

4.16.3 Donación

La donación entre vivos (particulares) es un contrato por el cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa, a título gratuito, conforme lo establece el Código Civil en su artículo 1855. Lo referente a la donación por causa de muerte lo regula en el artículo 943.

Nuestra legislación civil contempla además de la donación pura y simple citada, a la onerosa, remuneratoria y a la condicional.

En materia de inmuebles la donación debe otorgarse y aceptarse en escritura pública⁷⁴.

En materia de bienes públicos la Ley de Transformación Agraria en su artículo 149 dispone que "los terrenos que pertenecen a la Nación únicamente podrán ser enajenados en forma gratuita a las municipalidades e instituciones del Estado y a las nuevas poblaciones que se establezcan por Acuerdo Gubernativo. Sin embargo, cuando se trate de asociaciones de carácter particular que persigan fines benéficos si podrán adquirir gratuitamente bienes inmuebles de la Nación, ya sean rústicos o urbanos".

4.16.4 Cesión de Bienes y de Derechos

El pago por cesión de bienes lo puede hacer el deudor a sus acreedores cuando se encuentre en la imposibilidad de continuar con sus negocios o de pagar sus deudas. La cesión de bienes puede ser extrajudicial o judicial; la primera es contractual y la segunda es un beneficio que se concede al deudor de buena fe que por accidentes inevitables o por causas que no le pueden ser imputadas, suspende el pago de sus deudas o está en inminente riesgo de suspenderlas⁷⁵.

En cuanto a la cesión de derechos, el Código Civil guatemalteco la conceptualice como una de las formas de transmisión de las obligaciones, que permite al acreedor el poder ceder sus derechos sin el consentimiento del deudor, salvo que haya pacto en contrario o que no lo permita la ley o la naturaleza del derecho. La cesión debe hacerse en escritura pública si se trata de derechos sobre inmuebles o que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad⁷⁶.

⁷⁴ Artículo 1862 Código Civil

⁷⁵ Artículo 1416, 1417 Código Civil

⁷⁶ Artículo 1443, 1445 del Código Civil

En materia de bienes públicos la Ley del Fondo de Tierras también permite la cesión de derechos entre un adjudicatario y otra persona, con la única limitante que este último también tiene que llenar las calidades para ser beneficiario de una adjudicación estatal.

4.16.5 Permuta

Por definición legal contenida en el artículo 1852 del Código Civil, la permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad de otra. Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe en cambio; y cada una de las cosas es precio de la otra. Este contrato se rige por los mismos principios de la compraventa, en lo que fueren aplicables.

En materia de bienes nacionales, la permuta está regulada en el Código Fiscal y en la Ley de Contrataciones del Estado, mientras que el Código Municipal la regula en su artículo 108.

4.16.6 Expropiación

La expropiación es una acción extrema que constitucionalmente es definida como un derecho del Estado de desapropiar a una persona, individual o colectiva, pública o privada, cuando, en casos concretos se determine la necesidad por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación debe sujetarse a la ley de la materia, Decreto 529 del Congreso de la República, justipreciando el bien por parte de expertos, tomando como base su valor actual.

La indemnización debe ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el dueño del inmueble se acuerde otra forma de compensación⁷⁷.

4.16.7 Avulsión

Esta es una forma de adquirir la propiedad de un inmueble que se da cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronterizas o a las inferiores, cuando luego de seis meses el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada, que por disposición legal conserva la propiedad de

⁷⁷ Artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala

dicha porción, no ejercita su derecho, perdiéndolo a favor del dueño del terreno al que se hubiere agregado la misma⁷⁸.

4.16.8 Sucesión Hereditaria

A través de la sucesión hereditaria se adquieren derechos de propiedad. La sucesión por causa de muerte se realiza por la voluntad de la persona, manifestada en testamento y, a falta de éste por disposición de la ley. La primera se llama testamentaria y la segunda intestada, comprendiendo en uno y otro caso, todos los bienes, derechos que no se extinguen por la muerte.

4.16.8.1 Sucesión Testamentaria

Toda persona capaz civilmente puede disponer de sus bienes por medio del testamento a favor de cualquiera que no tenga incapacidad o prohibición legal para heredar. Es un acto puramente personal y de carácter revocable, por el cual una persona dispone de todo o de parte de sus bienes, para después de su muerte.

4.16.8.2 Sucesión Intestada

Tiene lugar cuando no existe testamento. Para reglar la sucesión intestada, la ley solo considera los vínculos de parentesco. Son llamados a la sucesión intestada los parientes del difunto, y a falta de éstos, el Estado y las Universidades de Guatemala por partes iguales. A esta ausencia de parientes se le denomina herencia vacante.

4.16.9 Herencia Vacante Agraria

La Ley de Transformación Agraria, actualmente aplicable por el Fondo de Tierras de conformidad con el artículo 42 de la ley de dicha institución, contiene disposiciones legales que bien pueden encajar como herencia vacante, aunque algunos juristas dudan de su validez constitucional. Se cita la norma contenida en el artículo 28 del Decreto 27-80 del Congreso de la República, que reforma a la citada Ley de Transformación Agraria: "Los bienes raíces inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de persona individual o jurídica, cuya existencia o la de sus herederos legales sea imposible demostrar y legitimar, que actualmente estén poseídos y

⁷⁸ Artículo 676 Código Civil

explotados en forma comunitaria, podrán inscribirse en la misma forma comunitaria a favor de las personas individuales que la posea”.

Los requisitos son simples:

- Solicitud al Fondo de Tierras;
- Audiencia a la municipalidad de la localidad;
- Audiencia al Ministerio Público;
- Resolución;
- Inscripción registral.

La inscripción registral se hará sin perjuicio de tercero de igual o mejor derecho, para lo cual existe la limitante de que durante cinco años pueda haber oposición de parte, para lo cual se publicará un edicto en el Diario Oficial. De lo contrario la inscripción es definitiva.

4.16.10 Usucapión o prescripción Adquisitiva

Otro de los modos de adquirir la propiedad es la llamada Usucapión o prescripción adquisitiva, cuya importancia fue puesta de relieve por los jurisconsultos romanos, a partir sobre todo de Cicerón, asignándole los autores la función fundamental de asegurar la prueba de la propiedad y evitar la incertidumbre de los derechos. La prescripción puede estudiarse desde dos puntos de vista: como modo de adquirir la propiedad y como medio de liberarse de obligaciones⁷⁹. Para que exista la prescripción es necesario que se reúnan dos condiciones: la posesión de la cosa y el transcurso de cierto tiempo. Por lo que de conformidad con connotados tratadistas: a) La prescripción es la transformación de un estado de hecho en estado de derecho, la concesión del derecho al que realiza desde hace mucho tiempo sus manifestaciones exteriores⁸⁰. b) Es el modo de adquirir la propiedad (y los derechos reales) en virtud de la posesión (a título de dueño) prolongada durante el período de tiempo exigido por ley⁸¹. En casi todos los sistemas de derecho civil codificado, la doctrina de la prescripción adquisitiva opera fuera del sistema de registro para conceder

⁷⁹ Esta última denominada prescripción negativa, liberatoria o extintiva

⁸⁰ Colin, Ambrosio y Capitán H. Op Cit.T.II. Vol.II p.575

⁸¹ Puig Peña, Federico. Op. Cit. T.II p.226

al poseedor el dominio efectivo. En otras palabras, la doctrina de la prescripción adquisitiva, opera independientemente de si la persona que a su amparo reclama la propiedad, ha inscrito su justo título en el registro, el poseedor adverso vence así a quienes hayan adquirido de buena fe, algún derecho del poseedor del título inscrito. En Guatemala cuando los derechos de un propietario con título inscrito en el Registro de la Propiedad entran en conflicto con los derechos de una persona sin título que reclama el derecho de la propiedad bajo la doctrina de la prescripción adquisitiva, los principios del derecho registral, prevalecen reconociéndose como dueño al que aparece como dueño en el Registro de la Propiedad.

El Código Civil regula la posesión de bienes inmuebles por Titulación Supletoria señalando que tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y a título de dueño⁸² puede generar el dominio. Asimismo son normas aplicables la Titulación Supletoria el Decreto 49-79 del Congreso de la República y el Código Procesal Civil y Mercantil

Las personas naturales o jurídicas poseedoras de bienes inmuebles, que carecen de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, pueden iniciar el proceso de titulación supletoria que se tramita a través de un procedimiento judicial, que tiene por objetivo obtener un título formal de posesión, el cual luego de 10 años de inscrito en el registro se convierte en título de propiedad. Es la vía legal para formalizar la prescripción adquisitiva de dominio⁸³.

La Ley de titulación supletoria⁸⁴, establece que sólo el poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro General de la Propiedad sobre un predio no inscrito, podrá solicitar su titulación supletoria ante el Juez de Primera Instancia Civil de la jurisdicción donde está ubicado el predio.

El poseedor para regularizar su derecho de propiedad, debe cumplir con el requisito de haber poseído el inmueble como propietario, con justo

⁸² Artículos 617, 619, 633 del Código Civil

⁸³ Como el Código no establece procedimiento judicial específico sería aplicable la vía ordinaria, según el Art. 96 del CPC y M. Sin embargo, esto no se aplica por que los abogados y jueces han interpretado que el procedimiento de titulación supletoria es el único aplicable para la usucapión de inmuebles.

⁸⁴ Decreto 49-79 del Congreso de la República

título, buena fe y en forma ininterrumpida por diez años, luego debe esperar el tiempo que dura el proceso judicial de titulación supletoria⁸⁵, y luego de diez años de la inscripción de la titulación supletoria en el Registro de la Propiedad podrá ser considerado propietario⁸⁶, o sea que para ser propietario tiene que esperar más de veintiún años. No obstante el Código Civil en el segundo párrafo del artículo 637 establece que "sin embargo, el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño aún antes del tiempo señalado en el párrafo anterior, y la sentencia que así le declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño".

La ley de titulación supletoria se aplica igualmente para un inmueble urbano o rural; la norma no hace ninguna distinción sobre este aspecto.

El informe de la Municipalidad, constituye la información más importante del proceso. Los funcionarios de la Municipalidad deben efectuar una inspección ocular del inmueble, verificar las calidades del solicitante, testigos y de los vecinos del poseedor del predio. El Juez de Asuntos Municipales también tiene injerencia en esta materia como se puede apreciar en el inciso "c" del artículo 165 del Código Municipal.

Si se presenta una nulidad u oposición por algún tercero, el proceso deberá ventilarse en la vía del juicio ordinario.

El proceso de titulación supletoria es un proceso utilizado por aquellas personas naturales, poseedores de un bien inmueble, que carezcan de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, para reconocer la propiedad de estos, mediante la extensión de un título de propiedad que le da validez y seguridad jurídica al poseedor legítimo, continuo, pacífico, público, de buena fe y a nombre propio. Esto es reconocer el derecho real de posesión que pertenece a legítimo poseedor del bien, que no tiene un medio jurídico para poder demostrar y defender su derecho ante terceros.

⁸⁵ Tarda aproximadamente año y medio

⁸⁶ Ver Título II, de la propiedad, capítulos VII, de la posesión y VIII, de la usucapición. Artículos 621 y siguientes del CC. El primer párrafo del artículo 637 del Código civil señala: "La posesión registrada de un inmueble una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquier otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien". (...)

Para solicitar la titulación supletoria se requiere que la posesión sea legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y como propietario durante un período no menor de diez años, deben solicitarla solo por guatemaltecos naturales y si es persona jurídica, estas deberán estar integradas en su mayoría por guatemaltecos. No procede cuando el inmueble se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad, cuando sea mayor de 45.125 hectáreas⁸⁷ ; cuando esté ubicado en la franja Transversal del Norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso de la República, y cuando se encuentre ubicado dentro de las áreas de reservas del Estado. Tampoco procede en casos de exceso de las propiedades rústicas o urbanas.

4.17 Tierras Nacionales

La Constitución Política de la República y el Código Civil contienen disposiciones legales respecto a los bienes de la Nación,

En el libro II del Código Civil "De los Bienes de la Propiedad y demás derechos reales" en su Capítulo II "De los bienes con relación a las personas a quienes pertenecen". En su artículo 457. Bienes del Dominio Público, se regula que: Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial. Asimismo señala los bienes nacionales de uso común y de uso no común en sus artículos 458 y 459 del mismo cuerpo legal.

A. Los bienes nacionales de uso común son los siguientes:

- 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 en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotantes y sus riberas; los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares;

⁸⁷ Corresponde a una caballería

- La zona marítima terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratosfera en la extensión y forma que determina la ley.

B. Los bienes nacionales de uso no común son los siguientes:

- Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas y los demás que constituyen su patrimonio;
- Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley;
- Los ingresos fiscales y municipales;
- El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo;
- Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada;
- Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier título legal;
- Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley y,
- Los monumentos y las reliquias arqueológicas.

4.18 Legislación Nacional

En relación al tema de tierras y propiedad la legislación vigente en dicha materia, se puede señalar la siguiente:

A. Constitución Política de la República de Guatemala, Asamblea Nacional Constituyente, 1985. En materia de tierras y propiedad, entre otros aspectos se refiere a:

- Garantía y protección del derecho a la propiedad privada.
- Expropiación de la propiedad privada.
- Protección al patrimonio cultural.
- Protección a las tierras y las cooperativas agrícolas.
- Tierras para comunidades indígenas.
- Bienes del Estado.
- Reservas Territoriales del Estado.
- Enajenación de los bienes nacionales.
- Privilegios de los bienes del Estado y municipales.
- Limitaciones territoriales.

- B. Ley de Transformación Agraria, Congreso de la República Decreto número 1551, (1962).** Esta ley creó al Instituto Nacional de Transformación Agraria con jurisdicción en todo el territorio de la República, con competencia para planificar, desarrollar y ejecutar la mejor explotación de las tierras incultas o deficientemente cultivadas, así como la modificación del medio agro-social.
- Actualmente esta ley se encuentra parcialmente derogada y sirve principalmente de fundamento legal para el proceso de regularización a cargo del Fondo de Tierras.
- C. Convenio 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, Organización Internacional del Trabajo, (1989).** Regula el reconocimiento del Estado de Guatemala respecto a los derechos de los pueblos indígenas, que se enmarcan así mismo en el Acuerdo sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas.
- D. Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, Congreso de la República, Decreto número 26-97, (1997).** Normativa que regula la protección del patrimonio cultural de la Nación.
- E. Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Inmuebles Proindivisos. Congreso de la República, Decreto Ley 82-84, (1984).** Desarrolla la normativa para el proceso de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos.
- F. Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto número 114-97 y sus reformas: Decretos números 63-98, 22-99, 90-2000 y 91-2000.** Desarrolla los preceptos constitucionales sobre la organización, atribuciones y funcionamiento del Organismo Ejecutivo.
- G. Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto Número 1427 y sus reformas: Decreto Número 1447 del Congreso de la República.** Regula las operaciones que comprendan parcelamientos y venta de parcelas, derivadas de fraccionamiento de fincas urbanas y suburbanas, a fin de establecer y garantizar los requisitos legales a que deben ajustarse los negocios provenientes de tales operaciones.
- H. Código Civil, Decreto Ley número 106, (1964), Enrique Peralta Azurdia.** Jefe de Gobierno de la República de Guatemala que regula:

- Lo relacionado al Patrimonio Familiar: institución jurídica social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sometimiento de la familia.
 - De los bienes de la propiedad y demás derechos reales, de la propiedad, de las limitaciones de la propiedad, de la copropiedad, de la posesión, de la usucapión, usufructo, uso, habitación, prenda agraria, ganadera e industrial, hipoteca, de la sucesión testamentaria e intestada, El Registro de la Propiedad, obligaciones provenientes de contratos, de la compraventa, donación, etc.
- I. **Código Procesal Civil y Mercantil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, (1964). Dicho Código desarrolla la jurisdicción civil y mercantil.
 - J. **Código Penal.** Congreso de la República, Decreto 17-73, (1973). Desarrolla la normativa de los hechos calificados como delitos o faltas tal es el caso del delito de Usurpación y la Usurpación agravada, alteración de linderos, perturbación de la posesión, usurpación de aguas, daño agravado.
 - K. **Reglamento de la Defensoría de la Mujer Indígena.** Presidencia de la República. Acuerdo Gubernativo 525-99. Desarrolla la normativa para la implementación de la Defensoría de la Mujer Indígena, entre la cual se promueve la no discriminación de la mujer al acceso a la tierra y a su administración.
 - L. **Establecimiento de Zonas de Desarrollo Agrario, Decreto número 60-70 del Congreso de la República.** Normativa por medio de la cual se desarrolló de interés público y de urgencia nacional, el establecimiento de zonas de Desarrollo Agrario en un área comprendida dentro de los municipios de Alta Verapaz y la totalidad de Izabal.
 - M. **Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República.** Desarrolla los preceptos fundamentales del Organismo Judicial y de la aplicación, interpretación e integración del ordenamiento jurídico guatemalteco.
 - N. **Ley Reguladora de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto número 54-77 del Congreso de la República.** Desarrolla normativa para que el notario pueda llevar a cabo los distintos actos en que no haya contención, para facilitar los actos de la vida social entre ellos la

constitución de patrimonio familiar, disposición y gravamen de bienes de menores incapaces y ausentes.

- O. Reglamento de Registro de Procesos Sucesorios. Acuerdo número 49-76 de la Corte Suprema de Justicia.** Desarrolla la normativa del control de todos los procesos sucesorios que se radiquen en la República y llevará los libros y tarjeteros que sean necesarios.
- P. Ley de Titulación Supletoria. Decreto número 49-79 y sus reformas: Decreto número 128-85 del Congreso de la República y Decreto número 49-2005.** Desarrolla el proceso que debe seguir el poseedor de bienes inmuebles que carezcan de título inscribible en el Registro de la Propiedad.
- Q. Ley de Rectificación de Área. Decreto Ley número 125-83 del Jefe de Estado.** Desarrolla el proceso por el cual los propietarios de bienes inmuebles urbanos cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los Registro de la Propiedad, podrán solicitar ante notario la rectificación del área de tales inmuebles.
- R. Ley del Fondo de Tierras. Decreto 24-99 del Congreso de la República.** Desarrolla la normativa que debe aplicar el Fondo de Tierras, para facilitar el acceso a la tierra y generar condiciones para el desarrollo rural integral y sostenible. Regula el proceso de regularización de tierras entregadas por el Estado conforme sus programas agrarios derivados de la aplicación de los Decretos 1551, 60-70 y 38-71 del Congreso de la República.
- S. Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras. Acuerdo Gubernativo número 199-2000.** Contiene las normas para la adecuada aplicación de la Ley del Fondo de Tierras.
- T. Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado. Presidencia de la República. Acuerdo Gubernativo 386-2001.** Define los procedimientos generales y específicos del proceso de regularización, que utiliza el Fondo de Tierras, para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley del Fondo de Tierras.
- U. Secretaría de Asuntos Agrarios. Acuerdo Gubernativo 150-2005.** Normativa que le asigna las funciones de formulación e implementación de Políticas Agrarias, gestionar el mejoramiento del ordenamiento jurídico e

institucional y promover el establecimiento de las estrategias necesarias para atención a los conflictos de naturaleza agraria relativos a la tenencia, posesión o propiedad de la tierra.

- V. **Acuerdo Gubernativo 151-2005.** Acuerdo a través del cual se adscribió CONTIERRA a la Secretaría de Asuntos Agrarios, que maneja el tema de conflictividad agraria.
- W. **Normas Técnicas del Establecimiento Catastral para procesos de Regularización de la Tenencia de la Tierra de Proyectos del Fondo de Tierras.** Acuerdo número 00400 del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Establece la normativa técnica del establecimiento catastral para procesos de regularización de la tenencia de la tierra de proyectos del Fondo de Tierras.
- X. **Ley General de Cooperativas. Decreto Número 82-78.** Normativa para el movimiento cooperativista y que garantice a las asociaciones y a terceros su participación a través de la fiscalización y vigilancia por parte del Estado.
- Y. **Ley Forestal. Decreto 101-96 del Congreso de la República.** Regula todo lo relacionado a la reforestación, aprovechamiento y la conservación de los bosques.
- Z. **Reglamento Ley Forestal. Resolución 01.43.2005 Junta Directiva del INAB.** Contiene las normas para la adecuada aplicación de la Ley Forestal.
- AA. **Ley de Contrataciones del Estado. Decreto Número 57-92 del Congreso de la República.** Regula lo relacionado a la compra, venta y la contratación de bienes, suministros, obras y servicios, concesiones administrativas y enajenación de bienes nacionales.
- BB. **Ley de lo Contencioso Administrativo. Decreto número 119-96 del Congreso de la República.** Estructura un proceso que garantiza los derechos de los administrados, asegura la efectiva tutela administrativa y jurisdiccional y de juridicidad de todos los actos de la administración pública, asegurando el derecho de defensa del particular frente la administración pública.
- CC. **Código Municipal. Congreso de la República. Decreto 12-2002.** Regula la definición y organización del régimen municipal, respaldando

el concepto de autonomía y los de su independencia económica funcional.

- DD. **Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural. Decreto Número 11-2002.** El Sistema de Consejos de Desarrollo es el medio principal de participación de la población maya, xinca y garífuna y la "no indígena" en la gestión pública para llevar a cabo el proceso de planificación democrática del desarrollo, tomando como principios de unidad nacional, multiétnica, pluricultural y multilingüe de la nación guatemalteca.
- EE. **Ley Orgánica del Presupuesto, Decreto 101-97 del Congreso de la República.** Regula los procesos de formulación, ejecución y liquidación del presupuesto general de ingresos y egresos del Estado, así como lo relativo a la deuda pública, las formas de comprobar los gastos y de recaudación de los ingresos públicos.
- FF. **Ley de Titulación Supletoria para entidades estatales. Decreto Ley 141-85 de El Jefe de Estado.** Norma el procedimiento que debe seguir el Estado y sus entidades descentralizadas autónomas, para facilitar la inscripción de la posesión de los bienes inmuebles.
- GG. **Ley de Expropiación. Decreto número 529 del Congreso de la República.** Norma y define el proceso de Expropiación de bienes de propiedad privada por causa de utilidad o necesidad pública.
- HH. **Decreto Legislativo 90-2000 del Congreso de la República, por medio del cual se crea el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales** facultándolo para formular y ejecutar las políticas, que se cumpla con el régimen jurídico correspondiente, a la conservación, protección, sostenibilidad y mejoramiento del ambiente y de los recursos naturales, disminuir la pérdida del patrimonio natural.
- II. **Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales Acuerdo Gubernativo número 186-2001.** Regula la estructura interna del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y asigna las atribuciones y competencias de sus dependencias.
- JJ. **Ley Reguladora de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala. Decreto número 126-97 y sus reformas.** Desarrolla la

normativa para la aplicación de las áreas de reserva territorial del Estado de Guatemala.

- KK. Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, Acuerdo Gubernativo 432-2002.** Desarrolla el contenido de la ley de Áreas de Reserva.
- LL. Comisión para el Desarrollo Sostenible del Departamento de Petén. Acuerdo Gubernativo número 305-97 y sus reformas.** Crea dentro del Organismo Ejecutivo la Comisión, como una instancia coordinadora de las acciones a ejecutarse dentro de los compromisos de paz relativos al tema de la tenencia de la tierra, para coordinar los esfuerzos gubernamentales para la ejecución de programas y proyectos.
- MM. Ley de Áreas Protegidas Decreto número 4-89 y sus reformas: Decretos números 18-89, 110-96 y 117-97.** Desarrolla la normativa para asegurar el funcionamiento óptimo de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas naturales vitales para el beneficio de todos los guatemaltecos, lograr la conservación de la diversidad biológica del país, alcanzar la capacidad de una utilización sostenida de las especies y ecosistemas en todo el territorio nacional y establecer las áreas protegidas necesarias en el territorio nacional, con carácter de utilidad pública e interés social.
- NN. Reglamento de la Ley de Áreas Protegidas –CONAP-. Acuerdo Gubernativo número 759-90 y sus reformas.** Contiene las normas para la adecuada aplicación de la Ley de Áreas Protegidas.
- OO. Acuerdo Gubernativo 474-2006.** Contiene el mandato legal de adscripción del Instituto Geográfico Nacional IGN al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, como institución encargada de proveer información geográfica y cartográfica confiable para la investigación, planificación y monitoreo para el desarrollo del país a nivel público y privado.
- PP. Ley de Empresas Campesinas Asociativas. Decreto Ley 67-84 del Jefe de Estado.** Normativa para la constitución de las empresas campesinas asociativas como figuras colectivas para la adjudicación y administración de tierras.

- QQ. Ley de Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 del Congreso de la República.** Crea al ente rector del Catastro a Nivel Nacional y toda la normativa técnica, legal y administrativa para la implementación del Catastro a nivel nacional.

- RR. Consejo Nacional de Desarrollo Agropecuario, Acuerdo Gubernativo número 639-95 de la Presidencia de la República.** Por medio de dicho Acuerdo crea el Consejo como una instancia de coordinación, intercambio de información, de consulta y acercamiento entre los diferentes grupos sociales de la agricultura.

- SS. Reglamento de Funcionamiento del Consejo Nacional de Desarrollo Agropecuario. Acuerdo Ministerial número 015-98.** Norma el funcionamiento de las actividades del Consejo Nacional de Desarrollo Agropecuario.

- TT. Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura. Acuerdo Gubernativo 1786 y sus reformas.** La normativa específica para hacer levantamiento, mediciones de un predio, como medidas legales.

- UU. Convención Americana sobre Derechos Humanos. Organización de Estados Americanos 1969.** Reconoce los derechos esenciales del hombre

- VV. Declaración Universal de Derechos Humanos. Organización de las Naciones Unidas, 1945.** Tiene como ideal que todos los pueblos y naciones deben esforzarse a fin que tanto individuos como instituciones promuevan mediante la enseñanza y la educación el respeto a los derechos humanos.

Leyes Conexas:

- WW. Ley de Cédulas de Vecindad.**

- XX. Reglamento de la Ley de Cédula de Vecindad .**

- YY. Código de Notariado.**

- ZZ. Código Tributario.**

- AAA.** Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.
- BBB.** Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles.
- CCC.** Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones.
- DDD.** Ley del Impuesto sobre el Valor Agregado.
- EEE.** Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.
- FFF.** Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial.
- GGG.** Reglamento del Registro General de la Propiedad.
- HHH.** Reglamento para regularizar y otorgar en arrendamiento bienes inmuebles propiedad del Estado. Acuerdo Gubernativo 905-2002.
- III.** Acuerdo Gubernativo 313-2002 que permite la rebaja de honorarios del Registro de la Propiedad en proyectos del Fondo de Tierras, FOGUAVI y Secretaría de Asuntos Agrarios.
- JJJ.** Acuerdo Gubernativo 85-2004 que crea la Comisión Nacional de los Acuerdos de Paz.
- KKK.** Decreto 85-2004 que crea la Ley Marco de los Acuerdos de Paz.
- LLL.** Acuerdo del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, 1117-2004 que establece el Consejo Coordinador de la Política Agraria.
- MMM.** Ley del Registro Nacional de las Personas –RENAP- Decreto 90-2005 del Congreso de la República. Que es la entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación.

4.19 Propuestas para iniciativa de Ley

4.19.1 Ley del Sistema Nacional de Desarrollo Rural Integral

Con dicha iniciativa se pretende lograr el establecimiento de los principios rectores, normas y criterios generales que regirán la formulación y ejecución de la Política Nacional de Desarrollo Rural Integral, su plan, programas y proyectos y el uso de los recursos para alcanzar el desarrollo humano integral sostenible en el área rural que será promovido por el Sistema Nacional de Desarrollo Rural Integral, cuyo funcionamiento y coordinación serán establecidos en dicha ley.

4.19.2 Ley de Regularización de la Propiedad y Posesión de la Tierra

Dicha iniciativa tiene por objeto normar los procedimientos administrativos y procesos judiciales para la regularización de la propiedad y posesión legítima de bienes inmuebles públicos o privados, que hayan sido declarados predios irregulares por el Registro de Información Catastral –RIC–.

LA INSTITUCIONALIDAD AGRARIA

5. Institucionalidad Agraria

Las principales entidades públicas involucradas en la asignación, reconocimiento, uso, regulación, seguridad jurídica de la propiedad inmueble rural, y la resolución de conflictos, son:

Principales Instituciones Públicas involucradas

Ámbito rural

- Fondo de Tierras (FONTIERRA)
- Secretaría de Asuntos Agrarios –SAA-, anteriormente Dependencia Presidencial de Asistencia Legal y Resolución de Conflictos sobre la Tierra (CONTIERRA)
- Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado (OCRET)
- Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP)
- Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAGA)
- Registro General de la Propiedad (RGP)
- Registro de Información Catastral (RIC)
- Sección de Tierras del Ministerio de Gobernación
- Presidencia de la República
- Municipalidades
- Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas
- Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas (DICABI)
- Organismo Judicial –OJ-
- Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN)
- Instituto Nacional de Antropología e Historia (IDAEH)
- Instituto Nacional de Bosques (INAB)
- Instituto Geográfico Nacional (IGN)
- Archivo General de Centro América

A continuación se revisaran las entidades más relevantes en propiedad dedicadas al acceso a la tierra, la regularización de la propiedad, seguridad jurídica y solución de conflictos⁸⁸, pues son ellas las que podrían aglutinar los trabajos o responsabilidades o coordinarlas mejor. Así, serán tratados Fondo de Tierras –FONTIERRAS-, Secretaría de Asuntos Agrarios –SAA-, La Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado-OCRET-, Registro General de la Propiedad –RGP-, Registro de Información Catastral –RIC- y adicionalmente a los notarios.

Dentro de los mecanismos de seguridad jurídica, el rol de los notarios es de vital importancia. Pese a no ser entidades públicas incluiremos en esta sección

⁸⁸ Las otras instituciones que no serán detalladas aquí son estudiadas con ocasión de los procedimientos que se siguen ante ellas. Ver secciones 3.2 y 3.3.

su tratamiento debido a que por su interacción directa con los ciudadanos, son los llamados a informar y clarificar respecto de las consecuencias de los actos y contratos, la validez de los derechos y los mecanismos de protección y explotación de los mismos.

Dado los objetivos de la presente investigación y la información disponible, no todas las instituciones son tratadas de modo uniforme. En algunos casos nos detenemos sólo en las funciones que realizan, en otros nos adentramos a su organización, en otros a los efectos de su intervención, entre otros aspectos.

5.1 Fondo de Tierras (FONTIERRAS)

Para dar cumplimiento a los Acuerdos de Paz, en junio de 1999 se creó FONTIERRAS⁸⁹ como una institución descentralizada del Estado con autonomía funcional, personalidad jurídica, recursos propios y de competencia nacional en el ámbito rural. Se constituyó sobre los extintos Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA)⁹⁰ y la Empresa Nacional de Fomento y Desarrollo de Petén (FYDEP)⁹¹ heredando toda la documentación, funciones y obligaciones, normativa y procesos en trámite⁹².

FONTIERRAS cuenta con tres órganos superiores: i) Consejo Directivo⁹³, ii) Gerencia General, iii) 3 Subgerencias a) Acceso a la Tierra, b) Regularización, c) Regularización y Acceso a la Tierra de Petén.

A. Responsabilidades y procesos a su cargo. Es la entidad encargada de atender la demanda del recurso tierra a través de programas que se implementaron para el efecto, y de la regularización de las adjudicaciones otorgadas por el Estado (INTA y FYDEP), es decir, regularizar la situación jurídica de las tierras entregadas desde 1962. Dentro de sus cometidos se encuentran los siguientes:

⁸⁹ Decreto 24-99 del Congreso de la República de 8 de junio de 1999, Ley del Fondo de Tierras.

⁹⁰ El INTA fue creado mediante Decreto 1551 del Congreso de la República, el cual sufrió dos reformas mediante los Decretos 27-80 y 54-92, ambos del Congreso de la República.

⁹¹ El FYDEP ya había sido absorbido previamente por el INTA.

⁹² Por medio del artículo 52 del Decreto 24-99, Ley del Fondo de Tierras, a efecto de viabilizar lo referente a Regularización, se trasladan todas las funciones y obligaciones señaladas en los Decretos No. 38-71 y 48-72, ambos del Congreso de la República que fueron asignados al Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA- al Fondo de Tierras. Así, FONTIERRAS queda encargado de regularizar, mediante análisis, revisión y actualización, los expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de tierras entregadas o en proceso de entrega por parte del Estado para el cumplimiento de los Decretos números 1551, 60-70 y 38-71, todos del Congreso de la República y sus reformas.

⁹³ Máxima autoridad y está integrado por representantes de siete sectores: i) MAGA, ii) Ministerio de Finanzas Públicas, iii) Cámara del agro de Guatemala, iv) Organizaciones Indígenas, v) Movimiento Cooperativo Federado y No Federado, vi) Consejo Nacional de Desarrollo Agropecuario, vii) Organizaciones Campesinas de Guatemala.

- Impulsar un mercado de tierras activo y transparente, mediante la articulación entre oferentes y demandantes.
- Facilitar el acceso a la adquisición de tierra y servicios de asistencia técnica y jurídica a los beneficiarios.
- Promover las acciones necesarias para el cobro de los créditos, otorgados a los beneficiarios, a efecto de mantener una cartera sana y con mínimos niveles de morosidad.
- Mantener actualizados los registros de los beneficiarios nuevos y de los programas de adjudicación pasados.

FONTIERRAS conduce básicamente tres procesos⁹⁴:

- Otorgamiento de crédito para la adquisición de fincas.** Este programa es de compra de fincas, no de adjudicación. Para ello se constituyó un fideicomiso para otorgar créditos en mejores condiciones que el mercado financiero con plazos de gracia de hasta 4 años.

Básicamente el procedimiento consiste en calificar a los grupos solicitantes⁹⁵, desarrollar un programa productivo, evaluar la finca que se desea adquirir, asistir a los solicitantes en la negociación del precio y otorgar el crédito a través del Banco de Desarrollo Rural (BANRURAL), quedando hipotecada la propiedad.

- Regularización.** El Estado vendió fincas a plazos, entregándolas con cargas y limitaciones, quedando así bajo la tutela del mismo.

Mientras subsiste la tutela del Estado las actividades de regularización sobre estos predios son diversas, tales como el cobro de las cuotas no

⁹⁴ En el 2005 se creó con el MAGA el Programa de Arrendamiento de Tierras, el cual no ha tenido real repercusión.

⁹⁵ Los solicitantes deben reunir las siguientes características:

- Ser campesinos (as) sin tierra o con tierra insuficiente (extensión sea igual o inferior a una hectárea y la calidad del suelo no le permita subsistir).
- Ser campesinos (as) en situación de pobreza, cuyos ingresos familiares mensuales no superen cuatro salarios mínimos mensuales en el sector agrícola.
- Contar con un certificado de carencia de bienes inmuebles otorgada por el Departamento de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles – DICABI del Ministerio de Finanzas Públicas y otra certificación otorgada por el alcalde municipal.
- No haber sido sujetos de adjudicación de tierras agrícolas por parte del Estado.

pagadas, sucesión hereditaria administrativa, cambio de titulares por transferencia, autorización de hipotecas y la propia liberación de tutela.

- iii) **Adjudicación de fincas nacionales.** Se adjudica fincas a favor de grupos campesinos, las cuales pertenecen a la Nación o son baldíos.

Generalmente las solicitudes de adjudicación se realizan sobre fincas ya ocupadas por los propios peticionantes por muchos años antes de que se inicie –o reinicie⁹⁶– el proceso de adjudicación.

El proceso consiste básicamente en inscribir a nombre de la Nación el terreno baldío, realizar un estudio socioeconómico de la comunidad solicitante y, si califican como beneficiarios, se les vende la finca.

Las adjudicaciones pueden hacerse a título individual o colectivo según la ley pero, por ahorrar recursos y tiempo⁹⁷, se realizan colectivamente a favor de comunidades o simplemente a grupos organizados formalmente o no que se asociaron con el único objetivo de demandar tierra.

De los tres procesos referidos, el primero ha recibido mayor atención y presupuesto⁹⁸. Los otros dos programas no han sido impulsados de la misma manera por la complejidad de los procesos, existiendo miles de expedientes pendientes de regularización y terrenos baldíos ocupados sin adjudicarse.

5.2 Secretaría de Asuntos Agrarios (Anteriormente Dependencia Presidencial de Asistencia Legal y Resolución de Conflictos sobre la Tierra (CONTIERRA))

La Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República fue creada mediante Acuerdo Gubernativo Número 136-2002, de fecha 29 de Abril del año 2002 habiéndose emitido su Reglamento Orgánico Interno conforme Acuerdo Gubernativo número 181-2002.

De conformidad con el Acuerdo Gubernativo 15-2005 se reformó el artículo 3 del Acuerdo de creación Acuerdo Gubernativo 136-2002, el que se señala que esa Secretaría tendría la estructura y organización que establezca su Reglamento Interno y que deberá apoyar al Ejecutivo en lo siguiente:

⁹⁶ Muchas de las solicitudes de adjudicación se iniciaron ante el desaparecido INTA y por diferentes razones no se concluyeron.

⁹⁷ Según opinión generalizada de los expertos, funcionarios públicos y usuarios.

⁹⁸ Por ejemplo, en año 2004, el 78% del presupuesto aprobado se dedicó a este programa.

- Facilitar la formulación e implementación de Políticas Agrarias.
- Gestionar mejoramiento del ordenamiento jurídico institucional.
- Promover el establecimiento de las estrategias necesarias para la atención a los conflictos de naturaleza agraria relativos a la tenencia, posesión o propiedad de la tierra.
- Suscribir convenios y contratos con cualquier persona jurídica nacional o extranjera con sujeción a la ley, así como otras que expresamente le asigne el Presidente de la República.

Asimismo conforme el Acuerdo Gubernativo 304-2005, de fecha 5 de julio del año 2005, se reformó el artículo II del Reglamento Orgánico Interno de la Secretaría, que se refiere a la competencia, ente ellas se pueden mencionar:

- Coordinar con las entidades centralizadas de Gobierno directamente involucradas en el tema agrario y establecer conjuntamente con las entidades descentralizadas, el mejor sistema de comunicación y seguimiento de las políticas públicas en esa materia.
- Actuar como interlocutor entre el Gobierno y la sociedad civil en los temas de mayor trascendencia a nivel nacional, en materia agraria, así como realizar en forma permanente las investigaciones de la problemática agraria del país.
- Facilitar la formulación e implementación de políticas agrarias.
- Facilitar y apoyar la solución de todos aquellos conflictos, proponer fórmulas de resolución de conflictos ya sean compensatorias o restitutivas.
- Promover la regularización de tierras estatales y municipalidades de la República.
- Coordinar con las instancias pertinentes la promoción de políticas de prevención de la conflictividad vinculada al ámbito agrario y los conflictos que de ésta se deriven.

Se denomina como la institución rectora en los temas agrarios que debe coordinar con otras instancias gubernamentales del sector agrario a la inserción de la población guatemalteca, al desarrollo agrario y rural, en un país con certeza y seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, dentro de

un contexto de democracia social, política, económica y cultural con igualdad y justicia social.

La Secretaría por la complejidad de los conflictos, los ha clasificado con base a las causas que originan dicha controversia como Disputa de Derechos, Límites Territoriales, Regularización y Ocupaciones. Cada uno de los conflictos presenta especificaciones que deben ser atendidas como tales.

Entre los métodos alternativos para la resolución o el tratamiento de las controversias a los conflictos de tierras y que utiliza la Secretaría está: la mediación, la negociación, la conciliación y el arbitraje. Aunado a la aplicación de dichos métodos la Secretaría brinda el servicio de asistencia legal gratuita que consiste en brindar un servicio sin costo de honorarios profesionales a los usuarios que carezcan de recursos económicos, servicio que consiste en la dirección y procuración ante órganos jurisdiccionales, prestación de servicios notariales y asesoría en aspectos administrativos.

La Secretaría mantiene en forma permanente las mesas de trabajo siguientes:

- Mesa de Alianza Campesina.
- Mesa de Resolución de Conflictos Comité de Unidad Campesina.
- Mesa de Resolución de Conflictos Coordinadora Nacional Indígena y Campesina.
- Mesa de Resolución de Conflictos Asociación de Campesinas y campesinos Unidos con la Sociedad.
- Mesa de Conflictividad de Izabal.
- Mesa de la Laguna de Lachúa.
- Mesa Sierra de la Minas.
- Mesa de la Sierra de Chinajá.

- Mesa Técnica de atención a Deuda Agraria.

En los Acuerdos de Paz, en especial el 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, por lo que anteriormente a la creación de la Secretaría de Asuntos Agrarios, en junio de 1997, se creó CONTIERRA con el cometido de facilitar y apoyar, a petición de parte, la solución conciliatoria o jurídica de aquellas situaciones en donde uno o varios interesados pugnan simultáneamente por el derecho de posesión o propiedad de la tierra; así como prevenir la generación de nuevos conflictos.

La Contierra en su oportunidad identificó que los principales problemas que debería enfrentar eran:

- La relación de tensión entre el latifundio y el minifundio;
- La debilidad del sistema jurídico;
- La legislación pendiente de emitir asumida como compromiso en los Acuerdos de Paz;
- La incertidumbre jurídica sobre derechos de posesión, usos y propiedad de la tierras;
- La pérdida de derechos sobre tierras de comunidades indígenas;
- La problemática laboral;
- Las reivindicaciones sociales;
- La ausencia de un catastro nacional;
- La falta de un inventario de las tierras nacionales y municipales;
- La inoperancia del mercado de tierras;

- La demanda no atendida de acceso a la tierra por falta de recursos e insuficiencia de tierras disponibles;
- La ausencia de un adecuado ordenamiento territorial;
- Las limitaciones del Registro General de la Propiedad- RGP-, los que a la presente fecha siguen teniendo vigencia.

Desde que se creó la Contierra al año 2008, ahora Secretaría de Asuntos Agrarios se ha observado una fuerte inestabilidad institucional y de su personal directivo. En poco más de diez años de vida institucional ha cambiado más de once veces de Director Ejecutivo⁹⁹ y cinco veces de adscripción institucional¹⁰⁰. En promedio cambio una vez al año de Director y de asiento institucional y régimen estatutario cada año y medio¹⁰¹.

⁹⁹ José Ángel López, Álvaro Colom Caballeros, Arnoldo Aval Zamora, Pedro Palma Lau, Gustavo Ciriaiz, Oscar Orellana, Arnoldo Aval, Mariel Aguilar y hasta septiembre de 2006 Claudia Villagrán, Juan Alfonso de León.

¹⁰⁰ Desde junio de 1997 a la fecha ha estado adscrita a las siguientes entidades:

- Secretaría Privada de la Presidencia (junio 1997-enero 2000)
- Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (MAGA) (febrero 2000-abril 2002)
- Secretaría de Asuntos Agrarios (mayo 2002-abril 2003)
- MAGA (abril del 2,004 a mayo del 2004)
- Secretaría de Asuntos Agrarios (mayo del 2004 a la fecha)

¹⁰¹ Entre algunos dispositivos legales que revelan los cambios institucionales podemos señalar los siguientes:

- Acuerdo Gubernativo 452-97 de 4 de junio de 1997, que crea CONTIERRA.
- Acuerdo Gubernativo N.º. 69-2000 de 31 de marzo del 2000, que traslada las funciones, derechos y obligaciones de CONTIERRA, hacia el MAGA.
- El MAGA emite el Acuerdo Ministerial No. 747 de fecha 21 de febrero 2000, integrando la Comisión Receptora de los derechos y obligaciones de CONTIERRA.
- Acuerdo Gubernativo N.º. 98-2000 de 3 de marzo del 2000, que modifica el artículo 3 del Acuerdo Gubernativo N.º. 452-97, referente a la integración de la Junta Directiva, nombrando para el efecto a personas representativas de diversos sectores y se modifica el nombramiento del Director Ejecutivo, quien ahora será designado por el Presidente de la República.
- Acuerdo Gubernativo N.º. 401-2000 de 3 de agosto del 2000 que modifica y amplía lo contenido en el Acuerdo Gubernativo N.º. 69-2000, reafirmando la adscripción administrativa hacia el MAGA e indicando que el Ministerio de Finanzas Públicas efectúe los trámites necesarios para trasladar los fondos requeridos a través de la Secretaría Privada para CONTIERRA, hacia el MAGA.
- Acuerdo Gubernativo N.º. 136-2002 de 29 de abril de 2002, que crea la Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República, adscribiéndole CONTIERRA.
- Acuerdo Gubernativo No. 258-2002 de 18 de julio de 2002 que deroga el artículo 3 del Acuerdo Gubernativo N.º. 452-97 (referente a la Junta Directiva) y el Acuerdo Gubernativo N.º. 989-2000 del 3 de marzo del año 2000.
- Acuerdo Gubernativo 136-2004 de 16 de abril de 2004, que reforma el párrafo primero del artículo 1 del Acuerdo Gubernativo número 452-97 que modifica la adscripción administrativa de la CONTIERRA, hacia el MAGA. También modifica el artículo 3 del Acuerdo Gubernativo 452-97, relacionado a la composición de la Junta Directiva, modificando el nombramiento de personas por la integración de una Junta Directiva con representatividad sectorial en el tema agrario.
- Acuerdos Gubernativos 150-2005 y 151-2005 de 11 de mayo de 2005, mediante los cuales nuevamente regresa CONTIERRA a la Secretaría de Asuntos Agrarios.

Otro problema que ha influido en el desarrollo de sus planes de acción son las entidades acompañantes o de base que organizan movilizaciones y protestas de gran repercusión, haciendo que su actuación siga principalmente el curso de los escándalos y no una atención planificada de los conflictos. La toma de fincas o el cierre de carreteras son entendidos como los recursos apropiados para que las demandas sociales sean atendidas.

La Subsecretaría de Resolución de Conflictos considera que la conflictividad es un fenómeno de múltiples causas (factores jurídicos, económicos, políticos, laborales, étnicos, religiosos) que deben de ser tomadas en cuenta para su solución. Como se señaló con anterioridad se han clasificado en cuatro grandes tipos los conflictos, para orientar su atención y tratamiento, que son:

- i) Disputa de derechos. Se presenta cuando dos o más personas se disputan simultáneamente la propiedad o posesión de la misma parcela. Este tipo puede involucrar particulares, el Estado y comunidades¹⁰².
- ii) Límites territoriales. La existencia de conflictos derivados de la falta de establecimiento de límites precisos comunales, municipales o departamentales.
- iii) Regularización. Cuando se dan dos conflictos cuya causa principal es la ausencia de la legalización de las posesiones¹⁰³.

¹⁰² CONTIERRA incorpora en esta tipología las siguientes situaciones:

- Doble o múltiple titulación
- Doble o múltiple registro de la misma propiedad
- Titulaciones supletorias realizadas sobre derechos registrales vigentes (bienes inscritos)
- Falta de inscripción registral
- Vicios registrales
- Error estatal en adjudicación de tierras
- Derechos sucesorios
- Reivindicación histórica
- Falta de definición y establecimientos de linderos
- Servidumbres inciertas

¹⁰³ Esta tipología comprende los siguientes supuestos:

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

- iv) Ocupaciones. Se aglutinan bajo este tipo los casos de personas o comunidades asentadas en terrenos con registro a nombre de tercero (Estado o particular) ¹⁰⁴, lo cual determina en algunos casos la calificación “usurpadores” para aquellos que la ocupan con la consecuente tipificación de delincuentes.

Al presentarse conflictos la Secretaría de Asuntos Agrarios a través de la Subsecretaría de Resolución de Conflictos analiza, en primer lugar, si tiene competencia para luego poder realizar visitas de campo y recopilar la mayor cantidad de información. Posteriormente se elabora una estrategia para propiciar la conciliación entre los actores involucrados.

B. Competencia y ámbito de acción. Las “medidas de hecho” del campesinado (toma de fincas) y las de los terratenientes (las acusaciones de usurpación en instancias penales y las consecuentes órdenes de desalojo y de aprehensión) son el núcleo de la conflictividad rural guatemalteca. Pero la ley limita a la Secretaría inhibiéndola de actuar en tales circunstancias. No obstante ello, en el caso de las “medidas de hecho”, la restricción legal no ha sido obstáculo para que la misma intervenga, especialmente cuando ambas partes estaban en favor de una conciliación¹⁰⁵.

La ley permite a las partes rechazar la intervención de la Secretaría o terminar anticipadamente la negociación iniciada, solucionar el conflicto por la vía directa o acudir las instancias que consideren competentes. En tal sentido su actuación dependerá siempre de la voluntad de las partes en conflicto.

Cuando se arriba a una conciliación con intervención de la Secretaría, ésta no tiene mecanismos de coerción para hacerla ejecutar ante autoridad judicial o administrativa, librándose la solución a un “acuerdo de caballeros”.

5.3 Registro de Información Catastral (RIC)

El Gobierno de Guatemala en el año de 1997, creo la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra, conforme

¹⁰⁴ Este tipo está subdividido por las siguientes causas:

- Necesidad de acceso a la tierra
- Ocupación de tierras con la calidad legal de área protegida
- Reclamo de prestaciones laborales
- Antecedentes de colonatos

¹⁰⁵ Con el aumento considerable del número de fincas ocupadas desde abril de 2002 (sobre todo en las Verapaces e Izabal), CONTIERRA atendió esta problemática, característica de la situación de crisis en el campo y de la poca capacidad del Estado para responder a las demandas campesinas.

Acuerdo Gubernativo 307-97 de la Presidencia de la República, como unidad del Organismo Ejecutivo encargada de coordinar las acciones a ejecutarse dentro de los compromisos adquiridos en los Acuerdos de Paz, relativos al tema de la tenencia de la tierra, teniendo como objetivo principal el coordinar los esfuerzos gubernamentales para lograr la correcta y eficaz ejecución de los programas y proyectos, la que establecería un marco jurídico relacionado con la tenencia de la tierra, dentro del contexto de los Acuerdos de Paz, a efecto de que los mismos formaran parte integral de una estrategia gubernamental. Esta Comisión se integró en principio con altos funcionarios de gobierno del Presidente Álvaro Arzú siendo los siguientes:

- El Ministro de Agricultura Ganadería y Alimentación quién la coordinó
- El Ministro de Finanzas Públicas
- El Secretario de la Paz SEPAZ
- Y otros funcionarios que se designaron por el Presidente o el Coordinador

La Comisión contó con una Unidad Técnico Jurídico encargada de apoyar las labores administrativas y técnicas así como darle seguimiento y supervisión a las decisiones de la misma. Asimismo se contó con el apoyo institucional en especial del Registro General de la Propiedad, el Instituto Geográfico Militar, Banco Nacional de Desarrollo Agrícola, Instituto Nacional de Transformación Agraria y la Secretaría de Planificación Económica.

Esta Comisión, tuvo un gran apoyo político por parte del ex - Presidente Álvaro Arzú, la que diseño el levantamiento catastral, inicio la ejecución de proyectos pilotos, habiendo tenido el proceso un gran acompañamiento de la Comunidad Internacional, en cuanto a dar a conocer las experiencias de otro países, así como brindar el financiamiento necesario para la implementación de los proyectos pilotos, capacitación de personal así como su contratación, por considerar que la resolución de la problemática agraria daría respuesta a la situación de la mayoría de la población que vive en el medio rural, y que es la más afectada por la pobreza, la pobreza extrema, las iniquidades y la debilidad de las instituciones estatales.

Dentro de ese gobierno se inició con la discusión del anteproyecto de ley del Catastro, dentro del seno de la Comisión Paritaria sobre los Derechos Relativos a la Tierra-COPART, proceso en que participaron representantes de

las organizaciones indígenas y campesinas, Secretaría de la Paz, UTJ/PROTIERRA, Ministerio de Agricultura, avanzándose en la elaboración del anteproyecto de ley.

En el año 2002 durante el Gobierno de Alfonso Portillo se creó la Secretaría de Asuntos Agrarios, adscribiéndosele a la UTJ/PROTIERRA de la Comisión Institucional para el Desarrollo y el Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra, asignándole la misma función dejando sin efecto el Acuerdo 307-97 de la Presidencia de la República.

Esta Secretaría jugó un rol político, no habiendo definido ningún marco jurídico institucional tal como se estableció en su acuerdo de creación, convirtiendo al Catastro un instrumento político ante la población más necesitada toda vez que si bien se continuó con la ejecución de los proyectos pilotos, no existió voluntad política de parte de las autoridades del gobierno de impulsar el anteproyecto de ley consensuado con las organizaciones campesinas, que se discutió dentro del seno de la Comisión Paritaria sobre los Derechos Relativos a la Tierra, el que se quedó como una iniciativa más del Ejecutivo en el Congreso de la República, todo ello a pesar del compromiso contraído por el Gobierno en la mesa de negociación, de aprobar la ley por tener el gobierno de turno la mayoría de diputados en el Congreso de la República.

El 15 de Agosto del año 2003 la UTJ/PROTIERRA se adscribió al Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación. Entre sus funciones tuvo a su cargo definir estrategias y planes de trabajo en materia catastral, realizando más levantamiento catastral y llevando catastro acompañado por la regularización en el área urbana en el caso específico de Petén, que se coordinó directamente con las Municipalidades que eran las propietarias de las tierras, titulares catastrales y el Registro General de la Propiedad para agilizar la obtención de la información y la inscripción registral de las áreas, desmembraciones de fincas municipales tituladas a favor de posesionarios, realizando asimismo otras regulaciones en otras regiones del país a través de catastros focalizados.

Actualmente se cuenta con información de levantamiento catastral en las áreas donde se realizó, con algunas informaciones registrales las cuales se realizaron a requerimiento de los diferentes proyectos pilotos, habiéndose elaborado algunos diagnósticos registrales entre los que se puede mencionar el caso específico del Municipio de Huité del departamento de Zacapa, Guatemala, que en base a ese estudio no es posible regularizar conforme a la

normativa vigente, por haberse interrumpido el tracto sucesivo por lo que no es posible declararlo totalmente catastrado.

Se cuenta con levantamientos catastrales en áreas pilotos con procesos de regularización con énfasis en el Petén en su gran mayoría en área urbana, trabajo que se coordinó con el Fondo de Tierras, Contierra, las Municipalidades, representantes comunitarios.

5.3.1 Ley del Registro de Información Catastral –RIC. Decreto 41-2005 del Congreso de la República

El Registro de Información Catastral es sin duda el proyecto más importante y de objetivos más ambiciosos que se viene desarrollando en Guatemala. La ley de creación del RIC entró en vigencia en agosto de 2005¹⁰⁶ y éste se implementó inicialmente sobre la base de una entidad (Unidad Técnica Jurídica UTJ-PROTIERRA), que anteriormente estaba encargada del catastro rural y urbano. El Registro de Información Catastral inició trabajos de campo en el 2007.

Conforme a su ley de creación el RIC es una institución pública autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, la cual debe actuar en estrecha coordinación con el Registro General de la Propiedad –RGP-. Es la autoridad competente en materia catastral y tiene como objeto establecer, mantener y actualizar el catastro a nivel nacional. Todas sus actuaciones y registros deberán ser públicos. Su ámbito es urbano y rural en todo el territorio nacional¹⁰⁷.

¹⁰⁶ Decreto Numero 41-2005 del Congreso de la República, que entró en vigencia el 20 de agosto del 2005.

¹⁰⁷ El RIC está encargado de las siguientes funciones:

- a. Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional.
- b. Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- c. Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento disponible.
- d. Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.
- e. Proveer al RGP la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.
- f. Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- g. Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del Registro de Información Catastral con la de otras instituciones, a efecto de mantener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- h. Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro-catastro.
- i. Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.

La ley señala que con el catastro se podrá definir con precisión la ubicación, área, forma de los predios y su inscripción en el Registro General de la Propiedad –RGP– lo cual facilitará en alguna medida la resolución de conflictos y el establecimiento de bases sólidas para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

5.3.2 Organización. El RIC está integrado por:

- i) Consejo Directivo¹⁰⁸. Órgano rector de la política catastral, de la organización y funcionamiento del RIC, y de la coordinación con las instituciones del Estado y con las organizaciones sociales vinculadas al proceso de establecimiento, mantenimiento y actualización catastral.
- ii) Dirección Ejecutiva Nacional. A cargo de un director nombrado por el Consejo Directivo, a quien le corresponde la coordinación de todas las acciones y la ejecución de las disposiciones y resoluciones emanadas del Consejo del RIC. Funge como secretario del Consejo con voz pero sin voto.

-
- j. Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
 - k. Proveer informes y estudios de las zonas en proceso catastral o catastradas, a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma, y cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.
 - l. Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral.
 - m. Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieren sido objeto de catastro focalizado.
 - n. Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
 - o. Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablen en el país, cuando así se requiera.
 - p. Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la ley del RIC y sus reglamentos.
 - q. Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.
 - r. Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales se llevará un registro.

¹⁰⁸ El Consejo Directivo está integrado por: i) El Ministro de Agricultura Ganadería y Alimentación, quien lo preside y como suplente el viceministro que él designe, ii) El Registrador General de la Propiedad y como suplente el Registrador sustituto, iii) El Director del Instituto Geográfico Nacional y como suplente el Subdirector, iv) Un delegado de la Asociación Nacional de Municipalidades (ANAM), v) Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros de Guatemala, vi) Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala, vii) Un delegado nombrado por el Colegio de abogados y notarios.

- iii) Direcciones Municipales. A cargo de un director nombrado por el Consejo a propuesta del Director Ejecutivo Nacional. Este tendrá a su cargo la ejecución de las operaciones técnicas-jurídicas y administrativas en su municipio. Cada una de estas Direcciones contará con una oficina de apoyo social que asistirá a las comunidades.

5.3.3 Procedimiento catastral

La ley define el proceso catastral como el instrumento técnico de desarrollo con información para múltiples fines, siendo un registro gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra. Producto de este proceso se obtienen diagnósticos de propiedad, el análisis catastral y jurídico, y se concluye con las declaraciones de predios regulares e irregulares¹⁰⁹.

Se trabajarán áreas que deben ser declaradas "zonas en proceso catastral", para lo cual previamente el RIC investigará los derechos de propiedad existentes y los datos físicos de las fincas que corresponden a cada municipio, elaborando los diagnósticos preliminares¹¹⁰. Para tal efecto el RIC deberá recopilar toda la información pertinente en cualquiera de los archivos y libros que tenga el Registro de la Propiedad, así como en cualquier archivo público que cuente con documentos relacionados con la tenencia de la tierra¹¹¹.

Declarada un área como zona en proceso catastral, se siguen las siguientes etapas o actividades: i) Diagnósticos registrales, ii) Levantamiento de información catastral, iii) Levantamiento catastral en áreas de población indígena, iv) Análisis de información catastral que es previamente expuesta a la población, v) Análisis de información jurídica, vi) Declaratoria de predio catastrado regular o irregular, vii) Declaratoria de zona catastrada.

Es importante mencionar que cuando una zona es declarada en proceso catastral no se pueden iniciar procesos de titulación supletoria.

¹⁰⁹ Las acciones catastrales son competencia del RIC y sus actividades técnicas podrán ser realizadas por administración directa, subcontratación o contrato. La coordinación, dirección, análisis catastral y jurídico no son delegables.

¹¹⁰ El objeto del diagnóstico de propiedad es dar conocimiento acerca de la propiedad de la tierra, para la formación de criterios y directrices para priorizar las zonas que se declararan en proceso catastral, formar criterio para la planificación de actividades técnicas de recopilación de información predial, en las zonas a catastrar, proporcionar referencias para los análisis catastral y jurídico y evidenciar las necesidades de regularización y de saneamiento de la información del Registro de la Propiedad.

¹¹¹ Se determina en la ley del RIC que el Registro de la Propiedad y demás instituciones tiene la obligación de permitir el acceso gratuito a la información.

Luego de la declaración de zona catastrada, se puede empezar con el mantenimiento catastral, y cualquier transferencia al derecho de propiedad o de posesión de los predios o fracciones deberá contar con la participación del RIC.

Cabe señalar finalmente que, si bien el Código Civil no prevé la obligatoriedad de inscribir las propiedades ni las transacciones sobre ellas, con la Ley del RIC se puede observar la obligatoriedad de la inscripción registral en zonas trabajadas por el RIC. Así, pareciera asomar la intencionalidad de que el Registro produzca efectos constitutivos, para los casos de compraventa de fracción de fincas (artículo 45). De otro lado, en las zonas declaradas catastradas (artículo 69) para la validez de la compraventa se requiere de escritura pública, en contraposición con el Código Civil (artículo 1790) que señala que el contrato de compraventa es consensual.

5.3.4 Posibles consecuencias de la implementación de la ley del RIC

El RIC inició sus trabajos catastrales en el 2007. En tal sentido conviene precisar que los beneficios y problemas identificados conforme a la ley y opiniones de expertos en el tema.

A. Beneficios al implementar la ley

A.1 Seguridad jurídica

- Identificará, ubicará y geoposicionará todos los predios del territorio nacional dentro de un sistema nacional de información catastral.
- Dará mayor certeza y seguridad jurídica sobre la tenencia, uso y propiedad de la tierra, en los casos que los predios sean regulares.

A.2 Herramienta para la solución de conflictos

- La ley establece la solución conciliatoria cuando exista conformidad entre las partes, en caso de desacuerdo se ventilará ante el Organismo Judicial.

- Podrá servir para que otras entidades encargadas de la resolución de conflictos cuenten con información técnica sobre las áreas, planos, mapas, etc.
- Cuando los predios tengan como única irregularidad no estar inscritos en el RGP será herramienta para su regularización.

A.3 Definirá con precisión el área y forma de los predios así como los derechos que recaen sobre ellos

- Se podrá determinar las diferencias entre el área inscrita y el área establecida físicamente.
- Se determinará qué fincas sólo tienen existencia en los registros pero cuya ubicación en el terreno es imposible.
- Determinará la incongruencia entre el titular registral y el titular catastral.

A.4 Comunidades indígenas

- Para el caso de tierras de las comunidades indígenas, se hará la declaratoria administrativa de tierra comunal para su registro.

5.3.5 Justificación de creación del RIC

La ley en su contexto justifica su creación en lo siguiente: el cumplimiento del compromiso establecido en los Acuerdos de Paz de implementar el Catastro a nivel nacional, la inseguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra lo que ha generado una diversidad de conflictos con los derechos de las personas y comunidades que no les han permitido el pleno dominio sobre las tierras, que con el catastro se podrá definir con precisión la ubicación, área, forma de los predios y su inscripción en el Registro de la Propiedad y que la misma apoyará a la resolución de conflictos relacionados con la disputa de derechos sobre la tierra y el establecimiento de bases sólidas para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierras.

Define el proceso catastral como el instrumento técnico de desarrollo con información para múltiples fines, siendo un registro gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.

Dentro de los grandes vacíos de la ley se encuentra el tema de los excesos que la ley no los desarrollo sino los remite a las disposiciones del Decreto 1551 y sus reformas y el tema de regularización de la tierra, por lo que es importante indicar que es necesario además de la ley del RIC, la aprobación de otras leyes sustantivas y adjetivas como son la Ley de Regularización tal como se indicó, creación de los Tribunales Agrarios, Código Agrario y Código Procesal Agrario y Ambiental.

La función propia del RIC se constituye en el establecimiento, mantenimiento actualización del catastro nacional, para lo cual se le asigna la atribución de definir la política catastral, la determinación del orden prioritario de las zonas a catastrar, así como aprobar su propia estructura organizativa y funcional¹¹².

En el cumplimiento de sus funciones debe actuar en coordinación con:

- Registro de la Propiedad –RGP–
- Instituto Geográfico Nacional –IGN–
- Las Municipalidades del país
- El Fondo de Tierras –Fontierras–
- La Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República –SAA–
- La Oficina Encargada del Control de las Áreas de Reserva del Estado –OCRET–
- El Consejo Nacional de Áreas Protegidas –CONAP–
- Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales –MARN–
- Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación –MAGA–
- Instituto Nacional de Bosques –INAB–
- Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas
- La Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno del Ministerio de Gobernación.
- Procuraduría General de la Nación –PGN–
- Ministerio Público –MP–
- Tribunales de la República
- Notarios

Como resultado del proceso catastral, la Ley del RIC establece la posibilidad de declarar predios regulares y predios irregulares, estableciendo importantes aportes en la definición de irregularidades en la tenencia de la tierra.

¹¹² Artículos 2 y 3 de la Ley del RIC

En la búsqueda de atención y solución de dicha problemática, la citada ley obliga al Organismo Ejecutivo y al Organismo Judicial a elaborar los proyectos de ley tendientes a la regularización de la tenencia de la tierra y a la legislación sustantiva y adjetiva para la aplicación de los tribunales agrarios, mandato que fue suspendido por la Corte de Constitucionalidad.

Importante resulta el tema de la titulación especial y registro, declarada de interés nacional, para aquellos casos en que la única irregularidad consista en la falta de registro del derecho de propiedad¹¹³.

La Ley reitera la obligación establecida en los Acuerdos de Paz en cuanto a que toda entidad del Estado, centralizada o descentralizada, debe informar al RIC respecto a los bienes inmuebles inscritos o adscritos a su nombre, para que se cuente con el inventario correspondiente¹¹⁴.

5.3.6 Tipología de Predios Catastrados irregulares

El artículo 36 de la Ley del Registro de Información Catastral define, (a contrario sensu) lo que es una irregularidad catastral, al establecer que "agotados los análisis catastral y jurídico de un predio, y habiéndose encontrado que no hay coincidencia en el objeto, o en la situación entre el sujeto y el objeto, se emitirá declaración de predio catastrado irregular", derivado de lo cual se concluye que legalmente irregularidad es la no coincidencia entre el objeto y el sujeto catastrales. Esto es importante resaltarlo porque es el punto de partida del contenido de la ley de regularización de la tenencia de la tierra.

A. La referida ley del RIC define las irregularidades siguientes:

- La falta de inscripción en el Registro de la Propiedad;
- La diferencia entre el área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área establecida físicamente, ya sea menor o mayor, en este último caso, dentro de los parámetros aceptables que establece la misma ley
- La leyenda "más o menos" en el área indicada en la inscripción registral
- La doble o múltiple titulación o registro del mismo predio

¹¹³ Artículo 68 de la Ley del RIC

¹¹⁴ Artículo 59 de la Ley del RIC

- La ausencia de datos registrales en cuanto a la extensión del predio
- Cualquier otra irregularidad no contemplada en los casos anteriores que resulte del proceso catastral o cualquier combinación de las anteriores irregularidades

Cuando el área resultante del levantamiento catastral sea menor que el área registralmente inscrita se considerará un defecto. Una vez estando firme la declaración de predio irregular por ese motivo, se hará la anotación respectiva en el Registro de la Propiedad, pero automáticamente quedará regularizada de conformidad con el área real consignada por el RIC.

5.3.7 Irregularidades Especiales

La Ley del RIC establece como irregularidades especiales la inubicabilidad de fincas y la incongruencia entre el titular registral y el titular catastral.

- **En el caso de inubicabilidad de fincas** establece que una vez realizada la declaratoria de predios catastrados de todo un polígono y previo a la declaración de zona catastrada, se hará un análisis de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, cuya ubicación no hubiere sido posible determinar en la zona en proceso catastral, para establecer su ubicación, y si esto fuere negativo el RIC hará declaratoria de FINCA INUBICABLE, lo cual notificará al Registro de la Propiedad para que efectúe la anotación correspondiente, quedando prohibido realizar cualquier operación sobre dicha finca en resguardo de la seguridad jurídica. Se hará del conocimiento de los titulares registrales y dicha declaratoria se publicará una sola vez en el Diario Oficial, lo cual no elimina la responsabilidad de la declaración de predio irregular.

Demostrar lo contrario le corresponde a los propietarios o a sus herederos legalmente declarados o sus representantes legales. Al RIC únicamente le corresponde certificar su ubicación espacial y notificará al Registro de la Propiedad para que cancele la anotación de inubicabilidad¹¹⁵.

- **Incongruencia entre el titular registral y el titular catastral** se da cuando el predio está siendo poseído por persona distinta a la que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad. El RIC lo declarará como

¹¹⁵ Artículo 39 inciso a) de la Ley del RIC

irregularidad especial y con dicha declaración, agotado el proceso de declaración de predio catastrado irregular y encontrándose firme la resolución, el Registro de la Propiedad procederá a realizar el asiento de una anotación en que se consignará el nombre de la persona que posee el predio.

Cuando se presuma en base a esa incongruencia que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral el poseedor podrá gestionar la reanudación del tracto sucesivo a su favor, promoviendo las acciones que para el efecto establecerá una ley especial¹¹⁶.

5.3.8 Regularización en el marco del Proceso Catastral

Por ley el RIC oportunamente tendrá que coadyuvar en la regularización en los siguientes casos¹¹⁷:

- **Los baldíos rurales**

El RIC al determinar la existencia de un terreno baldío rural, remitirá expediente al Fondo de Tierras para que este emita resolución declarando la procedencia y su inscripción a favor de la Nación. El expediente debe contener las siguientes certificaciones:

- Actas de conformidad de mojones y linderos de los predios colindantes;
- Las declaraciones firmes de predios catastrados de los mismos colindantes y del predio en cuestión;
- La del mapa de ubicación del predio en relación con su colindante.

- **Los baldíos urbanos**

El RIC al determinar la existencia de un terreno baldío urbano hará la declaratoria de predio catastrado, certificando expediente a la Procuraduría General de la Nación –PGN–, para su inscripción a favor de la Nación.

- **Tierras Comunales**

Al RIC le corresponde reconocer las tierras comunales y hará la declaratoria administrativa como tierra comunal. Ordenará que se emitan certificaciones de lo conducente, y en su caso, ordenará “el” registro, pero no se indica que registro, aunque se presume que la

¹¹⁶ Artículo 39 inciso b) de la Ley del RIC

¹¹⁷ Artículos 63,64,65,66,67 de la Ley del RIC

norma va referida al Registro de la Propiedad, para su anotación como tierra comunal.

El RIC para la declaratoria de tierras comunales tomará en cuenta la definición legal, establecida en la ley del RIC debiendo contar con un reglamento específico para poder realizar las declaratorias de predio regular o irregular.

- **Lugares Ceremoniales indígenas**

En el presente caso el RIC coadyuvará a garantizar su existencia y uso de los lugares ceremoniales indígenas. Si durante el proceso de levantamiento catastral en las comunidades indígenas aledañas se determina y reconoce la existencia de lugares tradicionales para uso ceremonial en un predio, el RIC hará el levantamiento topográfico de la fracción y sus servidumbres y notificará dentro del plazo de treinta días al propietario o poseedor del predio, a las comunidades y al Ministerio de Cultura y Deportes.

- **Excesos**

Con las certificaciones de predio catastrado irregular, los planos de la finca y plano de ubicación de exceso, el propietario deberá regularizar la situación de conformidad con la ley. Se considera exceso si el área inscrita en un predio es igual o menor a mil metros cuadrados y el área catastral se excede del veinte por ciento. Asimismo si el área inscrita está entre mil metros cuadrados y novecientos metros cuadrados y el área catastral excede del diez por ciento.

Por coordinación interinstitucional¹¹⁸, el RIC deberá coadyuvar a la regularización en los casos siguientes que han sido objeto de conflictividad agraria:

- Las titulaciones inconclusas por parte del Estado;
- La posesión histórica sin título alguno;
- Las tierras comunales sin registro;
- Los ejidos municipales;
- Las tierras en conflicto, por disputa de derechos;
- Definición de límites territoriales
- Centros arqueológicos
- Delimitación de las áreas protegidas y áreas de reserva territoriales,

¹¹⁸ Artículo 46 de la Ley del RIC

5.3.9 Titulación Especial y Registro

La ley del RIC en su artículo 68 señala que: "Se declara de interés nacional la titulación y registro de aquellos predios que luego del análisis jurídico tengan como única irregularidad la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad".

La titulación especial no es aplicable en el territorio del departamento de Petén y la Franja Transversal del Norte, en los bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado, dentro de las áreas protegidas, y los excesos de las propiedades rurales y urbanas.

Este es uno de los casos en donde la titulación y regularización de tierras puede ser considerada una función innata del RIC.

A continuación se da a conocer el proceso de titulación especial y registro:

5.3.9.1 Proceso de Titulación Especial y Registro

De conformidad con la ley del RIC le corresponde a dicho Registro la conformación del expediente para el trámite de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El expediente debe contener la siguiente documentación:

A. Por parte del RIC

- Certificación de predio catastrado irregular;
- El plano;
- Datos de identificación personal del titular catastral.

B. Por parte del Juez de Asuntos Municipales o por el Alcalde Municipal

- Levantar acta que contenga declaración jurada del solicitante donde declare que sobre el predio no existe conflicto de intereses y que la posesión ha sido continúa, que está fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y que la posesión sea ejercida a título de dueño por diez años o más.

C. Papel del RIC en la conformación del expediente y acciones para la Titulación Especial y Registro

Con la documentación correspondiente el RIC procede a conformar el expediente y procede a elaborar edicto que contendrá la siguiente información:

- Los datos personales del interesado,
- La información catastral del predio,
- Que el predio se encuentra en proceso de registro; y
- La convocatoria a los interesados para que en el plazo no mayor de treinta días se manifiesten terceros al respecto.

D. Publicación en el Diario Oficial

El RIC procede a publicarlo en el Diario Oficial por una sola vez, el cual se fijará en los estrados del Juzgado de Paz jurisdiccional y la municipalidad donde este ubicado el predio.

D.1 Si se hace valer oposición al registro del predio

Si se hace valer oposición a la inscripción registral, el RIC hará la declaratoria de cuestión contenciosa y remitirá el expediente al tribunal competente, debiendo notificarles a los interesados.

D.2 Si no se hace valer oposición al registro del predio

Si transcurriera el plazo de treinta días y no se hace valer oposición el RIC emitirá resolución de **TITULACION ESPECIAL Y REGISTRO**, para lo cual extenderá certificación con el objetivo de que se inscriba a favor de o de los posesionarios en forma gratuita. En caso de matrimonio o de unidos o convivientes el título debe ser emitido a favor de ambos. La resolución debe ser notificada al titular o titulares en un plazo no mayor de quince días. Con la certificación del RIC el Registro de la Propiedad procede a registrar.

D.3 De Titulación Especial a Propiedad

La inscripción registral de la titulación se convertirá en inscripción de propiedad al transcurrir cinco años a partir de la inscripción registral.