finca Potrero de Huité.

6.3.1 VISION PRELIMINAR DE LAS OPCIONES JURIDICAS

Habiendo expuesto la situación de la Finca objeto de estudio, especialmente la cuestión de la propiedad y el ejercicio de una posesión pública, pacífica y de buena fe se presentan los resultados de un análisis preliminar de las opciones que el ordenamiento jurídico vigente ofrece como alternativas para acceder a la tierra.

A. Proceso de Sucesión Hereditaria

La primera opción consiste en plantar los procesos sucesorios hereditarios para cada uno de los copropietarios inscritos en el Registro General de la Propiedad.

Esta opción tiene múltiples implicaciones entre ellas la imposibilidad de encontrar los enlaces genealógicos de los actuales poseionarios con los titulares registrales, dado que los resultados del análisis catastral y de la realidad jurídica registral de la finca Potrero de Huité indica que aún cuando se logro identificar a 5 personas dentro de los titulares catastrales que sus nombres coinciden con igual número de nombres del listado actual de copropietarios registrales, por otro lado es un proceso largo y oneroso, en virtud de lo anterior este se considera una opción impracticable.

B. Expropiación

Esta figura jurídica está normada en el artículo 40 de la Constitución Política de la República y su ley específica lo constituye el Decreto Legislativo 529, se encuentra vigente desde el 24 de julio de 1948, es aplicable únicamente con la declaratoria del Congreso de la Republica “la utilidad o necesidad publica o interés social”, que para el presente caso si se puede obtener la declaratoria de interés social, pero contempla otros requisitos que son muy difíciles de satisfacer, como lo es el hecho de ubicar al propietario legal del inmueble, para pagar una compensación sobre el fundo expropiado, ya que la expropiación se hace a título oneroso, este procedimiento es tardado y no es posible su aplicación en el caso de la finca Potrero de Huité, en donde no se pueden ubicar a todos los propietarios o herederos.

C. Decreto Legislativo 27-80

La aplicación de Decreto Legislativo 27-80 del Congreso de la República. Este es un proceso de legitimación de la tierra de las comunidades que la tienen en posesión, a pesar de que aparecen inscritas en el Registro General de la Propiedad, pero ante la ausencia de reclamo de sus propietarios o personas que puedan tener derechos legítimos la misma puede registrarse a nombre de los poseionarios.

Esta opción si es aplicable aún cuando tiene como limitante que el proceso de barrido catastral identifica a 5 personas que coinciden con 5 de los 116 copropietarios identificados en el Registro General de la Propiedad situación que podría dificultar el proceso de titulación.

D. Ley de Titulación Supletoria

Esta Ley fue emitida mediante Decreto Legislativo 49-79 y reformado por el Decreto 128-85. Crea la figura de la Titulación Supletoria, destinada a la obtención de títulos de propiedad a los poseedores de tierras que carecieran de los mismos y así facilitar su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

Se puede titular supletoriamente aquellos bienes que sean poseídos en forma legítima, continuada, pacífica y de buena fe a nombre propio durante un periodo no menor de 10 años. Requisitos con los que cumplen las familias asentadas en la finca potrero de Huité, sin embargo la ley de titulación supletoria **prohíbe la aplicación de esta ley sobre terrenos ya registrados**, es importante mencionar que aunque esta ley ha sido aplicada en situaciones como la prevaleciente en el caso en discusión, esta es fuente de más conflictos, dado que se produce una doble inscripción sobre fincas ya tituladas, dando una falsa certeza y seguridad jurídica, bajo el precepto jurídico “primero en registro, primero en derecho”.

6.4. DECRETO LEGISLATIVO 27-80 COMO ALTERNATIVA PARA LA LEGÍTIMACIÓN DE LA PROPIEDAD

Esta ley reforma el Decreto 1551, Ley de Transformación Agraria, los artículos de interés y que norman la legitimación de tierras en casos como el presente, son del número 28 al 30, para comprender la forma de aplicación de esta normativa jurídica se presenta, a continuación, en la figura 7 la forma esquemática el proceso para legitimar la propiedad mediante este mecanismo.

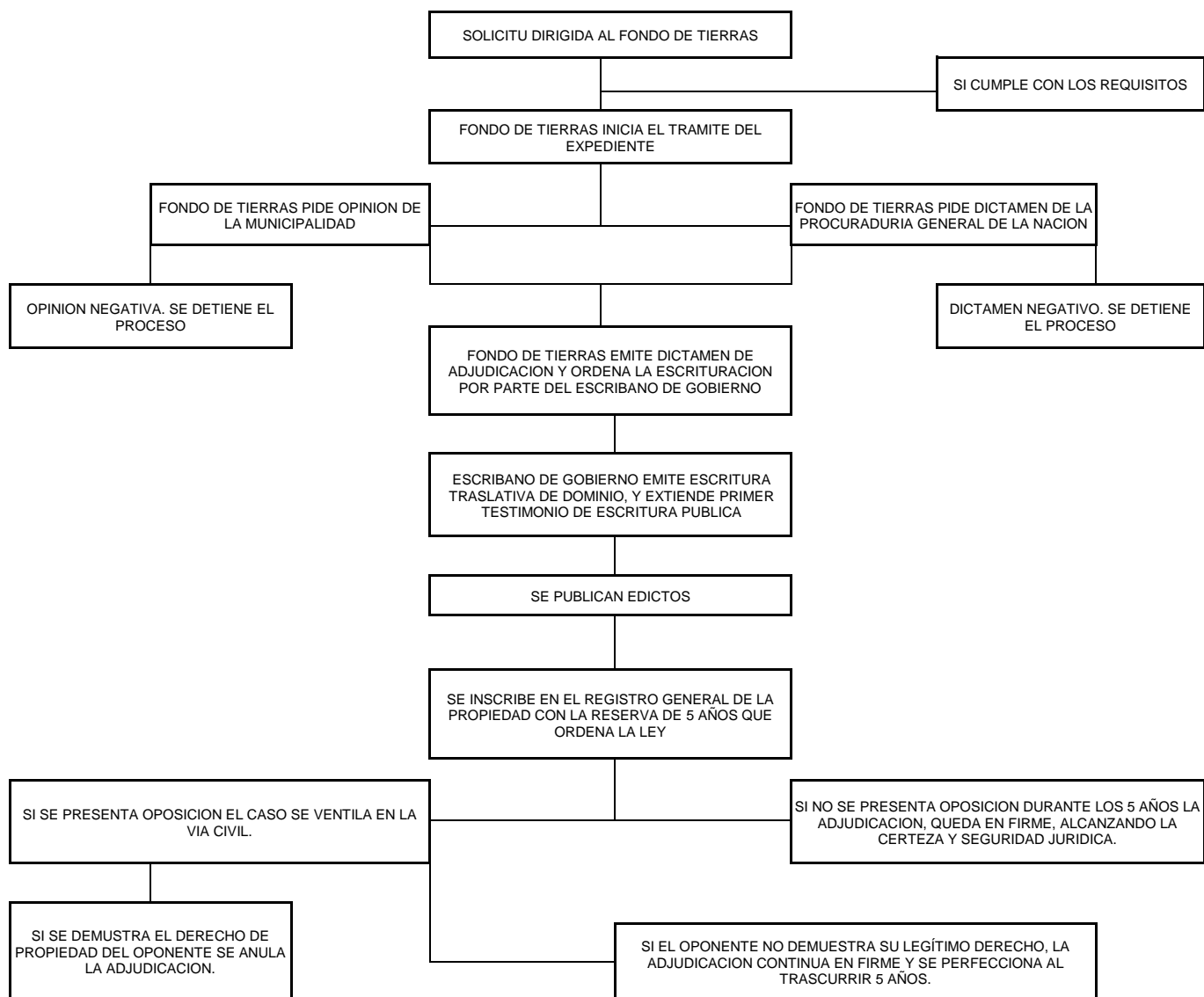


FIGURA 7. Grafica del procedimiento de aplicación del Decreto 27-80

Luego de tener claro el procedimiento de la aplicación del Decreto 27-80 es necesario discutir y analizar la aplicabilidad de cada uno de los artículos de esta ley:

A. ARTICULO 28 (Decreto 27-80)

Esta norma contempla la posibilidad de legitimar la posesión de propiedades inmuebles de personas que en forma comunitaria los posean; para el efecto, deben darse las siguientes condiciones:

- a. Que el bien que se posea este inscrito en el Registro General de la Propiedad.
- b. Que el inmueble inscrito este a nombre de persona individual y/o jurídica.
- c. Que la existencia de la persona individual y/o jurídica o la de sus herederos (según sea el caso) sea imposible de demostrar y legitimar.
- d. Que el bien este poseído y explotado en forma comunitaria

Las condiciones señalada en los incisos A y B para el caso de la finca Potrero de Huité si se cumplen y son fácilmente demostrables con la certificación del Registro General de la Propiedad.

En el caso de la condición citada en el inciso C. Se tienen algunas dificultades de carácter legal, pues el Código Civil establece que “cuando se desconocen los herederos de un inmueble este pasará a ser propiedad de La Nación y de la Universidad de San Carlos de Guatemala en proporciones del 50% para cada uno”, sin embargo bajo el supuesto de que esta normativa no fuera una limitante, consideramos que si lo es el hecho de que, según los resultados del levantamiento de la información catastral, para el caso de la finca Potrero de Huité evidencia la existencia de 5 titulares catastrales, cuyos nombres coinciden con igual número de titulares inscritos en el Registro General de la Propiedad como copropietarios de la finca objeto de estudio, es decir que no es posible descartar la existencia física del total de copropietarios y por ende de sus herederos, esta situación limita la aplicación de la ley en cuestión, pero el hecho de que a la fecha no se hayan radicado los procesos sucesorios intestados también se considera una ventaja para su aplicación.

En el caso del requisito citado en el inciso D.- en lo referente que la posesión se debe ejercer de forma comunitaria, en los resultados del levantamiento de información catastral se refleja que al menos el 90% de los posesionarios de la

finca Potrero de Huité la consideran propiedad privada y no comunal, pero para los efectos de la aplicación de este decreto esta situación no representa una limitante.

B. ARTICULO 29 (Decreto 27-80)

Este articulo contempla los requisitos que deben satisfacerse para ser sujetos de la adjudicación de los inmuebles posesionados, los requisitos que debe llenar la solicitud y el procedimiento de adjudicación e inscripción del bien inmueble.

La solicitud debe hacerse por escrito por parte de los interesados en la cual se demuestre que son sujetos de adjudicación de un proceso de transformación agraria, específicamente a la constitución de un Patrimonio Familiar, los requisitos a acreditar son:

- a. Ser Ciudadano guatemalteco, acreditarlo con Cédula de Vecindad.
- b. Ser física y mentalmente capaz, (certificación médica).
- c. Carecer de bienes raíces, acreditarlo mediante certificación de carencia de bienes.
- d. Tener grupo familiar que dependa de su trabajo.

Además de los requisitos citados anteriormente, tendrán preferencia para la adjudicación del patrimonio familiar, aquellas personas que:

- a. Tengan conocimiento o experiencia agrícola o ganadera.
- b. Residan en el lugar o bien que sean vecinos de donde esté ubicado el terreno solicitado.
- c. Que tengan residencia habitual en el campo.
- d. Que tengan familia que dependa económicamente del solicitante (se preferirá a quienes tengan mayor número de hijos menores de edad).
- e. Posean en el hogar útiles de labranza, semovientes u otros instrumentos apropiados para la explotación de la tierra.

Satisfechos los requisitos anteriores la institución respectiva (en este caso Fondo de Tierras), procederá a:

- a. A oír a la Municipalidad del lugar donde está ubicado el inmueble solicitado.
- b. Concederá audiencia a la Procuraduría General de la Nación, PGN.

Con la opinión favorable tanto de la municipalidad como de la Procuraduría General de la Nación, se procede a dictar la resolución en la que se aprueban las diligencias de adjudicación, la cual se formaliza con el faccionamiento de la Escritura Publica de Adjudicación por parte del Escribano de Gobierno, y se concluye, con la inscripción en el Registro General de la Propiedad, del primer testimonio de la Escritura Publica.

Este artículo contempla la parte del procedimiento a seguir para la aplicación del Decreto Legislativo 27-80, pero es necesario considerar en esta parte que el Patrimonio Familiar es la institución Jurídico-Social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia (art. 352 del Código Civil) y en materia agrícola es aquel patrimonio agrario que constituye una empresa agrícola por la cual se adjudica un fundo rústico y otros bienes a una sola persona como titular, con la finalidad de brindar una protección al hogar de dicha familia.

Otra consideración importante de mencionar, es que, al momento de efectuarse la escrituración y la inscripción en el Registro General de la Propiedad se supone que la misma se hace en copropiedad, figura que por naturaleza es proindivisa, es decir que cada copropietario es dueño de una porción alicuota del fundo, pero jurídicamente esta porción no está definida espacialmente, por lo que se hace necesario realizar el proceso de división de cosa común; situación que puede solucionarse mediante el proceso de acciones voluntarias ante un notario, en donde la propuesta de división de cosa común son los resultados del proceso catastral (planos individuales de cada uno de los predios), lo cual es legítimamente válido aún cuando la información catastral evidencia que los predios medidos en la finca Potrero de Huité son heterogéneos en cuanto a su extensión y un buen número de titulares catastrales poseen más de un predio.

C. ARTICULO 30 (Decreto 27-80)

Previamente a inscribirse en el Registro General de la Propiedad el testimonio de la Escritura Pública, se publicará en el diario Oficial, el edicto que contenga la información sucinta de la adjudicación. Dicho edicto deberá acompañarse al testimonio de la Escritura.

La inscripción registral se operará, previniendo el derecho de impugnación de un tercero que estime tener igual o mejor derecho que el adjudicatario al patrimonio familiar. El derecho de impugnación a la adjudicación tiene un plazo de cinco años a partir de la fecha de la inscripción en el Registro.

Esta anotación preventiva limita la legítima propiedad, la cual se alcanza solo después de haber transcurridos 5 años luego de la adjudicación.

La adjudicación mediante la aplicación de este instrumento, regularmente se hace en copropiedad, pero los poseionarios pueden incluir en su solicitud de adjudicación que la misma se efectúe utilizando la figura del Patrimonio Familiar, figura que por definición legal, según el Código Civil, es la institución Jurídico-Social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia, y en materia agrícola es aquel patrimonio agrario que constituye una empresa agrícola por la cual se adjudica un fundo rústico y otros bienes de producción a una sola persona como titular con la finalidad de brindar una protección al hogar de dicha familia, siendo una obligación del Estado crear patrimonios agrarios familiares para adjudicarlos a campesinos guatemaltecos en condición de precio y pago que facilite su adquisición para quienes no gozan de otro patrimonio más que el de su propio trabajo. según lo establecido en la ley de transformación agraria.

Aún con las complicaciones que podría tener la aplicación de este decreto, para la legitimación de la propiedad, se considera que es el único instrumento jurídico, dentro de la legislación agraria vigente, que puede aplicarse para la legitimación de la tenencia de la tierra en fincas privadas, poseídas por comunidades, como en el caso de los habitantes de la finca el Potrero de Huité.

7. CONCLUSIONES

1. La realidad registral de la finca Potrero de Huité evidencia que en la actualidad existen 116 copropietarios de esta finca.
2. Los resultados del proceso Catastral sobre esta finca indican que en la actualidad poseionan el área 800 familias y la finca esta dividida en la actualidad en 1059 predios, los cuales son heterogéneos.
3. Los resultados de la investigación de Registro y su comparación con los resultados del procedimiento de barrido catastral evidencian una diferencia grande entre la realidad jurídica registral con respecto a la realidad jurídica en campo.
4. La legislación agraria vigente en nuestro país cuanta con varios instrumentos jurídicos que permiten la inscripción de la legítima propiedad y por ende brindan la certeza jurídica sobre los fundos que los campesinos tienen en posesión, sin embargo para el caso específico de la Finca Potrero de Huité, el único instrumento aplicable es el Decreto Legislativo 27-80
5. La aplicación del Decreto Legislativo 27-80 permite a los posesionarios de la finca Potrero de Huité convertirse en propietarios, a un costo relativamente bajo, pero con el inconveniente, que este derecho de propiedad se perfecciona hasta 5 años después de la adjudicación.
6. El procedimiento administrativo del decreto 27-80 es relativamente fácil de aplicar.
7. Aún cuando la adjudicación mediante la aplicación del Decreto 27-80 se hace en copropiedad, los resultados del procedimiento Catastral son fundamentales y determinantes en el proceso de diligencias voluntarias de división de cosa común, pues los mismos constituyen la propuesta de división aceptada por todos los posesionarios de la finca Potrero de Huité.

8. RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a la comunidad de la Finca Potrero de Huité, que con el propósito de contar a mediano plazo, con la debida acreditación de sus derechos como legítimos propietarios de los terrenos que poseen en la actualidad es necesario que encaminen sus acciones a solicitar al Fondo de Tierras la adjudicación del 100% de la finca, mediante la aplicación del Decreto 27-80.
2. En virtud de lo establecido en el Código Civil y en la Ley de Transformación Agraria es recomendable que al momento de efectuar su solicitud se indique que dicha adjudicación se haga bajo el modelo de Patrimonio familiar.
3. Es necesario que la comunidad se organice en una sociedad civil, con el propósito de contar con una personería jurídica y que la misma sea la encargada de gestionar el proceso de división de cosa común, cuando la adjudicación quede en firme.
4. Se recomienda a los poseedores de la finca Potrero de Huité que tal como lo demuestra el proceso catastral en el sentido que más del 90 % de los poseedores consideran sus actuales posesiones como propiedad privada, al momento de efectuarse la división de cosa común sean los resultados del proceso catastral y los predios individuales la base para las diligencias voluntarias de división de cosa común.
5. Se recomienda a la Secretaría de Asuntos Agrarios, como ente del Gobierno encargado de la aplicación de la Política Agraria y del Desarrollo rural, así como a la Comisión Paritaria Sobre Derechos Relativos a la Tierra, que en el proceso de discusión para la creación de la nueva ley de regularización de tenencia de la tierra, se consideren mecanismos ágiles y sencillos como el Decreto 27-80.

9. BIBLIOGRAFIA

1. CASTELLANOS CAMBRANES, J. 1992. Democratización y movimientos campesinos pro-tierras en Guatemala. En: Castellanos Cambranes, J.C. 1992. 500 años de lucha por la tierra. Guatemala, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. v. 2, p. 39-72.
2. CASTELLANOS CAMBRANES, J. 1992. El Clamor por la tierra, el clamor por una vida mejor, el clamor por la reforma agraria. En: Castellanos Cambranes, J.C. 1992. 500 Años de lucha por la tierra. Guatemala Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. v. 2, p. 263-348.
3. COLLINS, A.C. 1989. La misión mercedaria y la conquista espiritual del occidente de Guatemala. Guatemala, CIRMA. 135 p.
4. CUEVA, A. 1977. El desarrollo del capitalismo en América Latina. México, Siglo XXI. 165 p.
5. GONZALEZ, J.A. 1987. Elementos de derecho civil. 9 ed. México, Trillas. 208 p.
6. GUATEMALA. ARCHIVO GENERAL DE CENTROAMERICA. s.f. Paquete 3, expediente 5 de Zacapa, finca la Trinidad de Juan Tuy. 34 p. Sin publicar.
7. _____. s.f. Paquete 3, expediente 5 de Zacapa, finca la Trinidad de Juan Tuy. 34 p. Sin publicar. Sin publicar.
8. _____. s.f. Paquete 3, expediente 5 de Zacapa, finca la Trinidad de Juan Tuy. 34 p. Sin publicar.
9. GUATEMALA. COMISION PARITARIA SOBRE DERECHOS RELATIVOS A LA TIERRA. 2001. Diagnóstico de la problemática agraria y propuestas para la regularización de la tenencia y uso de la tierra en Guatemala. Guatemala,. 99 p. Sin Publicar
10. GUATEMALA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. 1985. Constitución política de la republica de Guatemala. Guatemala, Tipografia Nacional. 99 p.
11. GUATEMALA. COPREDEH. 1997. Acuerdos de paz. Guatemala, Serpublic. 195 p.
12. GUATEMALA. INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR. 1987. Mapa topográfico de la república de Guatemala; hoja Zacapa, no. 2260 I. Guatemala. Escala 1:50,000. Color.
13. GUATEMALA. INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL. 1978. Diccionario geográfico de Guatemala. Guatemala. 70 p.
14. GUATEMALA. MINISTERIO DE AGRICULTURA GANADERIA Y ALIMENTACIÓN. 2002. Aplicación del derecho agrario en Guatemala: estrategia y propuesta. 4 ed. Guatemala, Van Color. 27 p. Libros del Catastro.

15. _____. 2002. Legislación agraria, ambiental y conexas en Guatemala. 3 ed. Guatemala, Van Color. 328 p. Libros del Catastro.
16. _____. 1999. Monografía catastral de Huité, Zacapa. Guatemala. Van Color. 65 p. Libros del Catastro
17. GUATEMALA. REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. s.f. Libro 3 de El progreso, folio 63, finca 127. 200 p. Sin Publicar.
18. _____. s.f. Libro 5 grupo norte, folio 145, finca 478. 200 p. Sin publicar.
19. _____. s.f. Libro 13 El progreso, folio 225, finca 1487. 200 p. Sin publicar.
20. _____. s.f. Libro 36 grupo norte, folio 227, finca 2921. 200 p. Sin Publicar.
21. LEYES, DECRETOS. 2002. Código civil; decreto legislativo no. 106. Guatemala, Librería Jurídica. 380 p.
22. _____. 2002. Ley de transformación agraria, decreto legislativo no. 1551. Guatemala, Librería Jurídica. 155 p.
23. _____. 2002. Reformas a la ley de transformación agraria, decreto legislativo 27-80. Guatemala, Diario de Centroamérica (Gua.) mes, fecha:10.
24. LOVELL, W.G. 1990. Conquista y cambio cultural (la sierra de los Cuchumatanes de Guatemala 1500-1821). Guatemala, CIRMA. p. 270.
25. MARTÍNEZ PELAEZ, S. 1994. La patria del criollo. 13 ed. México, Ediciones en Marcha. 325 p.
26. PAZ CARCAMO, G. 1997. Guatemala: reforma agraria. 3 ed. Guatemala, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. 248 p.
27. PEDRONI, G. 1991. Políticas agrarias, programas de acceso a la tierra y estrategias de comercialización campesina. Guatemala, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. 125 p.
28. PUIG PEÑA, F. 1976. Compendio de derecho civil español. 3 ed. España, Pirámide. 686 p.
29. SANDOVAL VILLEDA, L. 1992. El problema agrario guatemalteco: evolución y opciones. En: Castellanos Cambranes, J.C. 1992. 500 años de lucha por la tierra. Guatemala, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. v. 2, p. 211-262.

10. APENDICE