

**Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Agronomía
Programa Estudios de Postgrado
Maestría Administración de Tierras
para el Desarrollo Sostenible**



**“ANÁLISIS DEL SISTEMA DE CONFLICTIVIDAD EN LA
REGULARIZACIÓN DE TIERRAS RURALES EN GUATEMALA”**

Licda. Yubisa Lisbette Palma De Paz

Guatemala, octubre de 2010

ESTA TESIS FUE ACEPTADA POR EL CONSEJO ACADEMICO DE ESTUDIOS DE POSTGRADO DE LA FACULTAD DE AGRONOMIA Y APROBADA POR EL COMITÉ ASESOR DE LA INVESTIGACIÓN COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL GRADO DE MAESTRÍA EN CIENCIAS EN ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.



Lic. MSc. Carlos Quezada

Asesor Principal



Asesora Adjunta



Licda. MSc. Gabriela de León

Asesora Adjunta



Dr. Eddi Vanegas

Director Programa de Estudio
de Postgrado



Ing. Agr. MSc. Francisco Vásquez

DECANO

IMPRIMASE

Guatemala, octubre 2010

CONTENIDO

CAPITULO I	7
“ASPECTOS INTRODUCTORIOS”	7
1.1 Objetivo General	9
1.2 Objetivos Específicos	9
1.3 Metodología	10
CAPITULO II	12
“LA REGULARIZACION DE TIERRAS EN GUATEMALA”	12
2.1 Regularización de tierras rurales en Guatemala	12
2.2 Marco legal aplicable a la propiedad	14
2.2.2 Restricciones legales generales a la propiedad	15
2.3 Política en la Administración de Tierras en Guatemala	19
2.3.1 Objetivo General de la Política	20
2.3.2 Objetivo de la Política	21
A. Estrategia 1: Acceso vía arrendamiento y dominio	22
B. Estrategia 2: Certeza y Seguridad Jurídica	23
C. Estrategia 3: Atención a los Conflictos Agrarios	24
D. Estrategia 4: Impulso a la competitividad rural	25
CAPITULO III	27
LA CONFLICTIVIDAD DE LA REGULARIZACION	27
3.1 Tipologías de la Conflictividad Agraria Rural	29
3.1.1 Acceso a la tierra	29
3.1.2 Regularización de la tierra	30
3.1.3 Disputa de derechos	30
3.1.4 Límites Territoriales	30
3.1.5 Ocupaciones	30
3.1.6 Morosidad Agraria	30
3.1.7 Conflictos Laborales	31
CAPITULO IV	32
LA CERTEZA JURIDICA EN GUATEMALA	32
4.1 La Propiedad	32
4.1.1 La Propiedad en el Sistema Jurídico Guatemalteco	33
4.1.2 Documentos que amparan la propiedad	34
4.1.3 Actos inscribibles en el Registro de la Propiedad	35
4.1.4 Limitaciones a la propiedad de la tierra	36
4.2 La Copropiedad	37
4.3 La Posesión	39
4.4 Posesión Precaria Comunitaria	40
4.5 La Tenencia	41
4.6 Tenencia Comunal o Colectiva	44

4.7 Usufructo.....	45
4.8 Uso y Habitación	45
4.9 Concesión Administrativa.....	46
4.10 Áreas Protegidas.....	46
4.11 Reservas Territoriales del Estado	47
4.12 Franjas Fronterizas	47
4.13 Reservas Forestales	48
4.14 Monumentos Culturales e Históricos.....	48
4.15 Lugares Sagrados o Ceremoniales.....	49
4.16 Formas de transmisión de adquisición de la propiedad de la tierra	50
4.16.1 La Compraventa.....	50
4.16.2 Venta Judicial por la Vía de Apremio.....	52
4.16.3 Donación.....	54
4.16.4 Cesión de Bienes y de Derechos.....	54
4.16.5 Permuta	55
4.16.6 Expropiación.....	55
4.16.7 Avulsión	55
4.16.8 Sucesión Hereditaria	56
4.16.8.1 Sucesión Testamentaria	56
4.16.8.2 Sucesión Intestada	56
4.16.9 Herencia Vacante Agraria.....	56
4.16.10 Usucapión o prescripción Adquisitiva	57
4.17 Tierras Nacionales	60
4.18 Legislación Nacional	61
4.19 Propuestas para iniciativa de Ley	69
4.19.1 Ley del Sistema Nacional de Desarrollo Rural Integral.....	69
4.19.2 Ley de Regularización de la Propiedad y Posesión de la Tierra.....	70
CAPITULO V	71
LA INSTITUCIONALIDAD AGRARIA.....	71
5.1 Fondo de Tierras (FONTIERRAS).....	72
5.2 Secretaría de Asuntos Agrarios (Anteriormente Dependencia Presidencial de Asistencia Legal y Resolución de Conflictos sobre la Tierra (CONTIERRA).....	74
5.3 Registro de Información Catastral (RIC)	80
5.3.1 Ley del Registro de Información Catastral –RIC. Decreto 41-2005 del Congreso de la República	83
5.3.2 Organización. El RIC está integrado por:	84
5.3.3 Procedimiento catastral	85
5.3.4 Posibles consecuencias de la implementación de la ley del RIC.....	86
5.3.5 Justificación de creación del RIC.....	87
5.3.6 Tipología de Predios Catastrados irregulares.....	89
5.3.7 Irregularidades Especiales.....	90
5.3.8 Regularización en el marco del Proceso Catastral	91
5.3.9 Titulación Especial y Registro.....	93
5.3.9.1 Proceso de Titulación Especial y Registro.....	93
5.4 La Oficina de Control de Áreas de Reserva (OCRET).....	95
5.5 Registro General de la Propiedad (RGP).....	96

5.5.1 Sistema registral.....	97
5.5.2 Calificación registral.....	98
5.5.3 El Registro de la Propiedad y su vinculación con el Catastro.....	98
5.5.4 Efectos de la Inscripción.....	99
5.5.5 Documentos inscribibles.....	99
5.6 Instituto Geográfico Nacional –IGN-.....	99
5.7 Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales –MARN-.....	101
5.8 Consejo Nacional de Áreas Protegidas –CONAP-.....	102
5.9 Instituto Nacional de Bosques –INAB-.....	103
5.10 Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno del Ministerio de Gobernación.....	104
5.11 Ministerio de Cultura y Deportes.....	104
5.12 Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas.....	105
5.13 Escribanía del Gobierno y Sección de Tierras.....	106
5.14 Sección de Tierras.....	107
5.15 Municipalidades.....	107
5.16 Consejos de Desarrollo Urbano y Rural.....	107
5.17 Los Notarios.....	108
5.17.1 Sistema Notarial.....	108
5.17.2 Protocolo Notarial.....	110
5.17.3 Sistema de control y Sanciones.....	110
5.17.4 Actividades y funciones que ejerce el Notario.....	111
CAPITULO VI.....	113
CUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS DE PAZ.....	113
6.1 Los Acuerdos de Paz.....	113
6.2 Avances en el cumplimiento de los Acuerdos de Paz:.....	116
6.3 Aspectos pendientes de cumplimiento los Acuerdos de Paz:.....	116
CAPITULO VII.....	118
ANÁLISIS DEL SISTEMA DE REGULARIZACIÓN DE TIERRAS RURALES EN GUATEMALA.....	118
7.1 Falta de Seguridad Jurídica sobre la tierra.....	118
7.1.1 Adjudicaciones del Estado a grupos de campesinos.....	119
1. Marco legal aplicable para la Adjudicación de Fincas a Grupos Campesinos.....	121
7.1.2 En el presente caso se dan a conocer las principales características de adjudicación de un terreno baldío:.....	122
7.1.3 El procedimiento para inscribir el terreno baldío a nombre de la Nación y su posterior adjudicación en venta a los campesinos solicitantes tiene 25 etapas que se puedan agrupar en 2 grandes bloques:.....	123
7.1.4 Inscripción del terreno baldío en nombre de la Nación, tiene las siguientes 16 etapas:.....	123
7.1.5 Adjudicación de finca nacional a grupos campesinos, tiene las siguientes 9 etapas:.....	125
7.1.6 Obstáculos institucionales identificados preliminarmente en la adjudicación de fincas a grupos campesinos.....	126

7.2	La inexistencia de un mercado formal de tierras.....	128
7.3	La no implementación del Catastro a nivel Nacional.....	130
7.4	Falta de emisión de la Ley de Regularización y la creación de la Jurisdicción Agraria.....	133
7.5	Falta de ordenamiento territorial	133
7.6	Falta de Ley especial y políticas para Comunidades Indígenas.....	133
7.7	La insuficiente falta de coordinación interinstitucional y la definición de sus roles institucionales.....	134
7.7.1	Obstáculos institucionales identificados preliminarmente en el Fondo de Tierras	135
7.7.2	Obstáculos institucionales de la Secretaría de Asuntos Agrarios y Subsecretaría de Asuntos Agrarios. (Anteriormente –CONTIERRA–)	139
7.7.4	Obstáculos institucionales identificados en el funcionamiento del Consejo Nacional de Áreas Protegidas-CONAP-	141
7.7.5	Obstáculos institucionales identificados preliminarmente en el funcionamiento del RGP se dividen de la siguiente forma:.....	143
7.7.6	Obstáculos institucionales identificados preliminarmente en el funcionamiento de –OCRET–.....	144
7.7.7	Obstáculos institucionales identificados preliminarmente en el funcionamiento del Instituto Geográfico Nacional –IGN–	145
7.8	CONCLUSIONES GENERALES	146
7.8.1	RECOMENDACIONES.....	147
7.8.2	BIBLIOGRAFIA.....	148

“ANÁLISIS DEL SISTEMA DE CONFLICTIVIDAD EN LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS RURALES EN GUATEMALA”

1. INTRODUCCION

El presente trabajo de tesis tiene como objetivo efectuar un análisis general del sistema de conflictividad en la regularización de tierras rurales en Guatemala, estableciendo un orden sistemático de la conflictividad en la regularización de tierras rurales en Guatemala, para priorizar las soluciones por las instancias especializadas en dicha problemática, analizar y opinar cualitativamente sobre el avance de cumplimiento en el tema de regularización dentro del marco de los Acuerdos de Paz.

Asimismo determinar si la falta de seguridad jurídica de las tierras limita el pleno ejercicio del dominio sobre la tierra de las personas y las comunidades por ser un factor importante para el desarrollo económico, social y político del país así como identificar y determinar si la institucionalidad agraria ha generado la emisión de una serie de normativa legal que a la fecha no ha podido solventar la conflictividad sobre la tenencia de la tierra y poder determinar la necesidad de emitir un marco de reformas legales para evitar los despojos y el grado de efectividad del catastro como una herramienta para la resolver conflictos sobre la regularización de la tierra rural en Guatemala.

"ASPECTOS INTRODUCTORIOS"

1.1 Introducción

El sistema de la conflictividad en la regularización de tierras rurales en Guatemala se analiza dentro del contexto de los Acuerdos de Paz, sus avances de cumplimiento y acuerdos pendientes de cumplir, la institucionalidad que se ha creado, la legislación nacional vigente a favor de la regularización, la institucionalidad creada, los ámbitos de los conflictos y su problemática. La presente investigación parte del marco de Los Acuerdos de Paz que representa con claridad el reflejo de una visión nacional tendiente al logro ansiado de la certeza y seguridad jurídica sobre la tierra, que se derivan de la consolidación pública y obligatoria del derecho de propiedad de la tierra.

La regularización de la tenencia de la tierra si bien es un objetivo claro del Estado, se encuentra pendiente de culminarse a través de un marco jurídico seguro y accesible a la población guatemalteca, principalmente a la del área rural, fortaleciendo y, en su caso, creando la institucionalidad necesaria y los procedimientos administrativos y judiciales que se requieren para la solución de controversias que se deriven del ejercicio del derecho de propiedad en el futuro.

Asimismo la regularización representa una actividad permanente en la cual existen obligaciones tanto de las entidades del Estado en los órdenes legislativo, ejecutivo y judicial, de los particulares y de los Notarios de la República investidos estos últimos de la función pública de hacer constar actos y contratos con la formalidad suficiente para surtir efectos jurídicos en el Estado, la cual se conceptualiza en la presente investigación.

La conflictividad que aborda la presente investigación es la conflictividad agraria a nivel nacional que se define como: una situación económica, social, cultural y jurídica que tiene una causalidad histórica y se refleja a una problemática sobre la tenencia y uso de la tierra, la que se presenta en dos dimensiones: una territorial (límites y formas de distribución de la tierras), y la otra la disputa de derecho relacionados al reclamo de derechos históricos reales y actuales, tanto individuales como colectivos, dándose a conocer los componentes de la conflictividad, como los ámbitos del conflicto.

La regularización representa una actividad permanente en la cual existen obligaciones tanto de las entidades del Estado en los órdenes legislativo, ejecutivo y judicial, de los particulares y de los Notarios de la República investidos de la

función pública de hacer constar actos y contratos con la formalidad suficiente para surtir efectos jurídicos en el Estado.

Es importante señalar que conforme a ley le corresponde al Fondo de Tierras como al Registro de Información Catastral coadyuvar en la regularización de los predios. En relación a lo que le corresponde al Registro de Información Catastral – RIC- la información que genere servirá de apoyo en los procesos judiciales y administrativos que se establezcan en la ley de regularización y en la respectiva legislación de los propios tribunales Agrarios¹. No obstante, en cuanto a la irregularidad consistente en la ausencia de inscripción de un predio en el Registro de la propiedad, puede emitir los títulos que corresponda conforme las disposiciones contenidas en el capítulo de la titulación especial y registro, considerándose que este es uno de los casos en donde la titulación de tierras es una función propia del RIC establecida en su ley de creación.

Se ha determinado en principio que el apoyo indirecto a la regularización de la tenencia de la tierra que puede aportar el RIC, se constituye en casos como la regularización de excesos², de baldíos rurales³, de tierras comunales con inscripción registral a nombre de personas particulares⁴, lugares sagrados, centros arqueológicos⁵, áreas protegidas⁶, reservas territoriales⁷ y tierras en conflicto⁸, todo lo cual, si culmina con la emisión de un título de propiedad, no representará una actividad propia del Registro de Información Catastral, pero si lo es el brindar las herramientas técnicas y jurídicas para culminar con la regularización de predios a nivel urbano como rural.

Es por ello que cada una de las instancias públicas, administrativas y judiciales, tiene un papel legal a desempeñar en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra. Por lo anterior es de suma importancia la coordinación interinstitucional para alcanzar tal cometido.

El Gobierno en los Acuerdos de Paz se comprometió a impulsar una estrategia integral que abarcara múltiples elementos que conforman la estructura agraria y que incluyeran la tenencia de la tierra y el uso de los recursos naturales; los

¹ Pendiente de emitirse la Ley de Regularización y la creación de los Tribunales de Jurisdicción Agraria

² Función propia de la Sección de Tierras de la Escribanía de Cámara y Gobierno del Ministerio de Gobernación

³ Función propia del Fondo de Tierras

⁴ Función que corresponderá a la institución que se establezca en la Ley específica que regule la materia

⁵ Función propia que corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia, Ministerio de Cultura y Deportes

⁶ Función del Consejo Nacional de Áreas Protegidas

⁷ Función que corresponde a la Oficina de Control de Reservas del Estado

⁸ Función que corresponde a la Secretaría de Asuntos Agrarios

sistemas y mecanismos de crédito; el procesamiento y la comercialización; la legislación agraria y la seguridad jurídica; la relaciones laborales; la asistencia técnica; la capacitación; la sostenibilidad de los recursos naturales y la organización y el desarrollo de la población rural. Asimismo a emitir políticas de gobierno encaminadas a resolver la conflictividad agraria y la normativa emitida.

En la presente investigación se determina que si bien existe política no existe una estrategia integral que brinde seguridad jurídica sobre la tierra rural en Guatemala, lo que no ha facilitado en forma sustentable el acceso de los campesinos a la tierra y otros recursos productivos, por la falta de coordinación interinstitucional. Así como la existencia de legislación vigente en algunos casos obsoleta e ineficiente por lo que no ha resuelto dicha problemática, siendo necesario sistematizar la esencialidad jurídica necesaria para la emisión de reformas legales para brindar certeza jurídica sobre la tierra, lo cual ha ocasionado el aumento de la conflictividad de las tierras rurales en Guatemala.

2. Objetivos

Los objetivos de la presente investigación son los siguientes:

2.1

2.1.1 Objetivo General

- Efectuar un análisis general del sistema de conflictividad en la regularización de tierras rurales en Guatemala.

2.2

2.2.1 Objetivos Específicos

- Establecer un orden sistemático de la conflictividad de la regularización de tierras rurales en Guatemala, como coadyuvante orientador, para priorizar las soluciones por las instancias especializadas en dicha problemática.
- Analizar y opinar cualitativamente sobre el avance de cumplimiento en el tema de regularización dentro del marco de los Acuerdos de Paz.
- Determinar si la falta de seguridad jurídica limita el pleno ejercicio del dominio sobre la tierra de las personas y las comunidades por ser un factor importante para el desarrollo económico, social y político del país.
- Identificar y determinar si la institucionalidad agraria ha generado la emisión de una serie de normativa legal que a la fecha no ha podido solventar la conflictividad sobre la tenencia de la tierra.

- Determinar la necesidad de emitir un marco de reformas legales para evitar los despojos.
- Determinar el grado de efectividad del catastro como una herramienta para la resolver conflictos sobre la regularización de la tierra rural en Guatemala.

1.3 Metodología

La metodología para la presente investigación de tesis se enmarca en la utilización del método Científico Deductivo, entendiendo este método, como una herramienta científica, lógica, y técnica, que analiza los fenómenos de investigación desde una perspectiva general, como un sistema integrado, que explica en forma sintetizada, toda la complejidad de casos particulares del fenómeno dado. En este caso se hace una análisis científico deductivo, en forma general del problema o conflictiva histórica de tierras en Guatemala, o dicho de otra forma se analiza en forma sistemática nacional, el proceso de la estructura agraria nacional tierras en Guatemala, para explicar los casos particulares de la conflictividad, o elementos de este sistema o inducciones (Sistema Jurídico, Recursos Naturales, Conflictos Sociales, etc.).

Por lo tanto la investigación sobre Regularización de Tierras, no tiene como objetivo abarcar diversos y dispersos elementos sobre la conflictividad de tierras, ya que estos tienen múltiples causas, fenómenos y también diversos efectos, que tienen que ser analizados por especialistas en cada caso. Por el contrario, la investigación pretende analizar esta dispersión de la diversidad del problema y ordenar, sistematizar y definirla como una problemática general nacional, en base a un criterio técnico-científico, filosófico y lógico de ordenamiento.

Esto último es una de las esencias del método deductivo científico general: Es un principio que orienta ordenar sistemáticamente en forma lógica el cúmulo de datos, informes, investigaciones, dictámenes, experiencias, leyes, reglamentos, compromisos, pactos, etc., que se encuentran dispersas, en el universo de esta problemática de tierras nacionales.

Los diversos tribunales, instituciones, asociaciones, ligas campesinas, Acuerdos de Paz, y organismos internacionales, cuentan con mucho material, pero sin una organización, orden sistemático, definiciones concretas que guíen a la solución de la problemática nacional de la regularización de tierras en Guatemala.

La investigación de tesis, no pretende dar conclusiones o respuestas para resolver la problemática de tierras en Guatemala, sino aplicar un método lógico sistémico de ordenamiento para generar una herramienta teórico de orden unificadora de la problemática y así orientar un marco de referencia, un marco teórico y un marco definitorio general, para que sirva a las instituciones y organismos, como punto de partida, para plantear soluciones concretas, estrategias, planes, programas y proyectos, sin regresar a un círculo vicioso de "Volver a buscar la problemática" del sistema de conflictividad de la regularización de tierras rurales en Guatemala.

Este trabajo en gran medida dará respuesta para la toma de decisiones políticas por parte del gobierno, para el abordaje en una forma objetiva de la conflictividad Rural en Guatemala, que contribuirá a mejorar las condiciones de vida de la mayoría de la población Guatemalteca del área rural, caracterizada por condiciones de pobreza y pobreza extrema. A través de la implementación de una estrategia de desarrollo de corto, mediano y largo plazo.

“LA REGULARIZACION DE TIERRAS EN GUATEMALA”

2.1 Regularización de tierras rurales en Guatemala

La propiedad y tenencia de la tierra rural en Guatemala es un tema especialmente álgido y complejo. Uno de los mayores retos actuales del país es darle cumplimiento a los Acuerdos de Paz suscritos en 1996. En dichos acuerdos el Gobierno se comprometió a solucionar la conflictividad rural y brindar mecanismos de acceso a la tierra.

Es importante señalar que en Guatemala se enfrentan los siguientes principales problemas: los terrenos de libre disposición del Estado (baldíos) son escasos; la geografía ofrece tierras fundamentalmente forestales con poca productividad agrícola; una reforma agraria inconclusa iniciada más de 60 años atrás; un campesinado pobre y excluido; y carencia de mecanismos ágiles, simplificados y económicos para acceder legalmente a la propiedad y que la misma permanezca en la formalidad para explotar el mayor valor económico posible de los activos prediales.

Pese a las iniciativas y programas desarrollados por el Estado guatemalteco durante las últimas décadas, las respuestas han sido desarticuladas e insuficientes para solucionar los problemas esbozados, relacionados a la propiedad y tenencia de la tierra rural en Guatemala.

En la presente tesis se conceptualizará la regularización como el proceso técnico legal y social tendiente a determinar la legitimidad de la tenencia de la tierra por parte del Estado, las municipalidades los particulares y comunidades, reconociendo la posesión pacífica, continua, de buena fe y a título de dueño que permita consolidar el derecho de propiedad, con efectos públicos, obligatorios para todos los habitantes del Estado.

La regularización de la tenencia de la tierra es ya un objetivo claro del Estado, pendiente de formalizarse y culminarse a través de un marco jurídico seguro y accesible a la población guatemalteca, principalmente a la del área rural, creando la institucionalidad necesaria y los procedimientos administrativos y judiciales que se requieren para ello, y en su caso, para la solución de controversias que se deriven del ejercicio del derecho de propiedad en el futuro.

La regularización de la tenencia de la tierra, con el enfoque que se expresa en la Ley del Registro de Información Catastral, representa una actividad permanente en la cual existen obligaciones tanto de las entidades del Estado en los órdenes legislativo, ejecutivo y judicial, de los particulares y de los Notarios de la República investidos de la función pública de hacer constar actos y contratos con la formalidad suficiente para surtir efectos jurídicos en el Estado.

La temática de regularización de la tenencia de la tierra se analizará dentro del contexto de la Legislación nacional, dando a conocer en principio su conceptualización, el derecho de propiedad, formas de propiedad y procesos para acceder a la propiedad conforme la doctrina y los principios constitucionales y leyes vigentes del país, las limitaciones para su ejercicio, la Política en la Administración de Tierras en Guatemala, los Acuerdos de Paz, sus avances y aspectos pendientes, el contexto de la Ley del Registro de Información Catastral –RIC–, la institucionalidad creada, la legislación nacional, la función del RIC en la temática de la regularización, las tipologías de irregularidades, la titulación especial.

Se parte que la regularización de la tenencia de la tierra es el proceso técnico legal y social tendiente a determinar la legitimidad de la tenencia de la tierra por parte de particulares y comunidades, reconociendo la posesión pacífica, continua, de buena fe y a título de dueño que permita consolidar el derecho de propiedad con efectos públicos obligatorios para todos los habitantes del Estado, la cual puede ser superada.

Conforme a ley, le corresponde al Fondo de Tierras como al Registro de Información Catastral coadyuvar en la regularización de los predios. En relación a lo que le corresponde al Registro de Información Catastral –RIC– la información que genere servirá de apoyo en los procesos judiciales y administrativos que se establezcan en la ley de regularización y en la respectiva legislación de los propios tribunales Agrarios⁹. No obstante, en cuanto a la irregularidad consistente en la ausencia de inscripción de un predio en el Registro de la propiedad, puede emitir los títulos que corresponda conforme las disposiciones contenidas en el capítulo de la titulación especial y registro, considerándose que este es uno de los casos en donde la titulación de tierras es una función propia del RIC establecida en su ley de creación.

⁹ Pendiente de emitirse la Ley de Regularización y la creación de los Tribunales de Jurisdicción Agraria

Se ha determinado en principio que el apoyo indirecto a la regularización de la tenencia de la tierra que puede aportar el RIC, se constituye en casos como la regularización de excesos¹⁰, de baldíos rurales¹¹, de tierras comunales con inscripción registral a nombre de personas particulares¹², lugares sagrados, centros arqueológicos¹³, áreas protegidas¹⁴, reservas territoriales¹⁵ y tierras en conflicto¹⁶, todo lo cual, si culmina con la emisión de un título de propiedad, no representará una actividad propia del Registro de Información Catastral, pero si lo es el brindar las herramientas técnicas y jurídicas para culminar con la regularización de predios a nivel urbano como rural.

Es por ello que cada una de las instancias públicas, administrativas y judiciales, tiene un papel legal a desempeñar en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra. Por lo anterior es de suma importancia la coordinación interinstitucional para alcanzar tal cometido.

En nuestra legislación existe un marco legal aplicable a la propiedad el cual se da a conocer a continuación así como presentar los hallazgos más relevantes sobre el sistema de propiedad rural de Guatemala, poniendo énfasis en los obstáculos que el sistema legal impone a los ciudadanos y evaluando la calidad de los derechos mismos¹⁷.

2.2 Marco legal aplicable a la propiedad

La Constitución¹⁸ garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, pudiendo ésta disponer libremente de sus bienes. Establece que el Estado debe crear las condiciones que faciliten el uso y disfrute de los bienes para el progreso individual y el desarrollo nacional.

2.2.1 Tipos de propiedad

Existen tres tipos de propiedad: individual, colectiva y pública (nacional o municipal).

¹⁰ Función propia de la Sección de Tierras de la Escribanía de Cámara y Gobierno del Ministerio de Gobernación

¹¹ Función propia del Fondo de Tierras

¹² Función que corresponderá a la institución que se establezca en la Ley específica que regule la materia

¹³ Función propia que corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia, Ministerio de Cultura y Deportes

¹⁴ Función del Consejo Nacional de Áreas Protegidas

¹⁵ Función que corresponde a la Oficina de Control de Reservas del Estado

¹⁶ Función que corresponde a la Secretaría de Asuntos Agrarios

¹⁷ La calidad de los derechos alude a los beneficios, ventajas y herramientas que provee el derecho mismo. Por ejemplo, puede resultar muy sencillo obtener un título de propiedad, pero si este derecho no me permite heredarlo, venderlo ni arrendarlo no es uno de calidad

¹⁸ Ver artículo 39 de la Constitución

- **Propiedad individual.** Otorga a su titular el derecho de gozar y disponer de sus bienes dentro de las limitaciones y obligaciones que establecen las leyes¹⁹. El propietario tiene derecho a no ser perturbado sin haber sido citado, oído y vencido en juicio; pudiendo hacer uso de todos los medios legales y reivindicar su propiedad contra cualquier poseedor o detentador²⁰.
- **Propiedad colectiva.** En la cual los bienes se encuentran en situación de indivisión, perteneciendo a dos o más personas (cooperativas, comunidades indígenas, tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria, patrimonio familiar y vivienda popular²¹). Este tipo de propiedad goza de protección especial y constitucionalmente se reconoce la titularidad de las comunidades indígenas y otras colectividades que histórica y tradicionalmente han administrado y poseído las tierras. El Estado debe, mediante programas especiales y legislación adecuada, proveer de tierras estatales a las comunidades indígenas que las requieran para su desarrollo²².
- **Propiedad Pública.** Constituida por los bienes públicos, puede ser nacional o municipal, y se dividen en bienes de uso público común²³ y de uso especial²⁴.

2.2.2 Restricciones legales generales a la propiedad

Toda propiedad está sujeta a limitaciones pues los derechos no son irrestrictos. Generalmente los derechos de uno terminan donde colisionan con los de los demás. Los sistemas legales de tradición romano-germánica, como lo es el guatemalteco, limitan la propiedad por una serie de causas, a

¹⁹ Código Civil (Decreto Ley 106 -1963) artículo 464

²⁰ Código Civil artículos 468 – 469

²¹ La propiedad colectiva está garantizada constitucionalmente en el artículo 67

²² Constitución Política de la República de Guatemala, artículo 68

²³ El artículo 458 del Código Civil enumera los bienes de uso público común de manera extensa. Los bienes de uso público común son los que pueden ser usados por los particulares con algunas limitaciones, como por ejemplo: las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada, los puertos, muelles, embarcaderos y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las Municipalidades; las aguas de la zona marítima territorial, los lagos y ríos navegables, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional, etc.

²⁴ El artículo 459 del Código Civil señala que también existen los bienes nacionales de uso no común, que en general son los que están destinados al servicio del Estado y de las demás entidades públicas centralizadas y descentralizadas, autónomas o semiautónomas y dentro de esta categoría están considerados los terrenos baldíos y las tierras que no sean propiedad privada, los excesos de propiedades rústicas o urbanas y los bienes que habiendo sido propiedad particular quedan vacantes

fin de que su uso y disfrute vaya acorde con el bien común y no se perjudique a terceros, lo cual denominaremos restricciones ordinarias.

En Guatemala, dentro de las restricciones ordinarias a la propiedad, podemos mencionar, entre otras, las siguientes²⁵:

- Expropiación por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público²⁶, la cual es la más severa limitación pues puede privar de la misma a su titular por razones establecidas en la ley.
- Prohibición de realizar actividades peligrosas, nocivas o molestas, en atención a la zona en la que se encuentre el inmueble.
- Prohibición de hacerse un uso abusivo del derecho de propiedad.
- Establecimiento forzoso de servidumbres, como por ejemplo la de paso.

Aunadas a estas limitaciones, connaturales a toda propiedad, la propiedad rural adjudicada por el Estado guatemalteco, ha sido cargada con restricciones adicionales.

a) Propiedad adjudicada por el Estado en área rural

- Las adjudicaciones de fincas que fueron realizadas por el FYDEP y el INTA²⁷ son inalienables, indivisibles e inembargables por el plazo de 10 años y mientras no se levante la tutela del Estado, que en la mayoría de los casos permanece. Para levantar esta carga debe transcurrir el tiempo legal, haberse cancelado la totalidad del precio de la tierra y realizar la respectiva solicitud ante FONTIERRAS.
- Un elevado número de adjudicaciones se hicieron en copropiedad en favor de colectividades (patrimonios agrarios familiares²⁸ y colectivos²⁹), pero en realidad la explotación de la tierra viene haciéndose en forma individual. Producto de una serie de factores (muerte, venta de derechos o simple

²⁵ En general, ver: artículos 465 al 467 y 473 al 484 del Código Civil

²⁶ Artículo 40 de la Constitución

²⁷ Extintos Instituto de Transformación Agraria (INTA) y la Empresa Nacional de Fomento y Desarrollo de Petén (FYDEP), en aplicación de los Decretos 15-51, 60-70 y 38-75.

²⁸ Patrimonio familiar agrario constituye una empresa agrícola adjudicataria de un fundo rústico y otros bienes de protección a una sola persona como titular, con la finalidad de brindar una protección al hogar de dicha familia.

²⁹ Patrimonio agrario colectivo se describe como empresas agrícolas de producción que se constituían cuando el titular era una empresa campesina asociativa de trabajadores de campo o cuando los beneficiarios constituyeran una colectividad de campesinos que pudieran explotar la tierra comunitariamente.

abandono) en determinados casos los copropietarios originales ya no se encuentran y ello hace prácticamente imposible lograr un acuerdo para disponer de la finca en su totalidad y los últimos adquirentes de parcelas no pueden regularizar sus derechos.

- Las tierras adquiridas a través del financiamiento de FONTIERRAS³⁰, están registradas e hipotecadas para asegurar el pago del crédito. Estas fincas fueron adjudicadas en copropiedad a grupos de familias organizadas y en muchas de ellas hay gran índice de deserción y mora en los pagos, por lo que el levantamiento de dichos gravámenes se presenta desde ya como un problema.

La situación se agrava cuando sumamos a estas restricciones que:

- No se ha concluido aún la titulación de la mayoría de las tierras adjudicadas por los extintos FYDEP e INTA³¹, procesos que quedaron a cargo del Fondo de Tierras. Por lo tanto, los beneficiarios no pueden disponer plenamente de la propiedad y cuentan con títulos provisionales los cuales no se encuentran registrados en el Registro de la Propiedad, certificados de posesión y/o títulos no inscritos.
- La entidad responsable de los programas no ejecuta acciones para el cobro de los créditos ni de las cuotas en mora de las tierras adjudicadas por lo que no se mantiene una cartera sana ni se recuperan fincas a favor del Estado.

2.2.3 Restricciones legales especiales a la propiedad

- **Áreas protegidas.** El Decreto 4-89 del Congreso estableció la Ley de Áreas Protegidas. La propiedad privada en área protegida se mantiene pero con uso restringido³². Los ocupantes de tierras ubicadas en "zonas núcleo"³³ deben ser reubicados, lo cual es parte de un debate actual.

³⁰ FONTIERRAS es el ente encargado de otorgar créditos para la compra de fincas, regularización de los procesos inconclusos de adjudicación y adjudicaciones nuevas. Es heredero de los trámites y procesos de los extintos INTA y FYDEP.

³¹ En aplicación de los Decretos 15-51, 60-70 y 38-75

³² En la propia Biósfera Maya existen tres categorías de tierras: *zonas núcleo*, con una extensión de 814,324 hectáreas, donde es prohibido que las personas habiten; *zonas de uso múltiple*, con 848,440 hectáreas, donde no se permite la titularidad de la propiedad individual sino que el Estado adjudica concesiones para la explotación de las tierras o cultivos específicos, y la *zona de amortiguamiento* con 497,440 hectáreas, que es una franja de tierra de quince kilómetros hacia fuera del límite de la Biósfera, donde sí se puede tener la titularidad, pero condicionada.

³³ Son áreas de conservación estricta de la Reserva de la Biosfera Maya, que están compuestas por cuatro parques nacionales y tres biotopos. Tienen además una zona de uso múltiple de donde se extraen una

- **Patrimonio cultural.** El artículo 61 de la Constitución señala que los sitios arqueológicos, conjuntos monumentales y el centro histórico de Guatemala, recibirán atención especial del Estado con el fin de preservar su autenticidad³⁴.
- **Reservas territoriales de dominio del Estado.** Están constituidas por la faja terrestre de 3 kilómetros a lo largo de los océanos; 200 metros alrededor de los lagos; 100 metros a cada lado de los ríos navegables; 50 metros alrededor de fuentes y manantiales. En estas áreas no se puede tener propiedad privada, salvo zona urbana o inmuebles registrados antes de 1956. Los extranjeros pueden ser propietarios de áreas de reserva que se registraron antes de 1956.
- **Áreas forestales.** En zonas de vocación forestal la tala de árboles está sujeta al otorgamiento de concesiones forestales. Lamentablemente no existe un verdadero monitoreo para la ejecución del plan de manejo de las concesiones de los recursos forestales (bien en propiedad estatal o privada), peligrando la conservación de los recursos naturales y los ecosistemas forestales.
- **Inmuebles de extranjeros.** Sólo los guatemaltecos o las sociedades cuyos miembros sean guatemaltecos, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de 15 kilómetros a lo largo de las fronteras, exceptuándose los bienes urbanos y los derechos inscritos antes de 1956.
- **Aguas.** Son bienes del Estado, inalienables e imprescriptibles, siendo una limitante el no contar con una ley especial que regule esta materia.

serie de productos naturales como chicle, xate, pimienta, guano, fibras. Los objetivos primordiales de estas áreas son la preservación del ambiente natural, conservación de la diversidad biológica y de los sitios arqueológicos. En estas zonas está prohibido cazar, capturar y realizar cualquier acto que disturbe o lesione la vida o integridad de la fauna silvestre, así como cortar, extraer o destruir cualquier espécimen de flora silvestre, excepto para asegurar su conservación. Asimismo no se permiten asentamientos humanos, excepto para fines de investigación y administración.

Están sometidos a este régimen: el Parque Nacional Tikal, el Parque Arqueológico de Quiriguá y la Ciudad de Antigua, por ser declarados Patrimonio Mundial.

2.3 Política en la Administración de Tierras en Guatemala

Los Acuerdos de Paz como marco teórico de la nueva visión nacional del tema de la propiedad de la tierra, permitieron que desde 1999 el Gobierno de la República centrara la política agraria en cuatro aspectos:

- La certeza jurídica sobre el uso, tenencia y propiedad de la tierra;
- El ordenamiento territorial en tierras rurales;
- El uso y manejo adecuados del recurso hídrico, y
- El desarrollo productivo y comercial de la Nación.

En la búsqueda y alcance de la certeza y seguridad jurídica en el uso y propiedad de la tierra, el Estado de Guatemala creó una institucionalidad agraria y ha generado la emisión de una serie de normativa legal que a la fecha no ha podido solventar la problemática de la tenencia de la tierra en especial:

- La regularización de la propiedad pública y privada, incluyendo las tierras comunales indígenas;
- El reconocimiento del derecho consuetudinario de los pueblos indígenas para la administración de sus tierras y su participación en el reconocimiento de los centros ceremoniales y arqueológicos;
- La facilitación del acceso a la tierra;
- El privilegio de las víctimas del conflicto armado y aquellos en situación de pobreza y extrema pobreza;
- El privilegio en el arreglo directo y en la conciliación para la solución de controversias;
- La asistencia legal en los reclamos
- El establecimiento de un sistema registral y catastral eficiente;
- La titulación y registro mediante procedimientos simples y obligatorios.
- La generación de normas sustantivas y adjetivas para el funcionamiento de tribunales agrarios;
- La creación de una verdadera institucionalidad para llevar a cabo los objetivos anteriores y ;la divulgación pública que permita a los particulares conocer y ejercer sus derechos, así como cumplir las obligaciones que se requieren para el alcance de la certeza y seguridad jurídicas en la tenencia de la tierra.

En el documento de la política agraria de la Presidencia de la República se le conceptualiza como: "un componente del desarrollo rural integral, que recoge el conjunto de objetivos, acciones estratégicas e instrumentos, que en su conjunto, pretenden: facilitar y ampliar el acceso a la tierra y alcanzar la certeza y seguridad jurídica sobre la tenencia, posesión y propiedad de la misma, con la finalidad de atender la conflictividad agraria y reducir sus expresiones visibles, los conflictos".

El acceso a la tierra va más allá al acceso a otros activos productivos, los cuales son tan necesarios como la tierra en generar mejores condiciones de los habitantes del área rural y acudir a la consideración dinámica de los activos productivos en su uso que sean susceptibles de generar condiciones de desarrollo como es la educación, recursos naturales y agua, tecnología e infraestructura, recursos financieros, tierra y organización social.

La política agraria la justifican por la presencia de la conflictividad agraria que es un fenómeno histórico, por medio de la cual se institucionalizan las acciones, toda vez que la situación agraria actual no genera condiciones para el desarrollo humano integral.

Se dan a conocer los objetivos estratégicos e instrumentos, que en su conjunto pretenden facilitar y ampliar el acceso a la tierra y alcanzar la certeza jurídica sobre la tenencia de la tierra, posesión y propiedad con la finalidad de atender y reducir la conflictividad agraria y reducir sus expresiones visibles, e identifica los instrumentos y las estrategias concretas de política.

Señala como ejes de la política los siguientes:

- Acceso a la tierra
- Certeza y seguridad jurídica
- Atención a conflictos agrarios
- Impulso a la competitividad del área rural

2.3.1 Objetivo General de la Política

Es transformar la situación agraria en Guatemala, promoviendo la certeza jurídica sobre la tierra, su acceso y resolución de los conflictos agrarios, para que conjuntamente con el uso de otros activos productivos se mejoren las condiciones de vida de la población del área rural y se propicie el desarrollo rural integral, dentro una sociedad multicultural.

A. Tiene como orientaciones

- **Una política agraria para el desarrollo rural integral:** Que debe ir más allá del acceso a la tierra como es lograr el desarrollo humano, producción agrícola, acceso a servicios sociales, equidad y protección al medio ambiente para lograr el mejoramiento de las condiciones de la vida de la población del área rural, señalando que los activos que influyen sobre el desarrollo rural integral, son el capital físico, humano, social y natural.
- **El Papel del Estado:** Señala que al Estado le corresponde dinamizar las relaciones en el agro guatemalteco, con el fin de superar los obstáculos que permitan modernizar la economía que permita alcanzar la

competitividad y favorecer una mayor inserción al comercio internacional para lograr un mayor bienestar social.

- **El papel del mercado:** Es necesaria la participación de los agentes económicos privados principalmente para identificar tierras aptas para el cultivo y la inseguridad jurídica de la propiedad.
- **De la economía de subsistencia a la economía excedentaria:** Se señala la necesidad de pasar de una economía de subsistencia a una excedentaria, siendo un paso intermedio para lograr productores vinculados a los mercados y una mayor empresarialidad en el agro nacional.
- **Participación Social y Equidad de Género:** Señala la necesidad de la participación de los diferentes actores y sectores involucrados en el tema agrario siendo un factor necesario en el fomento de la productividad y el crecimiento económico, así como promover la equidad de género que se considera un elemento fundamental para la construcción del desarrollo humano.

B. Principios generales de la política

Considera a la política agraria un elemento esencial de la política de desarrollo rural, siendo sus principios los siguientes:

- Es un elemento de generación de competitividad sistemática
- El papel del Estado para transformar la situación agraria
- El papel del mercado
- La participación social
- La pertinencia cultural
- La inclusión del género y,
- La preeminencia del interés social sobre el particular.

2.3.2 Objetivo de la Política

Señala como objetivo de la política agraria el promover la certeza jurídica sobre la propiedad, posesión y tenencia de la tierra, su acceso y resolución de conflictos agrarios y el uso de otros activos productivos a efecto de que se mejoren las condiciones de vida de la población del área rural.

La propuesta se centra en el desarrollo de cuatro subejjes referidos a los activos productivos como son: acceso, certeza y seguridad jurídica, atención a conflictos e impulso a la competitividad rural.

Las dimensiones de la política se encuentran las dimensiones basal que es el Estado las dimensiones transversales la equidad, cultural, ordenamiento

territorial, dimensiones constructoras que comprenden el acceso y uso y las dimensiones.

Se da a conocer una matriz propositiva de la construcción de la política que se señala como la dimensión general, la particular, los activos productivos, contenidos del eje la tierra, las estrategias: acceso, arrendamiento y dominio, certeza y seguridad jurídica, atención a los conflictos y el impulso a la competitividad, señala las líneas de acción y los instrumentos a utilizar.

A. Estrategia 1: Acceso vía arrendamiento y dominio

A.1 Primera Línea de Acción: Subsidios e incentivos y como instrumentos los siguientes:

- La reestructuración y fortalecimiento del Fondo de Tierras en el espíritu de los Acuerdos de Paz. Uno de sus objetivos es el definir y ejecutar la política pública relacionada con el acceso a la tierra en coordinación con la política de desarrollo rural del Estado.
- Fondo de garantía crediticia para comprar tierras que se refiere al acceso a la tierra a través de los mecanismos del mercado. Que la compra de las tierras se debe llevar ante condiciones simplificadas y no onerosas de garantía pública.
- Condiciones preferenciales al Estado sobre activos extraordinarios de bancos y otras entidades financieras. Se refiere a los mecanismos de negociación entre el Estado y entidades bancarias y financieras, a fin de agilizar su compra por los entes públicos con el destino de programas de acceso a tierra.
- Nuevos modelos empresariales. Se reconoce que el sector agro empresarial es un proveedor clave de oportunidades económicas, capacitación, formación, educación y otras. Señala que el agro empresarial tiene la gran oportunidad con sus trabajadores y con comunidades en donde operan sus empresas.

A.2 Segunda línea de acción: Reforma al Impuesto Único sobre Inmuebles-IUSI-, señalando como instrumentos:

- **Impulsar programas y elaboración de la propuesta de ley:** La política agraria pretende generar condiciones para el establecimiento de un programa que impulse la reconversión productiva en aquellos predios, fincas o explotaciones que se encuentren en crisis por diversos motivos y ante tal situación no se encuentra produciendo en los niveles potencialmente ideales o sea que su objetivo es hacerlas

productivas y competitivas. Señala que el proceso debe alcanzar una producción agropecuaria moderna, sostenible, productiva.

En el proceso de reconversión se pueden distinguir tres acciones básicas: la coordinación o sea un buen rereasonamiento entre el sector público y el privado, la inversión o sea la inversión en la infraestructura productiva y en la capacitación del capital humano, que propicien un ambiente adecuado para que el sector y los productores alcancen mayor competitividad.

- **Unidades productivas sustentables y/o competitivas:** Lo que permitirá defender el mercado local y proyectarse con éxito a los mercados externos. Se señala la creación de una Comisión de trabajo que genera insumos para la adopción de medidas que estimulen la productividad. Dicha Comisión deberá proponer: un análisis y estudio de las tierras de acuerdo a los criterios de ordenamiento territorial y una propuesta de reforma a la ley del IUSI, con el objetivo de incentivar la venta de la tierra con fines productivos.

B. Estrategia 2: Certeza y Seguridad Jurídica

B.1 Primera Línea de Acción: La Regularización

Señala la Ley de regularización e institucionalidad correspondiente, indicando que el proceso de regularización es un componente clave del eje de certeza y seguridad jurídica considerando que son acciones y procedimientos promovidos y dirigidos por el Estado con la finalidad de ordenar y sujetar a derecho la propiedad, la tenencia y la posesión de las tierras tanto privadas, estatales y aquellas relacionadas a la conservación y el aprovechamiento de los recursos naturales en un marco de promoción a la paz social y del desarrollo sostenible.

Señala lo establecido en la ley del RIC en relación al tema de regularización, la necesidad de emitir la ley y que la misma debe contener y especificar sobre la institucionalidad encargada de esta temática.

B.2 Segunda Línea de Acción: Catastro

La Ley del Registro de Información Catastral –RIC- e institucionalidad correspondiente. Señala lo establecido en los Acuerdos de Paz sobre la necesidad de implantar el catastro y que se ha cumplido el compromiso al entrar en vigencia el Decreto 41-2005

B.3 Tercera Línea de Acción: Registro

La modernización del Registro General de la Propiedad y del Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quezaltenango.

Se reconoce el papel clave del Registro de la Propiedad en la implementación de la política ya que es la institución encargada de la inscripción, anotación y cancelación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales.

Otro instrumento es la creación de mecanismos de reducción de costos de transacción toda vez que muchos actos de disposición sobre bienes permanecen fuera de los requisitos legales solo por la falta de voluntad o capacidad de pago de los respectivos costos, por lo que se propone la reducción de costos de transacción.

B.4 Cuarta Línea de Acción: Regularización de tierras en posesión de Comunidades Indígenas.

El impulso de la regularización de las tierras en posesión de comunidades indígenas, señalando que es obligación del Estado orientar acciones específicas sobre las tierras de las comunidades indígenas. El objetivo de la estrategia es dotar de certeza y seguridad jurídica.

C. Estrategia 3: Atención a los Conflictos Agrarios

C.1 Primera línea de acción: Métodos alternos administrativos y jurisdiccionales.

Señala como instrumentos:

- El fortalecimiento de la Secretaría de Asuntos Agrarios a efecto de obtener un tratamiento certero y rápido.
- Fortalecimiento de las unidades de resolución alternas de conflictos URAC, señala la necesidad de fortalecer las unidades de resolución alterna de conflictos- URAC- del Organismo Judicial, lo que significara el descongestionamiento de la carga de trabajo propia de los tribunales jurisdiccionales de orden común

C.2 Segunda Línea de Acción: Administrativa.

- **Concreción de la asistencia legal gratuita.**

Señala que este fue un compromiso contraído en los Acuerdos de Paz y que tal acción se integrará al conjunto de servicios prestados en forma descentralizada en la actualidad de la Subsecretaría de Resolución de Conflictos –CONTIERRA-, de la Secretaría de Asuntos Agrarios.

- **La articulación con el Organismo Judicial y el Ministerio Público.**

Señala la importancia de la coordinación interinstitucional adecuada con el objeto de promover la persecución penal y dirigir la investigación de los delitos de acción pública para aplicar la justicia.

- **Aplicación de otros métodos de transformación de conflictos.**

Se propone ampliar las posibilidades de acción dentro de la rama administrativa de tratamiento de conflictos, incorporando el arbitraje a la metodología ahora utilizada.

C.3 Tercera Línea de Acción: Jurisdiccionales.

- **Promulgación de legislación agraria sustantiva y procesal y de la jurisdicción correspondiente**

Se señala la importancia de la elaboración de un anteproyecto de legislación agraria sustantiva y adjetiva de acuerdo a la situación agraria nacional todo ello por el crecimiento de la conflictividad agraria, así como la creación de los tribunales agrarios con profesionales capacitados.

D. Estrategia 4. Impulso a la competitividad rural.

D.1 Primera línea de acción: Certificación agraria.

- **Generación de condiciones de acceso mejoradas al mercado internacional.**

El eje central es el de generar situaciones de competitividad mejorada de los productores y exportadores locales que cumplan con una serie de requisitos de variada índole.

D.2 Segunda Línea de Acción: Saneamiento de cartera.

D.2.1 Señala como instrumento:

- **Mecanismos de revisión de las carteras de diversos programas agrarios**

Señala que el mercado de tierras en Guatemala no ha logrado alcanzar una dinámica de desarrollo, la insolvencia de las carteras, debe valorarse la mala calidad de la tierra, la infraestructura productiva y el uso potencial, lo anterior ha causado una gran cartera en mora. Lo que busca son alternativas innovadoras que permitan capitalizar el FONTIERRAS dar sostenibilidad productiva a los grupos beneficiarios a través de mecanismos de revisión que incluyan entre otros, programas de reconversión productiva y hacer producir la tierra de acuerdo al uso potencial de la misma y se propone:

- Realizar análisis y clasificación de la cartera morosa.
- Establecer mecanismos de amortizaciones de la deuda.
- Formular un programa de reconversión productiva en las unidades productivas.
- Establecer como formas de pago los servicios ambientales e impulsar servicios ecoturísticos.
- Mecanismos de coordinación entre Fontierras e INAB.

Se señala la necesaria coordinación interinstitucional al momento de la implementación de la política, porque debe ser ejecutada por diversas instituciones responsables.

LA CONFLICTIVIDAD DE LA REGULARIZACION DE TIERRAS EN GUATEMALA

3. Conflictividad Agraria

La conflictividad agraria a nivel nacional, se ha definido como una situación económica, social, cultural y jurídica que tiene una casualidad histórica y se refleja a una problemática sobre la tenencia y uso de la tierra, que se presenta en dos dimensiones: una territorial (límites y formas de distribución de la tierras), y la otra la disputa de derechos relacionados al reclamo de derechos históricos reales y actuales, tanto individuales como colectivos.

En la conflictividad rural se ven inmersas las siguientes instituciones: Secretaría de Asuntos Agrarios –SAA– Fondo de Tierras –FONTIERRAS– Registro de Información Catastral –RIC– Consejo Nacional de Áreas Protegidas –CONAP– Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET–, Instituto Geográfico Nacional –IGN–.

Entre las organizaciones indígenas y campesinas que han tenido mayor presencia son la Coordinación Nacional Permanente sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas –CNP– TIERRA, –CNOC–, Plataforma Agraria y Mesas de Negociación; así como organizaciones no gubernamentales, centros de investigación universitarios, y otras.

En los Acuerdos de Paz, en especial el de sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, se propuso la creación de una entidad para atender la conflictividad rural y brindar apoyo legal a los campesinos pobres y sin tierras. Asimismo, se planeó que se recibiera y tramitaran denuncias relativas al cumplimiento de los propios Acuerdos de Paz y violaciones a los derechos humanos.

La situación agraria de Guatemala es uno de los factores políticamente más sensible en la historia reciente, cuya temática a pesar de la suscripción de los Acuerdos de Paz no se le ha dado apertura a la problemática siendo un tema de discusión sobre el desarrollo del país. Y todo ello por la existencia de grandes masas de población campesina sin medios de producción, el reclamo a la reivindicación de sus derechos históricos sobre sus tierras.

La realidad histórica y actual de Guatemala es que en el país coexisten 23 grupos etnolingüísticos, uno de los cuales, el ladino, representa cerca de la mitad de la población y se concentra principalmente en áreas urbanas. Los indígenas que pertenecen a los grupos maya, Garífuna y Xinca, constituyen largamente la mayor parte de la población rural y experimentan cotidianamente la experiencia de carencia de tierras para su explotación y los conflictos derivados de la legalidad de su tenencia.

Es importante mencionar como se presentan las problemáticas económicas y sociopolíticas alrededor de las cuales los fenómenos agrarios pueden derivar en situaciones conflictivas, entre ellas el no reconocimiento de las causas históricas y estructurales de muchos conflictos de tierra, resistencia ideológica a la discusión de los problemas de tierra, el acceso a la tierra, la no regularización de sus tierras, la implementación del catastro a nivel nacional y la obsolescencia del modelo de desarrollo económico concentrador y excluyente, y otras.

En relación a la problemática se pueden señalar, las siguientes:

- Despojos sobre derechos históricos.
- Ocupación de posesión de tierras tituladas.
- Adjudicaciones irregulares, doble adjudicación, trámite estancado y error en inscripción.
- Ausencia de una jurisdicción agraria.
- Dispersión de leyes y reglamentos jurídicos relacionados con la tenencia y propiedad de la tierra.
- Debilidad institucional de los organismos especializados del Gobierno y las municipalidades.
- La debilidad del Estado y su incapacidad de garantizar la seguridad sobre la tierra que aunado con la inexistencia de un catastro a nivel nacional y un registro de derechos de tierras confiables, contribuyen a la creación de conflictos de la tierra.
- Cuando patrono y trabajadores no resuelven sus diferencias por medio de arreglo directo, con la sola intervención de ellos, o la de cuales quiera otros amigables componedores. Cuando el derecho de trabajo siendo un derecho hondamente democrático, no se orienta a tener la dignificación económica y moral de los trabajadores, que constituye la mayoría de la población, realizando así una mejor armonía social, lo que no perjudica, sino favorece los interés justos de los patronos reclamo de derechos históricos sobre la tierra de comunidades indígenas.
- Titulaciones Supletorias sobre tierras comunales indígenas registradas o no, ejidos municipales y fincas privadas.
- Reclamos de comunidades sobre sus tierras comunales inscritas a nombre de municipalidades.
- Trámites inconclusos en el Instituto Nacional de Transformación Agraria, pérdida de expedientes y adjudicaciones superpuestas en el mismo instituto, regularizaciones de tierras inconclusa.
- Ocupación de tierras por mozos colonos y trabajadores agrícolas que demandan tierra por salarios no pagados o por derechos históricos de posesión.

- Declaración de áreas protegidas sobre fincas y asentamientos humanos adjudicados por el Estado o no.
- Invasión de áreas protegidas por campesinos y finqueros
- Ocupación de fincas por campesinos
- Reubicación de comunidades que ocupaban áreas protegidas en zonas donde existían derechos previos de propiedad.
- Ocupación de tierras comunales y privadas de indígenas y campesinos por finqueros.
- Tierras irregularmente adjudicadas por el Estado.
- Problemas de inscripción en el Registro de la Propiedad incluyendo títulos falsos, diferencias entre área inscrita y área real y superposición de propiedades, entre otras, titulación de tierras sin coordenadas geográficas claras sobre referencias efímeras (campos sembrados, árboles, edificaciones), lo que contribuye con la superposición de títulos.
- Conflictos entre comunidades por el acceso a fuente de agua.
- Indefinición de límites entre propiedades, comunidades, municipalidades y departamentos.
- Problemas de sucesiones hereditarias.
- Ocupación de tierras en reservas de la Nación por campesinos y finqueros.
- Ocupación de tierras ociosas propiedad de la Nación y adscritas al Ministerio de la Defensa Nacional.
- Cesiones de derechos realizados por municipalidades sobre tierras comunales.
- Adjudicaciones de tierras por el Estado donde existían derechos previos.
- Negación de los derechos de las mujeres a la propiedad y la gestión de sus tierras.
- Herencias, legados, bienes indivisos, pugnas entre herederos,
- Linderos entre vecinos de una misma comunidad, presión por venta de derechos.

3.1 Tipologías de la Conflictividad Agraria Rural

En base a esa diversidad de problemas sobre la tierra se puede determinar la siguiente tipología, siendo la siguiente:

3.1.1 Acceso a la tierra

Las formas de acceso a la tierra a través del Fondo de Tierras son las siguientes: adjudicación, otorgamiento de créditos para compra de tierras, otorgamiento de créditos para arrendamiento de tierras con o sin opción de compra.

3.1.2 Regularización de la tierra

Es el proceso de análisis, revisión y actualización de los expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de las tierras entregadas o en proceso de entrega por parte del Estado para determinar el cumplimiento de la normativa de las diferentes leyes que han servido de base para los programas de transformación agraria impulsados en el país en décadas anteriores.

3.1.3 Disputa de derechos

Este tipo de conflictos puede presentarse entre particulares, entre estos y el Estado y comunidades; y entre comunidades entre sí. Es cuando dos o más personas pugnan por los derechos de posesión o de propiedad que creen tener sobre un área.

3.1.4 Límites Territoriales

La existencia de conflictos derivados de la falta de establecimiento de límites comunales, municipales o departamentales. Cuando dos o más personas difieren en cuanto al límite de sus propiedades.

3.1.5 Ocupaciones

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

3.1.6 Morosidad Agraria

Se refiere a los casos en que los adjudicatarios provisionales aún se encuentran en situación de morosidad, es decir, no han pagado la cantidad de dinero que le corresponde para dar por terminada la deuda sobre la tierra adquirida. Algunos beneficiarios aparecen habiendo cancelado una sola parte de la deuda y que por razones de cierre del Programa, dejaron paralizado el cumplimiento de la misma.

3.1.7 Conflictos Laborales

Cuando patrono y trabajadores no resuelven sus diferencias por medio de arreglo directo, con la sola intervención de ellos, o la de cuales quiera otros amigables componedores. Cuando el derecho de trabajo siendo un derecho hondamente democrático, no se orienta a tener la dignificación económica y moral de los trabajadores, que constituye la mayoría de la población, realizando así una mejor armonía social, lo que no perjudica, sino favorece los interés justos de los patronos.

LA CERTEZA JURIDICA EN GUATEMALA

4. Figuras legales que regulan los derechos de la tierra

Al hablar sobre certeza jurídica sobre la tierra en Guatemala nos debemos enmarcar sobre las figuras legales que regulan los derechos de la tierra siendo las siguientes:

4.1 La Propiedad

Etimológicamente la palabra propiedad viene de la latina *propietas*, derivada de *proprius*, lo que pertenece a una persona o es propio de ella, vocablo que a su vez procede según algunos filósofos de *prope*, cerca, indicando en su acepción, más general una idea de proximidad y adherencia entre las cosas ³⁵. De dos modos puede ser concebido abstractamente el derecho de propiedad, según que se tomen en consideración el poder que sobre las cosas es concebido al titular o bien la relación de pertenencia de la cosa a la persona; en torno a estos dos aspectos, pueden ser agrupadas las varias definiciones que los escritores han formulado sobre el derecho de propiedad siendo las siguientes: tradicionalmente la propiedad ha sido definida como: el poder de usar una cosa y de aprovechar toda la utilidad que es susceptible de procurar de un modo exclusivo y perpetuo³⁶. Asimismo la propiedad ha sido definida cómo el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.³⁷

Scialoja citado por Ruggiero define la propiedad cómo: una relación de derecho privado, en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho Público o por la concurrencia de un derecho ajeno³⁸.

La propiedad ha dejado de ser un derecho absoluto y se ha convertido en una función social: Esto debe entenderse que la propiedad además de beneficiar a quien la posee, está destinada a contribuir al bienestar de la sociedad, puesto que los propietarios individuales tienen derechos jurídicos morales para con ella y el Estado está facultado para determinar cuando el derecho de propiedad individual debe posponerse al interés de la colectividad.

³⁵ Tobeñas Castán, José. Derecho Civil Español Común Foral. T.II P.104

³⁶ Colin Ambrosio y Capitán H. Curso Elemental de Derecho Civil. T.II Vo.11 p.106

³⁷ Espin, Diego Manuel de Derecho Civil Español. Vol. II p.71

³⁸ De Ruggiero, Roberto. Instituciones de Derecho Civil T.I.p.534

En cuanto a los elementos de la propiedad, se pueden reducir a dos, siendo los siguientes: a) el goce que es el derecho de poseer la cosa, usarla y disfrutarla y b) el dominio que es la facultad de usar y disponer libremente de la cosa.

4.1.1 La Propiedad en el Sistema Jurídico Guatemalteco

De conformidad con la Constitución Política de la República³⁹ se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. "Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos".

De conformidad con el Código Civil ⁴⁰ 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. El propietario tiene derecho a no ser perturbado sin haber sido citado, oído y vencido en juicio, pudiendo hacer uso de todos los medios legales y reivindicar su propiedad contra cualquier poseedor o detentador.

Dentro de sus elementos subjetivos o personales encontramos al sujeto activo que es el propietario y al sujeto pasivo que es toda la sociedad. El Régimen de Propiedad en Guatemala es de Propiedad Privada, establecido como un derecho constitucional conforme el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que lo garantiza como un derecho inherente a la persona humana, y del cual toda persona puede disponer libremente de sus bienes.

El Estado de Guatemala garantiza este derecho y establece que debe 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.

En su artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece la figura jurídica de la expropiación de la propiedad privada, que puede darse por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas, sujetas a los procedimientos señalados

³⁹ Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala

⁴⁰ Artículo 464 del Código Civil

por la ley justipreciándose el bien por parte de expertos tomando como base su valor actual.

El artículo 41 constitucional establece: "protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político, no puede limitarse dicho derecho de forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias".

Así mismo el Código Civil en su artículo 464 señala: que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes, dentro de los límites y con observancia de las obligaciones que establecen las leyes, entre ellas las disposiciones generales de que trata el Capítulo I de dicho Código, que en su artículo 465 señala: que el propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas, y especialmente en sus trabajos e explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino, pero también el que sufre o está amenazado de un daño porque otro se exceda o abuse del ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido.

Estas disposiciones se complementan con los artículos 1645 y 1653 del Código Civil que declaran la obligación de indemnizar por el daño que una persona cause a otra, y por exceso y mala fe en el ejercicio de un derecho o la abstención del mismo.

En Guatemala existen tres formas de régimen de propiedad establecidas en ley: Propiedad Privada, Fincas Nacionales o propiedad estatal y tierras municipales, reguladas en la Constitución Política de la República de Guatemala las cuales son desarrolladas la primera en el Código Civil la segunda en la Ley del Fondo de Tierras y su reglamento, legislación de bienes del Estado, reservas territoriales entre otras, y las Tierras Municipales en el Código Municipal.

4.1.2 Documentos que amparan la propiedad

Es importante señalar que de conformidad con nuestro ordenamiento jurídico en materia civil, los documentos que amparan la propiedad son todos aquellos títulos que acrediten el dominio sobre los bienes inmuebles y derechos reales y que se encuentren debidamente inscritos en el Registro General de la

Propiedad. Para tal efecto el Código Civil⁴¹ regula, que en el Registro de la Propiedad se inscribirán:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales, impuesto sobre los mismos.
- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre, y cualesquiera otros derechos reales sobre los mismos.
- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de la propiedad horizontal, y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriamente cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.

No todos los títulos son inscribibles ya que lo serán únicamente los que determinen efectos de carácter jurídico-reales.

4.1.3 Actos inscribibles en el Registro de la Propiedad

Los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad son los siguientes:

- Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral como es la compraventa, o unilateral como la opción de compra o la donación.
- Actos y negocios intervivos como el caso de la cesión de derechos y mortis causa como es el caso de los procesos sucesorios.
- Actos y negocios jurídicos realizados por particulares sometidos a las normas de derecho privado como es el caso de las donaciones y los actos de derecho público como son las sentencias judiciales y concesiones administrativas.
- Actos y negocios contenidos en instrumentos públicos notariales, resoluciones judiciales, resoluciones administrativas como el caso de la resolución dictada en un procedimiento de denuncia de excesos, meras solicitudes con firma legalizada del interesado como es el caso de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción.

⁴¹ Artículo 1125 del Código Civil

4.1.4 Limitaciones a la propiedad de la tierra

La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil para el propietario, salvo disposiciones de leyes especiales. Entre las restricciones generales al uso de la propiedad se pueden señalar las siguientes⁴²:

Limitaciones Generales

- La prohibición de hacer excavaciones que dañen al vecino.
- Todo propietario tiene derecho de obligar a los vecinos propietarios o poseedores, al deslinde y al amojonamiento; y según la costumbre del lugar y la clase de propiedad, a construir y a mantener a prorrata las obras que los separen.
- La obligación de cerrar el fundo del modo que el propietario estime conveniente o lo dispongan las leyes y reglamentos municipales, salvo los derechos de servidumbre.
- Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos respectivos.
- Constituir servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal respecto de construcciones o plantaciones, para mantener expedita la navegación de los ríos o la construcción o separación de las vías públicas o para las demás obras comunales de esta clase, conforme leyes y reglamentos especiales y, a falta de estos, por las reglas establecidas en el Código Civil.
- Nadie puede construir a menos de dos metros de distancia de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos ni depósitos de agua ni de materias corrosivas, sin construir las obras de resguardo necesarias y con sujeción a cuantas condiciones se prevengan en los reglamentos de policía y de sanidad.
- Dentro del poblado se prohíbe depositar materias inflamables o explosivas, salvo que lo establezcan reglamentos especiales, e instalar máquinas y fábricas para trabajos industriales que sean peligrosos, nocivos o molestos.
- Prohibición de actos que dañen pared medianera. No se puede poner contra una pared medianera que divida dos predios de distinto dueño, ninguna acumulación de basura, tierra, estiércol u otras materias que

⁴² El capítulo II del Código Civil señala las limitaciones de la propiedad en los artículos 473 al 484

puedan dañar la salubridad de las personas y la solidez y seguridad de los edificios.

- No se puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a distancia no menor de tres metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes y de un metro si la plantación es de arbustos o árboles pequeños.
- Todo propietario puede pedir que se arranquen los árboles que existan a mayor distancia de más de tres metros de la línea divisoria, si por la extensión de sus raíces amenazaren la seguridad de sus construcciones.
- Obra peligrosa, cuando un edificio o pared amenazare peligro, podrá el propietario ser obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitarlo.
- En relación a las tierras comunitarias existe la limitante que para el uso, conservación y administración de las mismas, el gobierno municipal, previa consulta con las autoridades comunitarias debe establecer los mecanismos para ello. Esto lo estipula el artículo 65 y 109 del Código Municipal.
- Constitución de tutela y patrimonio familiar en adjudicaciones de tierras nacionales conforme a los programas agrarios del Estado en aplicación de los Decretos 1551, 60-70 y 38-71 del Congreso de la República.
- En los casos de los Patrimonios Agrarios Colectivos, las fincas que se inscribieron en el Registro de la Propiedad se hicieron con reserva de dominio, la que se levanta hasta la cancelación del valor de la tierra.
- Reserva de dominio y constitución de patrimonio familiar en fincas propiedad privada.

4.2 La Copropiedad

Ciertos derechos son susceptibles de pertenecer a varios sujetos, lo que origina el fenómeno denominado cotitularidad de derechos. La copropiedad es la forma en que puede manifestarse esta coparticipación de varios sujetos en un derecho comunal de bienes o derechos reales. La copropiedad es una relación de igualdades que se limitan recíprocamente; una relación de equilibrio que hace posible la coexistencia de derechos iguales en la misma cosa, limitando en cada uno la facultad de goce y de disposición cuando exigen las mismas facultades en los demás⁴³.

De conformidad con el Código Civil, existe copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro-indiviso a varias personas⁴⁴... presumiéndose iguales

⁴³ De Ruggiero, Roberto. Op. Cit.T.I. p.582

⁴⁴ Artículo 485 Código Civil

las cuotas de los coparticipes, siendo proporcional a sus cuotas tanto los beneficios como las cargas de la comunidad⁴⁵.

En cuanto al uso de la cosa común, cada partícipe puede servirse de las cosas comunes, lo cual de conformidad con el Código Civil tiene tres limitaciones:

- Que disponga de ellas conforme a su destino
- Que no perjudique el interés de la comunidad y;
- Que no impida a los demás copropietarios usarla según su derecho

En cuanto a las innovaciones ninguno de los coparticipes puede realizarlas sin el consentimiento de los demás, y siempre que la decisión sea tomada por la mayoría de copropietarios que representen por lo menos las dos terceras partes del valor total de la misma⁴⁶.

En cuanto a los derechos y obligaciones de cada condueño la ley establece que cada partícipe debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa, pudiendo liberarse de esta obligación con la renuncia de la parte que le corresponde en el dominio. Asimismo tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo enajenarlas, gravarlas y aún ceder su aprovechamiento. Para la administración del bien común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la cosa.

Para este efecto puede nombrarse a un tercero el administrador o a cualquiera de los coparticipes, los que deben actuar dentro de los límites de la buena administración. Ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad, salvo pacto expreso en contrario y que no exceda de tres años plazo, que puede prorrogarse pudiendo permanecer en indivisión forzosa cuando de hacerla resulte inservible para el uso que se destina⁴⁷.

Nuestro Código Civil contempla los casos de cese de la indivisión siendo los siguientes:

- División de la cosa común

⁴⁵ Artículo 486 del Código Civil

⁴⁶ Artículo 489 del Código Civil

⁴⁷ Artículos 488,491,490,492,494 del Código Civil

- Por la pérdida, destrucción o enajenación y;
- Por consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo propietario.

4.3 La Posesión

La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejercitar actos materiales de aprovechamiento animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno⁴⁸.

Etimológicamente la palabra posesión deriva de la palabra poseer, poder⁴⁹. La posesión es un estado de hecho que permite a una persona detentar, poseer materialmente una cosa, de una manera exclusiva, para ejercitar sobre ella actos materiales de uso y goce como si fuese el dueño⁵⁰.

Posesión en su acepción estricta y propia, es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa y ejercita un derecho, de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuera titular verdadero, esta es la verdadera posesión en sentido amplio, que se refiere a toda relación material con la cosa y que por ser tan amplio, se incrusta en muchas instituciones sin tener autonomía⁵¹.

La posesión es un estado de hecho que consiste en detentar una cosa de una manera exclusiva y en efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce como si uno fuera el propietario⁵².

La posesión es una relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la que esta persona puede realizar sobre la cosa, actos materiales de uso y de transformación con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estos normalmente corresponden⁵³.

Entre sus características tenemos:

- **El justo título:** es un elemento esencial de la posesión para producir la prescripción que sea en concepto de dueño o posesión originaria.

⁴⁸ Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, T II. Pag.182

⁴⁹ Colin, Ambrosio y Capitant H.Op. Cit. P.206

⁵⁰ Moto Salazar, Efraín. OpCit p. 206

⁵¹ Puig Peña, Federico Op. Cit. T.II p. 349

⁵² Planiol, Marcel. Op. Cit. Vol. V p.95

⁵³ Colin, Ambrosio y Capital H. Op. Cit. T. II Vol. II p.568

- **Posesión pacífica:** La posesión debe ser pacífica. Cuando no reúne esta cualidad padece el vicio de la violencia; se considera pacífica cuando no se ha adquirido mediante actos de despojo.
- **Posesión continua:** Si no es continua adolece del vicio de interrupción.
- **Posesión pública:** La posesión debe ser conocida públicamente; el vicio que afecta a la posesión pública, se denomina clandestinidad u oculta, cuando no se tiene a la vista de todos aquellos que tengan interés en interrumpirla.
- **Posesión cierta:** Hay otra cualidad de la posesión, no señalada expresamente pero que se deriva de la misma, según ella, la posesión debe ser cierta, debe existir absoluta seguridad por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de dueño⁵⁴.

Para otros autores los caracteres de la posesión son continuos, ininterrumpidos, pacíficos, públicos, no equívocos y a título de dueño⁵⁵.

4.4 Posesión Precaria Comunitaria

Se le denomina posesión precaria a la que se ejerce a nombre de otro, es la que se tiene por mera tolerancia del propietario sin dar derecho alguno al poseedor. La palabra precario es una expresión romana, donde los precaristas cultivaban la tierra y vivían en ella pero debían restituirla en cuanto le pareciere bien al concedente retirárselas. Precario significa lo que se obtiene por súplicas, lo que depende de la voluntad de otro.

En Derecho Agrario define la posesión precaria como la ocupación de fundo ajeno, para ponerlo en producción en beneficio exclusivo del ocupante u ocupantes, quien además tiene la intención de apropiarse de dicho fundo para sí, no teniendo el poseedor precario título de propiedad, teniendo nada más título por el trabajo realizado en la tierra.

En nuestro país el problema de los precaristas comunitarios, fue el de la costumbre ejecutiva y legislativa de compensar a los ciudadanos por servicios prestados con terrenos de considerable extensión, aún cuando no hubiere la intención por parte del concesionario o concesionarios de cultivar la tierra.

⁵⁴ Rojina Villegas, Rafael Op. Cit. T. II pp.219 a 229

⁵⁵ Colín, Ambrosio y Capitant H. Op. Cit T. II. Vol. II p. 572

También se dio el hecho de adjudicar tierras a nombre de poblaciones completas que poseen la tierra en forma comunitaria sin determinar exactamente quienes eran sus titulares, por lo anterior al realizar una investigación registral aparece a nombre de terceros. Actualmente existen muchos casos de precaristas comunitarios en las áreas rurales, al determinarse que los ocupantes sin título o compradores de buena fe de tierras, están ocupando fincas que hace mucho tiempo fueron inscritas a nombre de otra persona.

4.5 La Tenencia

Para expresar sintéticamente el contenido de esta figura legal, sumamente polémica en el contexto nacional, creemos oportuno resaltar la siguiente cita doctrinaria tomada del diccionario jurídico del sistema Lexénesis.

"En principio, tenedor es aquel que sólo tiene el corpus (tenencia material de la cosa reconociendo en otro el derecho de posesión) pero careciendo del animus que se requiere para estar investido del derecho de posesión. La teoría clásica, adoptada por los códigos decimonónicos, simplifica el problema.

Si hay animus de propietario (o de titular de los otros derechos reales al que se le reconoce el carácter de poseedor) hay posesión; si no existe tal animus, si sólo se tiene el corpus, hay simple tenencia.

Es necesario reconocer que esta idea es atrayente por lo simple y aparentemente clara.

Pero es clara solo en apariencia. Por lo pronto, este animus aparece como un elemento subjetivo: es la intención de poseer como propietario, usuario, usufructuario, titular de una servidumbre activa. Pero esta intención es un estado de ánimo que como tal no puede tener relevancia jurídica en tanto no se traduzca en hechos. Es pues la conducta del tenedor o poseedor, la que revelara si se posee a uno u otro título. Por esta vía, dice Gentile, el animus possidendi, elemento subjetivo, se transforma en elemento objetivo.

A menudo el tenedor se comporta exactamente, por lo menos para quien aprecia su conducta sin conocer las condiciones de la tenencia, como lo haría el poseedor o dueño. Por ejemplo, el comodatario vive en el campo que se le ha cedido, lo cultiva, quizás paga los impuestos, si así se ha acordado en el contrato.

¿Cómo distinguirlo del poseedor? simplemente por la prueba negativa producida por el dueño o poseedor: el contrato de comodato o de locación, o de depósito, etcétera.

Está claro, pues, que el poseedor para ser considerado tal, no necesita probar su ánimo. Basta que se comporte exteriormente respecto de la cosa como lo hace normalmente el propietario.

Pero ésta es también frecuentemente -no siempre- la conducta del simple tenedor. De donde resulta que la demostración de que es un simple tenedor y no un poseedor debe hacerla el propietario (o poseedor) exhibiendo el contrato de arrendamiento, comodato, deposito, etcétera. Para los terceros que no tienen en su poder éste instrumento y esta prueba, el tenedor será tenido y considerado poseedor. Y podrá actuar como tal. En el fondo, el problema es poco relevante respecto de terceros, pues la tenencia esta casi tan protegida como la posesión respecto de ellos, de modo que no se ganara mucho presentándose como poseedor y no como tenedor.

Hemos dicho que exteriormente el tenedor se comporta frecuentemente, respecto de la cosa, como el propio poseedor o dueño. Esto no rigurosamente exacto respecto de terceros, pero no de quien es el propietario poseedor. Quien firma con él un contrato de locación, comodato, deposito, y en tal carácter, y reconociendo la titularidad del dominio de la cosa en otro, entra a ejercer la tenencia, no se comporta como quien pretende tener un derecho de dominio; a menos, claro está, que intervenga su título.

Como si esto fuera poco, hay supuestos de verdaderos poseedores sin animus, es decir de poseedores que no son, a pesar de creer que están poseyendo a nombre de otro, como ocurre con el arrendatario que no sabe que el dueño del campo arrendado ha muerto, instituyéndolo heredero.

Esto prueba que no hay entre poseedor y tenedor de una cosa, una diferencia de sustancia o naturaleza, universalmente valida, es decir, aplicable a cualquier legislación o país. De ahí que no hay inconveniente alguno en que la ley repute poseedor al arrendatario o al depositario (aunque ese no sea el caso del derecho positivo). En suma, será poseedor aquel a quien la ley califique de tal y le confiera el status y la protección correspondiente a ese encuadre legal; será tenedor aquel a quien la ley repute tal y a quien dispense una protección menos intensa.

Al decir que la situación de poseedores y tenedores tiende a aproximarse en el derecho moderno, no queremos significar que esté operando una suerte de identificación entre ambas situaciones.

El poseedor tiene una posesión a título propio, no derivada de la cesión temporaria que le ha hecho un tercero.

Por ello puede adquirir el dominio por usucapión que no puede hacer el tenedor. La posesión produce efecto por sí misma, que la ley reglamenta y que tiene su origen en ese solo hecho de la posesión; en tanto que los derechos y los deberes de los tenedores están casi siempre regulados por el contrato que los liga al poseedor o propietario o por la ley que reglamenta dicho contrato.

Esto marca diferencias netas entre las dos situaciones legales; la aproximación se ha producido solo en el campo de la defensa de los derechos del poseedor y tenedor contra los ataques de hecho de que su derecho puede ser objeto; o, para decirlo más claramente, en orden a las acciones que la ley les concede para defender la detención de la cosa contra los ataques de hecho.”

En sintonía con esta concepción de derecho, nuestro Código Civil dispone en sus artículos 614 y 615 los “casos en que no hay posesión” al disponer que no es poseedor quien ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la misma y la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido. Tampoco es poseedor el que tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario.

La ley del RIC por su parte, en el artículo 23 inciso W define al tenedor como “la persona que por cualquier circunstancia tiene en su poder un predio inscrito o no en el Registro de la Propiedad, sin ser el propietario o poseedor legítimo del mismo, y su condición no genera ningún derecho con relación a esta Ley.”

4.6 Tenencia Comunal o Colectiva

La Constitución Política de la República de Guatemala contiene disposiciones relacionadas con cooperativas y Comunidades Indígenas.

En cuanto a la protección de las tierras y las cooperativas agrícolas indígenas o cualquier otra forma de tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria, patrimonio familiar y vivienda popular se señala que gozaran de protección especial. Dispone que "las comunidades indígenas y otras que tengan tierras que históricamente les pertenecen y que tradicionalmente han administrado en forma especial, mantendrán ese sistema".

Es importante señalar que aún no se ha cumplido con la obligación de crear una ley especial en esta materia, lo que es una limitante para constituirse en propiedad agraria y poder disponer libremente de las tierras.

Existe una primera tipología de las tierras poseídas por las comunidades indígenas:

- **Tierras de uso comunal:** cuando una comunidad de forma colectiva ha aprovechado el suelo, el agua, el bosque de una extensión territorial privada o estatal, sin tener ningún derecho sobre la misma.
- **Tierras de posesión comunal:** es la que ejerce reclamo de derechos históricos o ancestrales y actuales sobre una extensión de tierra.
- **Tierras de propiedad comunal:** son las que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de la comunidad y administradas por su normativa tradicional consuetudinaria.
- **Tierras comunales propiedad de las municipalidades:** son tierras donde se encuentran ubicadas comunidades indígenas que ejercen derechos de posesión y usufructo.

Sobre la tenencia de la tierra es importante traer a colación que conforme la legislación actual de Guatemala, no hay norma que permita a esta tenencia ser generativa de derechos en términos prácticos.

4.7 Usufructo

Esta es una figura legal que pueda darse en bienes de propiedad privada como de propiedad pública. Doctrinariamente se ha definido como el derecho real de usar y gozar de una cosa con tal que no se altere su sustancia. Nuestra legislación no lo define, sin embargo del contenido de las disposiciones del Código Civil, que lo regula se desprende lo siguiente:

- Puede constituirse como contrato (que incluye al Estado y entes públicos) como por acto de última voluntad (que comprende a personas individuales).
- Puede ser vitalicio o a plazo fijo, pero nunca a perpetuidad.
- Puede darse sobre muebles o inmuebles.
- Puede darse a varias personas, simultánea o sucesivamente.
- No puede exceder de 30 años si es propiedad privada ni de 50 si se trata de bienes nacionales.
- Debe constituirse garantía del buen uso si así lo requiere el dueño.

4.8 Uso y Habitación

Conforme nuestra legislación civil, el uso da derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de su familia⁵⁶. Si excede de esas necesidades será necesario constituir usufructo.

La habitación por su parte se limita a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aún cuando no la haya tenido en el momento de constituirse el derecho.

Los derechos de uso y habitación se regulan por el título que los constituye. Se trata de derechos inalienables, es decir, no se pueden gravar, enajenar ni arrendar.

⁵⁶ Artículo 745 del Código Civil

4.9 Concesión Administrativa

La Ley de Contrataciones del Estado define a la concesión como “la facultad que el Estado otorga a particulares, para que por su cuenta y riesgo construyan, produzcan, monten, instalen, mejoren, adicionen, conserven, restauren y administren una obra, bien o servicio público bajo el control de la entidad pública concedente, con o sin ocupación de bienes públicos, a cambio de una remuneración que el particular cobre a los usuarios de la obra, bien o servicio”. (Artículo 95)

En materia forestal, la ley respectiva define a la concesión como la facultad que el Estado otorga a personas guatemaltecas, individuales o jurídicas, para que por su cuenta y riesgo realicen aprovechamientos forestales en bosques de propiedad estatal. La ley de Áreas Protegidas también las permite siempre y cuando formen parte de los lineamientos que para cada una establezca su Plan Maestro correspondiente. La Ley de Minería también contiene disposiciones legales respecto a concesiones de los recursos naturales no renovables.

4.10 Áreas Protegidas

Las áreas protegidas del país representan una limitación al uso del derecho de propiedad, puesto que a través de la ley respectiva se regula la protección privilegiada que ciertas porciones del territorio y especies de la flora y fauna.

En cuanto a la propiedad privada, el artículo 10 del Decreto 4-89 que contiene la Ley de Áreas Protegidas dispone que: “cuando una 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 a las normas y reglamentaciones aplicables al Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas”

En caso de tierras propiedad pública la Constitución Política de la República en su artículo 64 dispone que los parques nacionales, reservas y refugios naturales son inalienables, lo cual está en sintonía con las disposiciones contenidas en los artículos 8 inciso “a” y 45 de la Ley del Fondo de Tierras que no permiten las adjudicación a campesinos en las mismas. La ley del RIC por su parte y en apego a tales disposiciones, tampoco permite la titulación especial de las mismas, como lo indica el artículo 68 de la misma.

4.11 Reservas Territoriales del Estado

El Estado se reserva el dominio de las franjas terrestres que se establecen en el artículo 122 constitucional, ello con el objetivo claro de proteger el recurso agua que por disposición de la misma es propiedad del Estado.

Constituyen excepciones a dicho dominio, los inmuebles situados en las zonas urbanas y aquellos derechos que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad antes del 1 de marzo de 1956, no obstante lo cual, los extranjeros que deseen adquirir bienes comprendidos en estas excepciones, necesitarán autorización del Organismo Ejecutivo para tal efecto.

Conforme el Decreto 126-97 que contiene la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado, se permite que personas particulares puedan ser objeto de arrendamiento de las mismas, conforme los requisitos y procedimientos que en la misma se señalan.

Al igual que en el caso de las áreas protegidas, el Fondo de Tierras no tiene disponibilidad sobre las mismas ni el RIC tiene facultades para proceder a la titulación especial.

4.12 Franjas Fronterizas

Por disposición constitucional contenida en el artículo 123 "Sólo los guatemaltecos de origen o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea divisoria. Se exceptúan los bienes urbanos y los derechos inscritos con anterioridad al 1 de marzo de 1956.

Esta limitación debe ser objeto de atención para el catastro nacional, puesto que se estima que una de las razones para considerar irregular un predio lo constituye la ilegalidad del sujeto sobre la titularidad del mismo. Este puede ser uno de los casos contenidos en la disposición de irregularidad genérica contenida en el inciso "f" del artículo 38 de la Ley del RIC: "cualquier otra irregularidad no contemplada en los casos anteriores que resulte del proceso catastral o cualquier combinación de las anteriores irregularidades".

Dado que el objetivo de la norma constitucional es proteger la soberanía y la integridad del territorio, es pertinente que en la referida franja de quince

kilómetros, el RIC disponga una política especial para la determinación plena del sujeto en el contexto de guatemalteco de origen.

4.13 Reservas Forestales

Derivado del contexto de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República, Código Municipal y Ley de Transformación Agraria –Decreto 1551 del Congreso de la República, una de las limitaciones que se establece en el uso y destino de la propiedad privada, va relacionada con la protección de áreas verdes y forestales, así por ejemplo vale citar la norma contenida en el artículo 210 de esta última (Decreto 1551).

“En toda operación de medida en que de conformidad con la ley, deba acotarse una reserva forestal, el ingeniero medidor cuidará bajo su responsabilidad de que este requisito se cumpla, para cuyo efecto demarcará la porción del terreno que sea más apropiada y la señalará y precisará en el plano que levante, haciendo constar en el expediente su extensión superficial y localización exactas. Ninguna medida podrá aprobarse sin que conste haber cumplido con tal formalidad, cuando esta sea obligatoria.

La Sección de Tierras remitirá a la Dirección General Forestal una copia de lo conducente y plano de la reserva forestal que haya localizado el ingeniero medidor, a fin de que la anote en su registro y sea vigilada por el inspector de la zona”.

Actualmente y de conformidad con la Ley Forestal, estas áreas se inscriben en el Registro Forestal Nacional⁵⁷.

4.14 Monumentos Culturales e Históricos

Los artículos 60 y 61 constitucionales establecen los parámetros superiores de ésta protección al establecer:

“Forman el patrimonio cultural de la Nación los bienes y valores paleontológicos, arqueológicos, históricos y artísticos del país y están bajo la protección del Estado. Se prohíbe su enajenación, exportación o alteración, salvo los casos que determine la ley”.

“Los sitios arqueológicos, conjuntos monumentales y el Centro Cultural de Guatemala, recibirán atención especial del Estado, con el propósito de

⁵⁷ Artículo 88 inciso a) Ley Forestal

preservar sus características y resguardar su valor histórico y bienes culturales. Estarán sometidos a régimen especial de conservación el Parque Nacional Tikal, el Parque Arqueológico de Quiriguá y la ciudad de Antigua Guatemala, por haber sido declarados Patrimonio Mundial, así como aquellos que adquieran similar reconocimiento”.

Estos monumentos y reliquias arqueológicas son considerados constitucionalmente como bienes de la Nación, y de allí que dado su valor se declaren inalienables.⁵⁸ (Ver artículo 121 inciso “f”).

En el levantamiento catastral, análisis e investigación jurídica, en caso se determine la existencia de patrimonio cultural o histórico, el RIC está en la obligación de realizar la coordinación respectiva con la entidad pública encargada de su atención⁵⁹.

4.15 Lugares Sagrados o Ceremoniales

La Ley del Registro de Información Catastral contempla disposiciones sobre la materia al establecer que cuando durante el proceso catastral se determine y reconozca por las comunidades indígenas aledañas, la existencia de lugares tradicionales para uso ceremoniales un predio, el RIC hará el levantamiento topográfico de la fracción correspondiente y sus servidumbres de hecho, y notificará dentro de un plazo de 30 días al propietario o poseedor del predio, a las comunidades interesadas y a la institución que corresponda para que inicien aquellas acciones tendientes a garantizar su existencia y uso ceremonial⁶⁰.

Esta disposición legal se encuadra dentro del contexto constitucional que reconoce, respeta y promueve las formas de vida de los grupos étnicos de ascendencia maya, así como sus costumbres, tradiciones, formas de organización social, uso de traje indígena en hombres y mujeres y dialectos⁶¹.

La Ley del Fondo de Tierras por su parte también cuenta con disposiciones al respecto, conforme el contenido del artículo 39 que establece que “en las fincas adquiridas a través del mecanismo del Fondo de Tierras, cuando se determine y reconozca, por las comunidades indígenas aledañas, la existencia de lugares tradicionales para uso ceremonial, la fracción de tierra donde se ubique el lugar ceremonial será desmembrada de la finca matriz.

⁵⁸ Artículo 121 inciso f), de la Constitución Política de la República de Guatemala

⁵⁹ Artículo 33 inciso e) Ley del RIC

⁶⁰ Artículo 66 Ley del RIC

⁶¹ Artículo 66 de la Constitución Política de la República de Guatemala

En el procedimiento se procurarán las servidumbres de paso que sean necesarias y se inscribirá el área desmembrada y sus servidumbres a favor del Estado en el Registro de la Propiedad correspondiente. El costo del área desmembrada será absorbido por el Fondo de Tierras y abonado al préstamo”.

Es importante resaltar este tema porque conforme la Ley del RIC, la promoción y establecimiento de las servidumbres que se necesiten para consolidar cada uno de estos centros, puede plantearse incluso en forma de servidumbre forzosa si fuera el caso de que voluntariamente no la permita el propietario particular.

4.16 Formas de transmisión de adquisición de la propiedad de la tierra

4.16.1 La Compraventa

Es un contrato consensual, por medio del cual el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obligada a pagar el precio en dinero.

Este contrato está regulado en el Código Civil para lo relacionado con bienes de propiedad privada; en cuanto a bienes de la Nación y de entidades descentralizadas existen disposiciones en la Ley de Contrataciones del Estado y en el Código Fiscal, mientras que en caso de inmuebles municipales la regulación se encuentra en el Código Municipal.

A la adjudicación de tierras nacionales también se le puede considerar una venta, ya que la misma se hace a cambio de un pago en dinero conforme las disposiciones de la Ley del Fondo de Tierras y la Ley de Transformación Agraria Decreto 1551 del Congreso de la República, además de otras que específicamente se orientan o se han orientado a asentamientos humanos y a vivienda.

En lo referente a las disposiciones contenidas en el Código Civil se establece que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor debe restituir el precio si lo hubiere recibido y responder de daños y perjuicios si hubiere procedido de mala fe.

Si la cosa vendida fuere inmueble o derecho real sobre inmueble prevalecerá la venta que primero se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, y si ninguna la ha sido, será válida la venta anterior en fecha. Esta norma es básica para ilustrar el contenido del proceso de regularización⁶².

El contrato de compraventa es el más utilizado para la transferencia formal de derechos de propiedad inmueble. Es un contrato consensual que se perfecciona con la simple determinación del precio y la cosa, aunque no haya existido entrega de uno ni de otra entre las partes⁶³. Al convenir las partes tales condiciones, el vendedor adquiere la obligación de transferir la propiedad de la cosa vendida y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero⁶⁴. Se realiza a través de escritura pública, la cual no es obligatorio inscribirla en el Registro de la Propiedad, pero para tener efectos registrales debe hacerse, o sea para hacer valer su derecho de propiedad.

Su inscripción tiene efectos declarativos, no constitutivos, salvo las hipotecas y prendas. Su registro otorga el poder de oponerse frente a terceros, con preferencia del derecho desde la presentación del documento.

La compraventa no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Ya Inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, con las excepciones de ley, y otorga presunción de legitimación.

El Notario debe verificar la propiedad y preexistencia del bien objeto del contrato, solicitando al vendedor el documento que pruebe que tiene la titularidad sobre el mismo con un documento idóneo, como lo sería: el testimonio de la escritura pública⁶⁵ por medio del cual se adquirió el bien o certificación reciente extendida por el Registro de la Propiedad⁶⁶; adicionalmente, si se considera necesario, el Notario acude, personalmente o por medio de su procurador, al Registro de la Propiedad a consultar para consultar libros físicos y obteniendo una copia electrónica⁶⁷.

⁶² Artículo 1808 Código Civil

⁶³ Artículo 1791 Código Civil

⁶⁴ Artículo 1790 Código Civil

⁶⁵ Artículo 66 Código de Notariado. Es la copia fiel y exacta del original que está en el protocolo del Notario.

⁶⁶ Artículo 1179 Código Civil.

⁶⁷ Artículo 2, numeral 2.9, Arancel General para los Registros de la Propiedad. Consiste en una copia simple, no certificada, desplegada directamente del sistema de consultas.

El Notario requiere al vendedor el comprobante del último pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- o la solvencia que acredita estar al día en el pago de dicho impuesto.

Cuando se puede gozar de la exoneración del pago del impuesto sobre el valor agregado -IVA-, el Notario solicita al comprador una "constancia de carencia de bienes" de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, para acreditar que tanto éste como su grupo familiar no poseen bienes inmuebles a su nombre.

Las partes deben también proporcionar al Notario los respectivos documentos de identificación de cada uno, que por ley es la Cédula de Vecindad⁶⁸.

El notario debe extender testimonio de la escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4.16.2 Venta Judicial por la Vía de Apremio

La hipoteca es el derecho real de garantía que se constituye sobre bienes inmuebles para garantizar el cumplimiento de una obligación⁶⁹. Esta garantía es de suma importancia porque permite al acreedor hipotecario seguridad y confianza en cuanto a la recuperación de su capital.

La hipoteca, como derecho real de garantía que tiene efectos frente a terceros, se constituye mediante la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad⁷⁰. Otorga el derecho de promover la venta judicial en la vía de apremio cuando la obligación garantizada no se cumple⁷¹.

La constitución de la hipoteca otorga el derecho al acreedor para promover la venta judicial del bien gravado cuando la obligación sea exigible. Es nulo el pacto de adjudicación en pago que se estipule al constituirse la hipoteca⁷².

⁶⁸ Artículo 29, numeral 4, Código de Notariado – La identificación de los otorgantes se hará por medio de cédula de vecindad.

⁶⁹ El Código Civil en el Título V Derechos Reales de Garantía, Capítulo I De la Hipoteca, regula lo concerniente a este derecho real.

⁷⁰ Artículo 822, 829, 1125 del Código Civil

⁷¹ Artículo 824 Código Civil

⁷² Artículo 824 Código Civil

El procedimiento para exigir la venta judicial del bien gravado y cobrarse la acreencia se denomina procedimiento de "ejecución en la vía de apremio"⁷³ conforme a lo dispuesto por el artículo 294 y siguientes del mencionado Código Procesal Civil y Mercantil. No se encuentra prevista la ejecución extrajudicial de la hipoteca.

Por lo general, estos procedimientos se tramitan en rebeldía del ejecutado, quien interviene muy poco en el procedimiento y sólo lo hace para plantear medidas dilatorias, siendo la acción de amparo una de las más utilizadas. Según la información recogida, es usual que en estos procedimientos se presente, por lo menos, un amparo, lo que suspende el proceso durante un promedio de 6 meses, que es el tiempo que la Sala de Apelaciones demora en resolverlo.

En cuanto a las medidas dilatorias, sólo se admiten las excepciones que destruyan la eficacia del título y se fundamenten en prueba documental, siempre que se interpongan dentro del tercero día de requerido o notificado el deudor. Las excepciones se resuelven por el procedimiento de los incidentes. En cuanto a la apelación, ésta solamente podrá deducirse contra el auto que no admita la vía de apremio y contra el que apruebe la liquidación.

La venta del bien se efectúa mediante remate público anunciándose tres veces por lo menos en el Diario Oficial y en otro de mayor circulación. La venta del bien hipotecado se anuncia por edictos fijados en los estrados del tribunal y, si fuere el caso, en el Juzgado Menor de la población a que corresponda el bien que se subasta, durante un término no menor de quince días. El término para el remate es de quince días, por lo menos, y no mayor de treinta días.

El trámite judicial finaliza con la escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del nuevo dueño.

Si el acreedor fuera el Estado por adeudos públicos, el mismo efecto tendría el proceso económico coactivo, que luego de decretar el embargo de un inmueble se remata y se transfiere la propiedad a favor del Estado.

⁷³ Este proceso judicial de ejecución en vía de apremio procede en varios casos, en virtud de los siguientes títulos, (siempre que traigan aparejada la obligación de pagar cantidad de dinero, líquida y exigible): 1. Sentencia con autoridad de cosa juzgada, 2. Laudo arbitral no pendiente de recurso de casación, 3. Créditos hipotecarios, 4. Bonos o cédulas hipotecarias, 5. Créditos prendarios, 6. Transacción celebrada en Escritura Pública; y 7. Convenio celebrado en juicio.