

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Programa de Actualización y Cierre Académico



Formas de tenencias de las tierras en el municipio de Zacapa
-Tesis de Licenciatura-

Rubén Darío Muñoz Cardona

Zacapa, mayo 2014

Formas de tenencias de las tierras en el municipio de Zacapa

-Tesis de Licenciatura-

Rubén Darío Muñoz Cardona

Zacapa, mayo 2014

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M. A. César Augusto Custodio Cobar

Secretario General Lic. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano M. Sc. Otto Ronaldo González Peña

Coordinador de exámenes privados M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador del Departamento de Tesis Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla

Director del Programa de Tesis Dr. Carlos Interiano

Coordinador de Cátedra M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Asesor de Tesis M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Revisor de Tesis M. Sc. Mario Jo Chang

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

Licda. María Eugenia Samayoa

Lic. Víctor Manuel Moran Ramírez

Lic. Jorge Egberto Canel García

Lic. Héctor Ricardo Echeverría Méndez

Segunda Fase

Licda. Vilma Corina Bustamante Túnchez

Licda. María Cristina Cáceres López

Lic. Jorge Egberto Canel García

Licda. Karin Virginia Romeo Figueroa

Tercera Fase

Lic. Miguel Ángel Giordano Navarro

M. Sc. Mario Jo Chang

M. Sc. Mario Jo Chang

Lic. Víctor Manuel Moran Ramírez

Lic. Víctor Manuel Moran Ramírez

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, cinco de julio de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **FORMAS DE TENENCIAS DE LAS TIERRAS EN EL MUNICIPIO DE ZACAPA**, presentado por **RUBÉN DARÍO MUÑOZ CARDONA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al Licenciado **JOAQUÍN RODRIGO FLORES GUZMÁN**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.



~~M. Sc. Otto Ronaldo González Peña~~
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **RUBÉN DARÍO MUÑOZ CARDONA**

Título de la tesis: **FORMAS DE TENENCIAS DE LAS TIERRAS EN EL MUNICIPIO DE ZACAPA**

El Tutor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

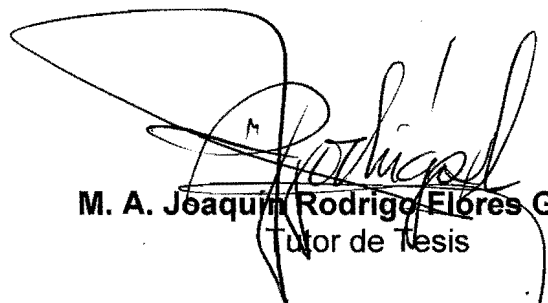
Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 20 de noviembre de 2013

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

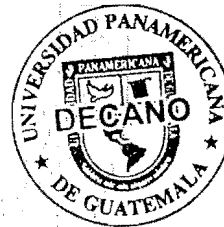


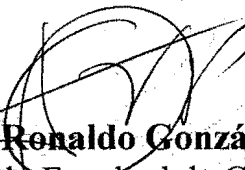
M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Tutor de Tesis



UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veintiuno de noviembre de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **FORMAS DE TENENCIAS DE LAS TIERRAS EN EL MUNICIPIO DE ZACAPA**, presentado por **RUBÉN DARÍO MUÑOZ CARDONA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico al Licenciado **MARIO JO CHANG**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.




M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **RUBÉN DARÍO MUÑOZ CARDONA**

Título de la tesis: **FORMAS DE TENENCIAS DE LAS TIERRAS EN EL MUNICIPIO DE ZACAPA**

El Revisor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 23 de enero de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

M. Sc. Marie Jo Chang
Revisor Metodológico de Tesis



DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS

Nombre del Estudiante: **RUBÉN DARÍO MUÑOZ CARDONA**

Título de la tesis: **FORMAS DE TENENCIAS DE LAS TIERRAS EN EL MUNICIPIO DE ZACAPA**

El Director del programa de Tesis de Licenciatura,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

Tercero: Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

Cuarto: Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

Por tanto,

En su calidad de Director del programa de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 24 de marzo de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



Dr. Carlos Interiano
Director del programa de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **RUBÉN DARÍO MUÑOZ CARDONA**

Título de la tesis: **FORMAS DE TENENCIAS DE LAS TIERRAS EN EL MUNICIPIO DE ZACAPA**

El Director del programa de tesis, y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.


Segundo: Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

Por tanto,

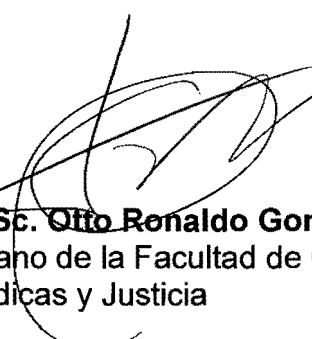
Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 31 de marzo de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


Dr. Carlos Interiano
Director del programa de tesis Facultad de
Ciencias Jurídicas y Justicia




Vo. Be. M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Nota: Para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

ACTO QUE DEDICO

A DIOS:

De quien he recibido el más hermoso tesoro que existe: la vida. Quien me ha enseñado el significado del amor y la fe. Que me guio por el camino del bien, brindándome sabiduría, discernimiento, perseverancia, humildad y fuerza para no desfallecer en el intento y alcanzar mi meta.

A LA VIRGE MARIA:

Porque al igual que al lado de su hijo Jesucristo, siempre ha estado conmigo brindándome su protección y amor de madre incondicional.

A LA MEMORIA DE MI MADRE:

Zoila Elvira Cardona Morales de Muñoz (Q.E.P.D.), por haberme ilustrado con cariño, esmero y valor que la vida es una lucha constante, y que está llena de obstáculos y oportunidades. De quien recibí todo el amor requerido, y depósito en mí la semilla que me ha forjado hasta el día de hoy y llegar a ser lo que soy. “Gracias Mamá”.

A MI PADRE:

Randolfo de Jesús Muñoz León, por sus consejos, cariño y apoyo; y por señalarme el camino para ser una persona con principios y valores.

A LA MEMORIA DE MI ESPOSA:

La Licenciada en Psicología Clínica: Elsa Solares González de Muñoz (Q.E.P.D.), por haberme enseñado a ver la vida desde otra perspectiva, quien fue mi motivación, mi fuente de inspiración y una de tantas razones por las que cada día mí esfuerzo es al máximo. Por haber estado a mi lado, brindándome todo tu amor, entrega, dedicación, paciencia, comprensión, cuidados y apoyo. Por adocrinarme a perseverar en esta vida, por brindarme todo tu ser; a ti este triunfo, mi amor eterno, ya que fuiste la pieza clave para convertirme en un profesional; que Dios te bendiga y te haga gozar de su gloria. “Gracias mi amor, siempre te amare”.

A MIS HERMANOS:

Erixs Randolpho, Mirna Lisbeth y Rony Elmer, por ser parte importante de mi vida. Con respeto y cariño.

A MI FAMILIA EN GENERAL:

Por brindarme su cariño, consejos y oraciones. Con admiración y aprecio.

A:

Yahayra Sylany y Arturo Estuardo Berreondo Solares, gracias por formar parte de mí vida, por el cariño, respeto y apoyo que me han brindado. “Bendiciones”.

A MIS CATEDRATICOS:

Por haber influido con sus conocimientos y experiencias, a prepararme para los retos de la vida, en mi carrera profesional, en forma particular al Licenciado Herbert Valvert, por su confianza, apoyo y amistad.

A MI ASESOR DE TESIS:

M.A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán, por sus críticas constructivas, consejos y ayuda; que me permitieron terminar mi trabajo de tesis.

A MI REVISOR DE TESIS:

M. Sc. Mario Jo Chang, por su colaboración en la realización de mi trabajo de tesis.

A MIS COMPAÑEROS DE PROMOCION:

Gracias por su cariño y amistad, y por haber hecho de mi etapa universitaria un trayecto de vivencias.

A LA FAMILIA HAM CABRERA:

Por su apoyo cariño y respeto, en especial a Edgar Orlando Ham Pineda, por ser un excelente compañero y amigo; por motivarme a seguir adelante en los momentos de desesperación y sobre todo por hacer de su familia, una familia para mí.

A MIS AMIGOS (A):

Que me sería imposible hacer mención de cada uno por sus nombres, gracias por su amistad, consejos, apoyo y compañía en los momentos más difíciles. Algunos están aquí conmigo y otros se nos han adelantado; pero viven en mis recuerdos y en mi corazón.

A:

José Amílcar Castro Alarcón, Leonel Morales, Félix Manuel Ramírez Alecio, Edna Liliana Paiz Morales, Doraida Martínez Picón, Mario Randolph Flores Cabrera, Manuel Aldana Archila, José Aníbal Aldana Aldana, Augusta Morales Fajardo, Luis Alfredo Rodríguez, Guillermo Antonio Monroy Calderon y Fernando Pérez Ramírez; por brindarme su cariño y apoyo incondicional en todo momento. “Dios les bendiga”.

A LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA:

Por haberme dado la oportunidad de concluir uno de los mayores retos de mi vida.

A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS, SOCIALES Y DE LA JUSTICIA:

Por brindarme la oportunidad de culminar mi carrera dentro sus aulas, lugar donde pude obtener los conocimientos que me serán útiles y necesarios para el desarrollo de mi vida profesional.

A USTED:

Que de alguna manera a influido y ayudado a alcanzar este objetivo. Especialmente.

Rubén Darío Muñoz Cardona

Índice

Resumen	i
Palabras Clave	ii
Introducción	iii
Bienes	1
Derecho de propiedad	4
Registro general de la propiedad	6
Derecho de posesión	10
Antecedentes históricos de la tenencia de la tierra en el municipio de Zacapa	14
Instituciones involucradas en la regulación y ordenamiento de la tenencia de las tierras	17
Legislación que regula la tenencia de las tierras	21
Conflictos actuales de la tenencia de las tierras en el municipio de Zacapa, departamento de Zacapa	30
Formas de tenencias de las tierras en el municipio de Zacapa	36
Documentos con que acreditan la tenencia de las tierras en el municipio de Zacapa	45
Conclusiones	51
Referencias	53

Resumen

Para la elaboración del presente trabajo de investigación, fue necesario iniciar desarrollando conceptos básicos como derecho de propiedad, que es el poderío que tiene una persona de gozar, disfrutar y disponer de una cosa bajo la observancia de la ley: y derecho de posesión, siendo una de las formas de adquirir la propiedad. De igual manera por ser una entidad fundamental e involucrada en cuanto a la regularización de las inscripciones de bienes inmuebles, no podía faltar el Registro General de la Propiedad, que tiene como objetivo llevar control de registro de derechos reales sobre inmuebles, contratos y actos sobre estos. En cuanto a las instituciones involucradas en la regulación de la tenencia de tierras, se detalló un listado de entidades que tienen un rol fundamental en la tarea de garantizar certeza jurídica para las personas en la tenencia de bienes inmuebles, entre algunas se menciona: la Municipalidad, Consejo Comunitario de Desarrollo, Registro de Información Catastral, Secretaria de Asuntos Agrarios, Registro General de la Propiedad, y Fondo de Tierras. Referente a la legislación que regula la tenencia de las tierras, está la Constitución Política de la Republica, Código Civil, Ley de titulación supletoria, Código Municipal, Ley del Registro de Información Catastral, Ley de fondo de tierra, entre otras.

Asimismo se identificó alguno de los conflictos actuales de la tenencia de la tierra, que han surgido a consecuencia de la incertidumbre en las áreas y medidas de los bienes inmuebles, también por la ineficacia de los diversos títulos con que se acredita la posesión de los bienes inmuebles, la duplicidad de inscripciones registrales sobre una misma finca. Por último, sobre las formas de tenencia de las tierras, las siguientes: propia o a modo de propietario, que es cuando el titular del derecho es el propietario; arrendamiento, se refiere que la persona las posee en calidad de arrendatario; comunal, dichos derechos son compartidos colectivamente por una comunidad o grupo social determinado; ocupadas, por lo general es cuando las personas no han arreglado la situación legal en cuanto a la tenencia de dichas tierras, ya sea por ignorancia o por falta de recursos económicos para sufragar los gastos en que se incurren en los tramites respectivos.

Palabras clave

Tenencia. Acreditar. Propiedad. Bien Inmueble. Regulación.

Introducción

Uno de los mayores problemas que por lo general presentan los particulares es lo referente a sus propiedades privadas, esto incluye la propiedad sobre sus bienes inmuebles, y es donde el derecho entra en juego brindando soluciones para la resolución de los conflictos que pudiesen surgir en cuanto a la tenencia de tierras. El municipio de Zacapa no es la excepción a esos problemas, pues históricamente no solo en dicho municipio sino a nivel nacional, se identifican serios problemas a consecuencia de la tenencia de inmuebles, muchos de ellos por motivo de la incertidumbre jurídica en cuanto al estatus de las tierras, otro problema latente en el municipio de Zacapa, es que la mayor parte de tierras se encuentran sin registrar, existen diversos casos también donde ha habido duplicidad de inscripciones registrales, obligando con ello a las personas involucradas en esos casos verse en la necesidad de acudir a los Tribunales para que por medio de un litigio se emita una sentencia por medio de la cual se ponga fin a dicho conflicto. Por lo anterior, se hace necesario hacer un estudio sobre el tema, en específico en el municipio de Zacapa, estudiando cuales son las formas, es decir, por medio de que documentos las personas pueden adquirir o hacen valer la tenencia sobre las tierras, proponiendo soluciones que en su oportunidad puedan resolver los problemas existentes en ese ámbito, auxiliados con

las entidades estatales que tienen como finalidad garantizar el goce y disfrute de las personas con sus tierras.

La Historia del municipio de Zacapa, inicia en tiempos de la Colonia, en esa época dependía de la provincia de Chiquimula; la cual estaba dividida en dos corregimientos que eran Zacapa y Acasaguastlan, teniendo una gran extensión territorial; Chiquimula se convierte en Departamento en 1825 el cual tenía siete municipios siendo uno de ellos Zacapa, las autoridades de ese tiempo decidieron que era difícil administrar un gran territorio y tomaron la decisión de dividirlo en dos Departamentos Chiquimula y Zacapa, esto según Decreto 31 de fecha 10 de noviembre de 1871, del Presidente de la Republica Miguel García Granados.

Fue en la fecha anteriormente citada que se dio la creación del Municipio de Zacapa, pero la cabecera departamental se convierte en ciudad el 8 de noviembre de 1896; vale mencionar que en esta misma fecha se inauguró el ferrocarril del norte. Zacapa se deriva de las voces náhuatl, ZACATL que significa zacate o yerba, y APAN que quiere decir, en el río; formando en vez de ATL agua y pan “sobre río del zacate o de la yerba, haciendo alusión al río grande.

El departamento de Zacapa cuenta con diez municipios siendo ellos: San Diego, Cabañas, Huité, Zacapa, Teculután, Usumatlán, Estanzuela, Rio Hondo, Gualán y La Unión. La Aldea San Jorge que pertenece a Zacapa, está actualmente gestionando para convertirse en municipio, ya que cuenta con todos los requisitos.

Desde la época colonial las autoridades de ese tiempo cedieron tierras para las comunidades y a personas en particular, hasta la fecha de hoy algunos conflictos en la tenencia de la tierras acreditan las propiedades de bienes inmuebles, dígase fincas con documentos que se extendieron en esa parte de la historia del municipio de Zacapa, y que algunos problemas subsisten desde entonces como lo son los límites entre los Departamentos de Chiquimula y Zacapa.

De lo expuesto anteriormente es importante mencionar los documentos con que acreditan la propiedad de bienes inmuebles en el municipio de Zacapa, tomando en cuenta la historia de este, de allí la necesidad de la creación de la institución que rigiera y controlara la certeza jurídica de la propiedad de bienes inmuebles como lo es el Registro General de la Propiedad, los instrumentos públicos y privados permitidos por la ley para respaldar la propiedad ante terceros, ya sean registrados, derechos de posesión y actas de adjudicación cuando se trata de tierras comunales o municipales.

El Estado ha impulsado cambios para regular de mejor forma la tenencia de la tierra, la certeza jurídica de la propiedad en cualquiera de sus formas, y darle al propietario o poseedor el marco jurídico necesario; es así como se crea la ley del registro de información catastral, para darle la seguridad jurídica a la tenencia de las tierras, actualmente en el Departamento de Zacapa solo están catastrados los municipios de San Diego, Huité, Cabañas y una parte de Gualán, por lo que se espera que muy pronto el municipio de Zacapa sea incluido en el registro catastral y que se puedan extender los documentos correspondientes a los propietarios y que cuenten con la certeza legal para que estos hagan valer sus derechos ante otros.

Bienes

Para poder comprender que son bienes es necesario tener claro su concepto, podemos decir entonces que son todos los objetos o cosas que pueden ser apropiados en base a un derecho el cual puede constituirse en un patrimonio, y la clasificación de bienes pueden ser muebles e inmuebles. Los bienes son todas las cosas con que los hombres se ayudan, se sirven y utilizan, del cual pueden obtener su propiedad. Según nuestro Código Civil en su artículo 442 estipula: son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en muebles e inmuebles.

En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble se concibe directamente sobre el mismo. En cambio, si una persona adeuda a otro una determinada cantidad de dinero, la relación jurídica se entiende existente de persona a persona. Debe tenerse presente, en todo caso, que el derecho, o, en otras palabras, la relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho, solo existe de persona a persona. En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. En los derechos personales se hace énfasis en la relación jurídica. (Brañas, 1998:289).

Bienes muebles

Son aquellos objetos o cosas que se pueden transportar, llevar o desplazarse de un lugar a otro, se caracterizan por la posibilidad de traslación y por su movilidad.

“El que por si propio o mediante una fuerza externa es movable o transportable de un lado a otro, siempre que el ordenamiento jurídico no le haya conferido carácter de inmueble por accesión.” (Ossorio,1981:86).

El Código Civil en su artículo 451 regula; Son bienes muebles:

- 1.- Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
- 2.- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
- 3.- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
- 4.- Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes.
- 5.- Los derechos de créditos referentes a muebles, dinero o servicios personales; y
- 6.- Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.

Bienes inmuebles

Son aquellos bienes que no se pueden trasladar de un lugar a otro, y que estos están fijos sobre el suelo, como tierras, caminos, construcciones, minas y edificios.

El que no puede ser trasladado de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo: por naturaleza, o sea, aquellas cosas que se encuentran por si mismas inmobilizadas, como el suelo y todo lo que está incorporado a el de manera orgánica, como los edificios; por destino, como los bienes muebles que, manteniendo su individualidad, se unen por el propietario a un inmueble por naturaleza, con excepción –para algunas legislaciones- de aquellos adheridos con miras a la profesión del propietario de una manera temporaria; por accesión, las cosas muebles que se encuentran realmente inmobilizadas por su adhesión física y perpetua al suelo; y por su carácter representativo, como los instrumentos públicos acreditativos de derechos reales sobre bienes inmuebles. De este último concepto, algunas legislaciones exceptúan los relativos a los derechos de hipoteca y de anticresis. (Ossorio,1981:86).

Según nuestro Código Civil en la parte conducente en el artículo 445 son bienes inmuebles:

1°. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentran en la superficie o dentro de la tierra;

2°. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados;

3°. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;

4°. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble.

5°. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;

6°. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un rio, lago o costa; y

7°. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

Derecho de propiedad

Desde el inicio de la humanidad el hombre se vio en la necesidad de agruparse y asociarse, formando las primeras manifestaciones de la conformación de una sociedad, empezando a formar clanes o tribus por lo que evoluciono la forma de convivencia social, fue así también como nace las primeras inquietudes de querer el hombre tener sus propias cosas que le pertenecieran a él, y que los demás se lo respetaran; es entonces donde tiene sus antecedentes el derecho de propiedad, como una necesidad humana de poseer bienes.

Evolución del derecho de propiedad. Antiguamente, el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio (Brañas,1998:295).

Los bienes primitivamente se establecían en forma común para todos, pero la ambición del hombre acabo con esto; y es cuando se origina la propiedad discutiéndose esta en las guerras, y posteriormente en los tratados y contratos, dándole paso así a la regulación del derecho de

propiedad. Actualmente este derecho lo sitúan dentro del derecho civil, esto lo podemos localizar dentro de nuestro Código Civil y está regulado en el libro número dos, el cual es muy preciso en todo lo que se refiere a los bienes de la propiedad y demás derechos reales.

Atributo esencial de la propiedad. Lo que caracteriza el derecho de propiedad, y lo distingue de los demás derechos reales, es la facultad de disponer de la cosa consumiéndola, destruyéndola materialmente o transformando su sustancia. Esto es lo que los antiguos llamaban abusus, palabra que designa el consumo de la cosa, y no el abuso en el sentido moderno de la palabra, que designa el acto contrario al derecho. Todos los otros derechos reales autorizan a sus titulares a gozar de la cosa ajena de una manera más o menos completa; pero siempre con la obligación de conservar su sustancia (Planiol,1999:403).

El derecho de propiedad desde sus inicios hasta la actualidad ha mantenido los mismos principios, de ejercer sobre un bien el dominio, gozar, disfrutar y disponer cómo le convenga al poseedor, solamente que nuestra legislación señala algunos límites a los cuales deben someterse y respetar, actualmente todos los países cuentan con normas jurídicas que regulan los derechos de propiedad, nuestra Constitución política de la República de Guatemala garantiza y protege la propiedad privada, nuestro Código Civil regula los modos de adquirir la propiedad de bienes inmuebles y los cuales definiremos a continuación.

Podemos dar una definición de propiedad la cual es el poder de gozar, disfrutar y disponer de la cosa con observancia en la ley en cuanto a sus limitaciones, nuestro Código Civil en su artículo 464 hace énfasis que la propiedad es un derecho, lo cual se entiende que toda persona en el

Estado de Guatemala puede ser propietario de bienes y los cuales deben ser respetados, protegidos y regulados de manera que la convivencia socioeconómica sea pacífica y armoniosa para el desarrollo de nuestra sociedad.

Registro general de la propiedad

El registro general de la propiedad en Guatemala, nace como una necesidad de regular la propiedad de bienes inmuebles y darle certeza jurídica a los mismos, es en la época de Justo Rufino Barrios en el año 1877, donde inicia a funcionar este registro; actualmente existen dos registros, el de la zona central con sede en la ciudad de Guatemala y el segundo registro con sede en Quetzaltenango. El sistema de llevar a cabo las operaciones antes era muy lento y podía a veces tardar meses en la devolución de documentos, eso ha cambiado, la modernización ha hecho que esta institución sea más rápida y eficaz, proporcionando a los notarios servicios electrónicos a través del internet como lo son las consultas a distancias.

Una de las razones de importancia que tiene el registro general de la propiedad es:

La razón de ser de los registros públicos radica en la necesidad: a) de garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho, respaldada por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien. b) de facilitar a terceros (terceras personas) la consulta y el pronto conocimiento de quien es el propietario del bien de que se trate, y cuál es la situación jurídica del mismo. (Brañas,1998:378)

El objetivo que tiene este registro es de llevar el control registral de derechos reales sobre inmuebles contratos y actos sobre estos, se puede decir que es un órgano administrativo creado para garantizar los derechos patrimoniales de una persona y que estos no tengan modificaciones desfavorable sin la voluntad de su legítimo propietario, producto de estos actos ilícitos que se puedan presentar el registro a tratado de crear mecanismos para contrarrestar estas alteraciones de propiedades sin el consentimiento del propietario. Al respecto el Código Civil reza en su artículo 1124: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.

Podemos indicar que es una institución encargada de llevar a cabo de conformidad con la ley, las actividades registrales relacionadas a los bienes inmuebles y muebles identificables, por medio de sus recursos humanos, materiales financieros y tecnológicos para satisfacer las

solicitudes de sus usuarios, dándoles la seguridad jurídica a las operaciones registrales. El registro de un bien o un derecho da al poseedor una seguridad sobre su derecho, por medio de la inscripción, y esta se hace para proteger al legítimo propietario de cualquier amenaza que pueda surgir de terceras personas. El departamento de Zacapa cuenta con una sede del Registro General de la Propiedad la cual se encuentra en el municipio de Estanzuela, facilitando a los usuarios de esta región cualquier solicitud de operación registral.

Nuestro Código Civil regula en su artículo 1125 lo que se puede inscribir en el Registro de la Propiedad:

En el Registro se inscribirán:

- 1°. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 2°. 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 inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 3°. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;

- 4o. Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5°. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6o. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de 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;
- 7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- 8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9°. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común y la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;

13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y

14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

* Reformado el inciso 6 y agregados los incisos 13 y 14 por el artículo 78 del Decreto-Ley Número 218.

Derecho de posesión

Desde la época de la conquista española en Guatemala, se viene dando el derecho de posesión de tierras, estas eran otorgadas por la corona a quienes creían conveniente, a los conquistadores, a los españoles que residían en América pero también se le otorgó a las comunidades indígenas a las cuales se les habían sido desposeídas por ella de sus derechos originales producto de la conquista, desde ese entonces el tema de derechos de posesión se ha venido desarrollando y a la vez legislando para que esta forma de adquirir la propiedad posea la certeza jurídica.

La posesión es un de las figuras más complejas del derecho privado. Está relacionada con el derecho de propiedad, con otros derechos y con la mera tenencia. Su proyección es múltiple en la vida jurídica, y sus circunstancias y efectos muy variados. Relacionada con el derecho de propiedad, porque poseer un bien es inherente al propietario. Con otros derechos, porque se puede poseer algo legalmente sin ser propietario (por ejemplo, el usufructo, la cosa dada en usufructo). Con la mera tenencia, porque quien eventualmente tiene en su poder una cosa, puede llegar a tener posesión sobre la misma. (Brañas,1998:297)

La posesión

Es el hecho de conservar la cosa de modo exclusivo como si fuera propia, usarlo y disfrutar de ello como si fuera el propietario de la cosa. Nuestro Código Civil en el artículo 612 define que debe entenderse como posesión: Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Es una forma de adquirir los bienes por el transcurso del tiempo establecido en la ley.

Para que la posesión produzca el dominio es necesario reunir los requisitos que establece nuestra legislación específicamente en el artículo 620 del Código Civil el cual reza así: Para que la posesión produzca el dominio se necesita que este fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, publica y pacífica y por el tiempo señalado en la ley.

Para quienes tienen derechos de posesión sobre un bien inmueble, nuestra legislación señala el trámite de titulación supletoria para que puedan ser registrados estos bienes inmuebles en el registro de la propiedad; otorgándole la protección que le brinda nuestro ordenamiento jurídico.

“La posesión es un estado de hecho. Consistente 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 su propietario”. (Planiol,1999: 386)

La copropiedad

Es cuando dos o más personas tienen derecho sobre un bien, nuestro Código Civil en los artículos 485 y 486, lo define así: Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas, y que las cuotas de los partícipes se presumen iguales. Se puede decir que lo que está repartido es el derecho de propiedad y no la cosa. Así mismo es necesario manifestar que la fracción de cada uno de los dueños puede enajenarse, cederse o arrendarse.

“Esta figura jurídica es también llamada condominio. Se tipifica cuando dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes, de una misma cosa, de un mismo bien”. (Brañas, 1998: 304)

La usucapión

Llamada también prescripción adquisitiva, es un modo de adquirir el dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales, por lo que la posesión ejercitada durante el tiempo que establece la ley, que es de diez años; siendo esto el primer paso para poder registrar un bien inmueble por medio de la titulación supletoria ante el Registro General de la Propiedad.

Modo de adquirir el dominio de una cosa, por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarlo su anterior legítimo dueño. (v. PRESCRIPCIÓN, PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.)

Tal noción debe complementarse con la actitud –si se admite la redundancia- del que prescribe; que ha de poseer durante el lapso pertinente con ánimo de dueño y sin interrupción. (Ossorio,1981: 770)

La accesión

Es un modo de adquirir la propiedad, consiste que todo lo que produce pertenece a este y lo que se adhiere por acción de la naturaleza también, es el derecho otorgado al propietario de un bien para hacer suyo todo lo que produce esta o se le incorpora, natural o artificialmente de forma inseparable.

En el significado jurídico preponderante, un modo de adquirir lo accesorio por pertenecernos la cosa principal (v.); o bien el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble da al dueño de ella sobre todo cuanto produce, o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambas causas a la par. (Cabanellas,1979:61).

Tenencia

Es la manifestación de dominio sobre una cosa. Ossorio lo define de la siguiente manera: “ocupación y posesión actual y corporal de una cosa” (1981:737). Por lo que se puede indicar que la tenencia es el grado mínimo de dominio sobre la cosa, es simplemente un hecho sin reconocimiento a la posesión y mucho menos a la propiedad, entendiéndose la tenencia inferior a la posesión. Es la forma de regular los bienes inmuebles con la intención de poseer la cosa con certeza jurídica.

Antecedentes históricos de la tenencia de la tierra en el municipio de Zacapa

La historia del municipio de Zacapa comienza desde la época de la colonia, y desde ese tiempo a la fecha de hoy ha mostrado un crecimiento notable, ya que en la actualidad el municipio se compone de 134 centros poblados los cuales 101 constituyen el área rural y 33 el área urbana integrada esta última por cuatro zonas distribuidas en quince colonias que son: Banvi, Castillo de la mancha, Luterana, Juan Guerra, Chaparro, Juan Pablo II, El milagro, Pocará, Los Olivos, Barrio Nuevo, Edyn Loyo, Noruega, Santa Marta, Esmeralda y Valle Reforma; cuenta con trece barrios que son: Tamarindal, El Calvario, La Reforma, La

laguna, El bordo, Las flores, San Sebastián, El presidio, La Estación, San marcos, La ladrillera, Parroquia y Soledad; la conforman cinco colonias residenciales siendo ellas: La colina, Anda lucia, Residenciales tita, Eduardo y el sol.

En el municipio de Zacapa la mayor parte de la población humana que existe es ladina, aunque se encuentran en poca cantidad familias que pertenecen a las etnias maya, garífunas y xincas. Las actividades tradicionales han sido la agrícola y pecuarias, la forma de poseer las tierras se ha dado por herencia de padres a hijos y muchas de estas no están registradas legalmente, por lo que esta es la manera como muchos propietarios o poseedores de tierras en este municipio han adquirido ese derecho, aunque en el área urbana la mayoría de bienes inmuebles se encuentran registrados no así en el área rural. En cuanto a la tenencia de tierras municipales según la historia en la sesión del 10 de septiembre de 1859, Palma indica: “Censo sobre ejidos. Se nombró una comisión para empadronar a los que utilizaban los ejidos y rastrojos municipales, a fin de cobrarles el uso de los mismos” (Palma,1973:245).

Las extensiones de tierras históricamente se han concentrado en pocas manos, el municipio de Zacapa se le considera la parte alta como latifundio y la baja como minifundio, son de propiedad privada y en cuanto a las montañas son fincas nacionales, la reestructuración

territorial en la época independiente transformo los pueblos coloniales en los municipios actuales y se mantuvo el modo de tierras ejidales y comunales, lo cual se conoce como tierras municipales; actualmente en este municipio podemos citar entre las tierras municipales o comunales Manzanotes, Santa Rosalía, San Jorge, San Juan, Tablones, Tuno Poljá, Santa Anita Lajincó, Barranco Colorado, Santa Lucia y la finca la Granadilla; el uso que se le ha dado a las tierras en este municipio ha sido para cultivos, pastos, bosques y montes; esto en el área rural y en la urbana para viviendas, complejos de lotificación y edificaciones modernas para diferentes fines.

Citado por (Guerra Borges: 150) que al iniciarse la Reforma Liberal, existían las siguientes formas de la tenencia de la tierra:

- Tierras adquiridas bajo título legítimo.
- Terrenos titulados ad corpus.
- Terrenos poseídos por personas que carecían de títulos de propiedad.
- Ejidos de las municipalidades y tierras comunes de los pueblos de indios.
- Tierras de propiedad de las comunidades religiosas.
- Tierras de las cofradías religiosas indígenas.
- Terrenos de las fundaciones de festividades religiosas (Thillet, 2003:75).

Instituciones involucradas en la regulación y ordenamiento de la tenencia de las tierras

El Estado a través de la historia se ha preocupado por resolver la regulación y ordenamiento de la tenencia de las tierras, ha creado distintas instancias o instituciones, para que las mismas se involucren de manera directa y responsable en el saneamiento de este problema que está afectando en gran manera al desarrollo de nuestro país y por ende del municipio de Zacapa del departamento de Zacapa, por esta razón se han impulsado políticas y mecanismos que garanticen la seguridad y certeza jurídicas de las diferentes formas de tenencia de la tierra en nuestro país.

Cuidando las costumbres y tradiciones de las etnias en Guatemala, el Estado ha tratado de legislar lo relativo a la tenencia de las tierras de forma ecuánime y justa para que todos los ciudadanos en general tengan las mismas oportunidades de adquirir o tener tierras para su supervivencia; y que esta sea un medio de producción para la nación y que conlleve a la prosperidad a sus legítimos propietarios.

Municipalidad

Representa el poder local de cada municipio, como administradora de todo el patrimonio municipal, es la que otorga o facilita la adjudicación de tierras comunitarias que pertenezca a ella, tal como lo reza el Código Municipal en el artículo 109 en su parte conducente indica: Tierras comunitarias. El gobierno municipal establecerá, previa consulta con las autoridades comunitarias, los mecanismos que garanticen a los miembros de las comunidades el uso, conservación y administración de las tierras comunitarias cuya administración se haya encomendado tradicionalmente al gobierno municipal.

Consejo comunitario de desarrollo “Cocodes”

Los miembros de la comunidad se reúnen con el interés de promover y realizar proyectos y programas que conlleven beneficios a su comunidad; de tal manera el reglamento de la ley de los consejos de desarrollo urbano y rural, reza en su artículo 52 modificado por Acuerdo Gubernativo 229-2003, el cual queda así: De los Consejos Comunitarios de Desarrollo. Cada Consejo Comunitario de Desarrollo tiene por objeto que los miembros de la comunidad interesados en promover y llevar a cabo políticas participativas, se reúnan para identificar y priorizar los proyectos, planes y programas que beneficien a su comunidad.

Registro de información catastral

Esta institución nace a través del Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, emitido el 15 de junio de 2005; es una de las más importantes para el control y regulación de la tenencia de las tierras, y la cual mantiene una estrecha colaboración con el Registro General de la Propiedad, manteniendo actualizado el catastro nacional de todos los bienes inmuebles donde ya ha realizado su función. Siendo una de sus funciones como lo establece la ley de Registro de Información Catastral en artículo 3 literal k: Proveer informes y estudios técnicos 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 a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.

Secretaría de asuntos agrarios

Esta institución pública nace a través del Acuerdo Gubernativo 136-2002 y sus última modificaciones por Acuerdo Gubernativo 150-2005, 151-2005 y 304-2005, a raíz de los diversos conflictos sobre la tenencia de la tierra que existen en Guatemala, siendo su objetivo darle certeza jurídica a la posesión y propiedad; y en consecuencia desaparecer las

condiciones que generan conflictividad agraria y amenaza de la gobernabilidad democrática de la tierra.

Registro general de la propiedad

Es la institución pública que regula todo lo referente a los títulos que acreditan la propiedad de bienes inmuebles y los derechos reales impuestos sobre los mismos, nuestro Código Civil en su artículo 1124 lo define así: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias, el Reglamento del Registro General de la Propiedad se crea con el Acuerdo Gubernativo 359-87.

Fondo de tierras

Es una institución descentralizada del Estado la cual fue creada a través del Decreto número 24-99 del Congreso de la República de Guatemala, con facultades para facilitar la autorización de créditos para comprar tierra, uno de sus objetivos es facilitar el acceso a la tierra a todo

guatemalteco, creando políticas, financiamientos para que los campesinos puedan obtener la tierra que necesiten para poderlas trabajar. Actualmente el Estado a través de políticas ha tratado de crear instituciones que ayuden a resolver el problema de acceso a la tierra, para poder mitigar los conflictos sociales existentes en nuestra sociedad.

Los Acuerdos de Paz buscaban una solución para el acceso a la tierra en el planteamiento del mercado de tierras. Este concepto tiene su origen en el Banco Mundial y en el impulso de las ideas neoliberales que dan mayor protagonismo al mercado. Incluye como supuestos básicos garantizar la certeza jurídica de la propiedad (catastro), el funcionamiento del registro de propiedad, la aplicación de impuestos a la propiedad y a las tierras ociosas, una situación macroeconómica estable, la eliminación de privilegios sectoriales, que la oferta sea mayor que la demanda, acceso a la asistencia técnica y al crédito, así como la existencia de servicios básicos e infraestructura rural (Thillet, 2003:88).

Legislación que regula la tenencia de las tierras

En nuestro país se encuentra regulado en diferentes leyes la tenencia de las tierras, es por ello que podemos darnos cuenta que existe voluntad política para terminar con este problema, y de esta forma contar con la seguridad o certeza jurídica de las diferentes formas de tenencia de las tierras en Guatemala, en el Congreso de la República de Guatemala es el órgano encargado de crear toda las leyes al respecto, dicho tema se ha venido tratando dentro de este ente en cuanto a una reforma agraria la cual ha producido muchos desacuerdos ya que es un tema muy delicado por la forma en que las tierras están distribuidas en nuestro país.

Constitución Política de la República de Guatemala

La propiedad, uso y tenencia de la tierra tiene su sustento legal constitucional en los artículos treinta y nueve, cuarenta, sesenta y siete y sesenta y ocho de nuestra carta magna, toda vez que en ellos se plasma el derecho y protección que el Estado está obligado a darle a los ciudadanos con referente a la propiedad y tenencia de las tierras.

Código Civil

Es la ley sustantiva nace con el decreto 106, en tiempos del Jefe del gobierno de la República Enrique Peralta Azurdia, y que regula las formas y modos de adquirir la propiedad y sus limitaciones, y todo lo referente a los derechos reales por lo tanto se establecen las bases jurídicas fundamentales del régimen de la propiedad.

El sistema jurídico en nuestro país permite que se aplique cualquier forma de propiedad sin importar su origen o naturaleza, por lo que permite sin distinguir ni valorar los elementos económicos, sociales y culturales relacionados a la tenencia de la tierra.

Por ello es necesario hacer mención de las figuras jurídicas en relación a la tenencia de la tierra que regula nuestro Código Civil, como lo es la propiedad, la posesión, la usucapión, el usufructo y la servidumbre. Es necesario distinguir que el Código Civil hace diferencia entre la comunidad de tierras y copropiedad, las regula como dos figuras independientes, aunque la copropiedad es una especie de la comunidad.

Ley de titulación supletoria

Esta ley se encuentra contenida en el decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, por la necesidad de resolver los conflictos que existían por la tenencia de las tierras, por lo que esta regula el procedimiento para obtener el registro de inmuebles por medio de un título supletorio, esto da al poseedor de un bien cuando existe la usucapión y sea reconocida a través del tiempo que la ley estipula (diez años), el derecho de iniciar este trámite de la titulación supletoria ante el órgano jurisdiccional competente que en este caso serían los Juzgados de Primera instancia del ramo civil.

Código municipal

Esta ley fue creada a través del decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, a reglamentado la administración de los municipios en cuanto a sus servicios y el uso de su patrimonio en beneficio para la comunidad, y con esto colabora en la descentralización del Estado por las funciones que realiza; actualmente regula las tierras comunitarias y cuenta en el caso de la municipalidad del municipio de Zacapa con el departamento de control fiscal del impuesto único sobre inmuebles.

Ley del registro de información catastral

Esta ley nace con el decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, tiene como objeto crear la información y registro del catastro nacional, lo que viene a colaborar con el Registro General de la Propiedad, dándole al poseedor de un bien inmueble ya catastrado la opción de una titulación especial regulada en esta ley y al propietario la certeza jurídica.

Los terrenos ya catastrados proporcionan medidas exactas de cada uno de ellos, identificando los límites municipales, las zonas de peligro por desastres naturales, brinda información confiable para el mercadeo de tierras y ofrece información para el ordenamiento territorial.

Ley de parcelamiento urbanos

Esta norma se encuentra contenida en el decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala, y regula las operaciones de parcelamientos y venta de parcelas, originadas del fraccionamiento de una finca urbana para garantizar los procedimientos que deriven de dicho negocio por tales operaciones.

Ley de transformación agraria

Esta ley nace a través del decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala, reformado por el decreto 27-80, y regula la distribución y explotación de las tierras, que no esté en pocas manos, trata de ser justa en la repartición de las tierras y que el desarrollo socioeconómico del país sea equilibrado.

Reglamento especial para reconocimiento y declaración de tierras comunales

Este reglamento regula el procedimiento que el registro de información catastral sigue cuando una comunidad quiere que su tierra sea declarada comunal.

Ley de fondo de tierras

Esta norma nace con el decreto número 24-99 del Congreso de la República de Guatemala, y regula todo lo referente al acceso de la compra y arrendamiento de tierras a través de créditos, para satisfacer en particular a los pueblos indígenas integrados por campesinos y campesinas que no tengan tierras o que estas sean insuficientes para su actividad productiva y de esta forma poder mejorar sus condiciones de vida, bajo un marco legal y un ambiente de paz para su desarrollo integral.

Ley de Inmovilización voluntaria de bienes registrados

Esta ley fue creada a través del decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, y regula el procedimiento de inmovilizar un bien inmueble que este registrado en el Registro General de la propiedad, para evitar cualquier acto ilícito que se pudiera dar con el inmueble, cuenta con ciertas medidas de seguridad como el registro dactilar del propietario.

Ley reguladora de procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindiviso

Nace a la vida jurídica con el decreto Ley 82-84 del Jefe de Estado Oscar Humberto Mejía Vítores, y regula el procedimiento de la división de cosa común, esto se da en el caso que exista copropiedad; el copropietario tiene el derecho de solicitar la desmembración del bien inmueble, presentando dicha solicitud ante el juez de primera instancia del ramo civil.

Ley de rectificación de área

Esta ley nace con el decreto 125-83 del Jefe de Estado Oscar Humberto Mejía Vítores, y regula el procedimiento cuando un propietario de un bien inmueble registrado tiene menos área que la inscrita en el Registro General de la Propiedad, podrá solicitarlo ante un Notario para la rectificación de área del inmueble.

Ley de vivienda y asentamientos humanos

Esta norma fue creada a través con el decreto 120-96 del Congreso de la República de Guatemala, y contiene las disposiciones del Estado y los habitantes con el fin de promover, fomentar y desarrollar viviendas y

asentamientos humanos; permitiéndoles a las familias acceder a una solución habitacional digna y adecuada, cumpliendo el Estado con uno de sus fines constitucionales.

Reglamento de la ley de vivienda y asentamientos humanos

Existiendo la ley de vivienda y asentamientos humanos fue necesario crear el reglamento según acuerdo gubernativo 286-98, para la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en ella; se hace necesario que se emitiera las normas reglamentarias correspondientes.

Ley preliminar de urbanismo

Esta norma regula los controles de los desplazamientos que tienen las ciudades, dando los lineamientos legales para el desenvolvimiento de las poblaciones; cumpliendo con los criterios más modernos de urbanismo, esta ley surge con el decreto 583 del Presidente de la República Carlos Castillo Armas.

Acuerdo 5-97 de la comisión nacional de reforma registral

Este acuerdo regula lo relacionado a los Registros de la Propiedad, los servicios que deben prestar; los beneficios con que deben gozar sus trabajadores y la obligación de permanecer abiertos al público desempeñando sus funciones para la cual fue creado, todos los días laborales del año sin interrumpir las mismas.

Ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, o de sus entidades autónomas, descentralizadas y de las Municipalidades, con fines habitacionales para familias carentes de vivienda. Decreto 26-2007 del Congreso de la República de Guatemala

Esta norma contiene la legalización de bienes inmuebles que sean del Estado o Municipalidades a favor de familias con carencia de vivienda y que esta se desarrolle dignamente, realizando las adjudicaciones cuando la misma cumpla con los requisitos establecidos y poder dar en compraventa o usufructo los bienes que pertenecen a la nación o municipio.

Convenio 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes de la Organización Internacional del Trabajo (ratificado por Guatemala a través del Decreto Legislativo 9-96)

En este convenio se reconoce el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tienen los pueblos y garantiza la protección a este derecho.

Conflictos actuales de la tenencia de las tierras en el municipio de Zacapa, departamento de Zacapa

En el municipio de Zacapa se han originados conflictos en cuanto a la tenencia de tierras, ya sea por motivos de límites territoriales, alteración de áreas de los bienes inmuebles como la documentación con que acreditan la propiedad de las mismas, esto ha dado lugar a que se originen demandas en la vía civil por los interesados y en su efecto la intervención de las municipalidades en el caso preciso de las tierras comunales.

Incertidumbre en las áreas y medidas de los bienes inmuebles

Muchos de los problemas en la tenencia, posesión y propiedad de las tierras deriva que muchas veces el área no coincide con las medidas que constan en el documento con que acreditan la propiedad o los derechos sobre un bien inmueble, mucho de estos problemas lo hacen de conocimiento de las autoridades municipales el cual a través del juzgado de asuntos municipales trata de resolver por la vía de la conciliación el litigio, otros acuden a la Fiscalía distrital del Ministerio Público pero este no tiene competencia para conocer en esta materia, por lo que el órgano competente es el juzgado de primera instancia del ramo civil, allí se presentan diversidad de demandas que tienen que ver con asuntos de derechos sobre bienes inmuebles, por lo regular plantean un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad, de nulidad de las diligencias de titulación supletoria.

En la actualidad hay conflictos de la tenencia de la tierras que tiene competencia la Secretaria de asuntos agrarios, que conoce de problemas de fincas comunales; y de límites entre las comunidades, esta institución promueve las estrategias necesarias para resolver los conflictos de la tenencia, posesión y propiedad de las tierras, actualmente intervino conjuntamente con otras instituciones en el conflicto limítrofes entre los departamentos de Chiquimula y Zacapa. Urge que el municipio de

Zacapa sea catastrado para resolver muchos problemas de esta índole y poder dar certeza jurídica a los poseedores o propietarios de las tierras.

Al respecto de los conflictos de la tenencia de la tierra cuentan con una sub clasificación que es:

- Doble o múltiple titulación.
- Doble o múltiple registro de la misma propiedad.
- Titulaciones supletorias realizadas sobre derechos registrales vigentes (bienes inscritos).
- Falta de inscripción registral.
- Vicios registrales.
- Error estatal en adjudicación de tierras.
- Derechos sucesorios.
- Reivindicación histórica.
- Falta de definición y establecimiento de linderos.
- Servidumbres. http://biblio3.url.edu.gt/Libros/2011/para_mediar.pdf recuperado

20.05.2013

En la vía notarial se puede diligenciar las rectificaciones de área, son muy pocos los propietarios de bienes inmuebles que llevan a cabo este procedimiento al menos si es requerido en un litigio si se ve obligado a hacerlo de lo contrario no lo hace; dejando esa situación para un futuro en caso de herederos o terceros si vende el inmueble, este se tendrá que afrontar con el problema o las diferencias de las medidas del área del inmueble, muchas personas compran inmuebles y no verifican las medidas de las escrituras, enfrentándose en un futuro a posibles litigios relacionados a la propiedad de un bien inmueble.

Ineficacia en los diversos títulos con que acreditan la posesión de los bienes inmuebles

Antiguamente las personas cuando vendían un bien inmueble lo hacían en forma verbal, en la actualidad todo contrato de compraventa de bien inmueble debe realizarse en escritura pública para darle certeza jurídica al acto; esto solo lo realizan por regular cuando el inmueble está registrado ya que la ley así lo indica porque tiene carácter registral y este debe cumplir con el requisito de enviar el testimonio al registro general de la propiedad para su anotación correspondiente, el problema en este caso es que el comprador por no cubrir el impuesto del contrato no realiza las diligencias que la ley señala, dejando nada más en su poder el testimonio especial de la escritura que le diera el vendedor, lo cual puede surgir cualquier conflicto en un futuro, como pasa a veces que un inmueble se vende dos o más veces a diferentes personas.

De lo anterior podemos indicar que el documento con que acredita la propiedad del inmueble es ineficaz ya que no se facciono la escritura pública del contrato de compraventa de un bien inmueble, no se envió el testimonio al registro y no se cubrió el impuesto que la ley indica, de este caso han surgido muchos conflictos a veces por el desconocimiento de la ley o por evadir responsabilidades tributarias, ni mucho menos que quiera acreditarse la propiedad de un bien inmueble registrado con un

documento privado, citando lo que el Código Civil indica en su artículo mil ochocientos ocho, prevalecerá la venta que primero se haya inscrito en el Registro, y si ninguna lo ha sido, será válida la venta anterior en fecha.

En cuanto a los documentos que acreditan la posesión de derechos de un bien inmueble, muchos poseedores tienen documentos privados, algunos con legalización de firmas, otros declaraciones juradas donde hacen constar el derecho que le asiste en la posesión, es uno de los modos de adquirir la propiedad de un inmueble regulado en la ley, pero esto ha generado problemas, ya que personas que actúan al margen de la ley, que titulan supletoriamente un bien que no tienen en posesión y cuando el legítimo poseedor fallece resultan ellos con documentos registrados, por lo que sería ideal que todo poseedor registre sus bienes inmuebles a través de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, ya que en la actualidad no existe un Registro de Derechos de posesión de bienes inmuebles.

De lo anteriormente citado podemos decir que los documentos privados en un juicio puedan tener ineficacia ante una escritura pública registrada, aunque de los medios de prueba que se presentan pueda que no, pero de primera instancia lo podría calificar cualquier jurista como ineficaz, ya que como indica nuestra legislación primero en registro, primero en

derechos; es necesario motivar a todos los poseedores de bienes inmuebles a legalizar su situación para contar con seguridad jurídica en sus títulos de propiedad.

En la actualidad se han dado problemas con las propiedades registradas por lo que el Registro creo la Ley de Inmovilización voluntaria de bienes registrados, ya que algunas personas con la colaboración de algunos malos profesionales del derecho han falsificado firmas y documentos para transferir la propiedad en forma ilícita a otra persona, por lo que este procedimiento de seguridad registral le pone un candado a los movimientos ilícitos de anotaciones o gravámenes sin autorización del propietario.

Duplicidad en la inscripción registral sobre una misma finca

Otro de los problemas que surgen en la acreditación de la propiedad de un bien inmueble, es cuando el mismo bien tiene dos inscripciones en el registro con diferente propietario, es lo que se conoce como traslape, o sea que sobre una misma finca existen dos escrituras públicas registradas, esto origina un litigio ante el órgano jurisdiccional competente el cual analizando las pruebas presentadas dicta su sentencia, es uno de los juicios más largos que existen, muchas veces por lo tardado

del litigio los interesados se han confrontado físicamente lamentando la pérdida de vidas humanas muchas veces.

La mayoría de estos casos se dan en el área rural, ya que las propiedades a veces no están circuladas, los mojones ya no existen, las colindancias no están claras, no circulan los inmuebles, esto da lugar a que cualquier persona piense que no tiene dueño o si lo sabe se aprovecha del abandono del inmueble para actuar ilícitamente y tramitar las diligencias de ley para registrarlo a su nombre; mucho de estos litigios se tramitan como indicamos anteriormente ante el Juzgado de primera instancia del ramo civil.

Formas de tenencias de las tierras en el municipio de Zacapa

Desde la época de la historia del municipio de Zacapa, se pudo observar que sus habitantes la mayoría como ya lo indicamos anteriormente son ladinos y que son muy pocos de raza indígena, no por eso deja de surgir la necesidad de la tenencia de tierras, ya que muchos campesinos viven y sostienen a los miembros de su familia por medio de la agricultura y crianza de ganado, cerdos, gallinas y otras especies; desde ese entonces los zacapanecos han tenido que buscar las formas de librar sus necesidades a través de poseer un área de tierra para su actividad principal de subsistencia o sostenimiento.

Podemos indicar que en este municipio son diferentes las necesidades de tener tierra, que Zacapa en su parte baja se encuentra el área urbana la cual la mayoría de propiedades es para su uso y habitación, y tenemos un menor porcentaje de tierras que son destinadas para su producción. La parte alta de este municipio es donde se encuentra la mayoría de tierras que son aprovechadas para la agricultura y crianza de animales. En el municipio de Zacapa existe gran cantidad de bienes inmuebles que no están registradas con título justo en el registro de la propiedad, solo tienen derechos de posesión sobre el bien y al no contar con su respectivo registro estos son fácil de sufrir cualquier modificación sin consentimiento del poseedor.

Es necesario hacer mención que en el referido municipio existen diferentes formas de tenencia de tierras, esto debido a la diversidad de necesidades con que cuentan sus habitantes y el estatus económico en el que se encuentran; y también es necesario mencionar que el municipio de Zacapa hasta el momento no cuenta con un estudio catastral oficializado. De ahí la importancia que tiene la tenencia de la tierra pues es la relación establecida en forma jurídica o consuetudinaria, entre personas, ya que muchos de los propietarios son legítimos dueños y cuentan con el título que lo acredita, otros tienen el derecho de posesión de bien, y hay quienes cuentan con los derechos de sucesión hereditarias sobre las tierras; y para lo cual es necesario comprender que la certeza

jurídica en muchos casos no está establecida, ya que sus poseedores por costumbre mantienen el dominio y posesión del inmueble, dejando de realizar las diligencias jurídicas para dar esa certeza al propietario; dígase las de sucesión hereditaria y titulaciones supletorias.

No toda la tenencia de la tierra es en propiedad, existen otras formas como lo son las que están arrendadas, en usufructo, tierras comunales, ocupadas y otras; estas formas dan derecho a utilizar la tierra para la producción agrícola, crianza de animales y habitación. Estas se dan debido al déficit de tierras que existen en Zacapa; ya que la mayor parte de estas esta en pocas manos por lo que los habitantes se ven en la necesidad de optar por estas formas.

Según el Instituto Nacional de Estadística en el IV censo nacional agropecuario, puntualiza que las formas simples de régimen de tenencia de la tierra en el municipio de Zacapa, se detallan de la siguiente forma:

Formas	Fincas	Superficie
Propia o a modo de Propietario	1,405	10,180.47
En arrendamiento	560	1,040.20
Comunal	129	145.14
En usufructo	24	34.83
Ocupada	132	134.45
Otra	63	97.18

<http://www.ine.gob.gt/np/agropecuario/> recuperado 03.05.2013

Propia o a modo de propietario

“El titular del derecho de propiedad. Dueño de bienes inmuebles. Casero o dueño de una casa alquilada. Nudo propietario.” (Cabanellas,1979:476). Es toda persona que posee bienes a su nombre y que ejerce todos los derechos sobre los mismos, estas personas cuentan con el derecho de gozar y disponer de los bienes. Esta forma de tenencia de la tierra es la más usual en el municipio de Zacapa, según lo investigado.

“En Guatemala predomina el porcentaje la tenencia de la tierra en propiedad bajo la condición jurídica individual, esta calidad jurídica, nos aporta luces acerca de la realidad rural, su relación con el proceso de urbanización y el de desarrollo económico.” (Palma, 2006-81)

Propietario es toda aquella persona que individual o jurídicamente posee los derechos legales de un bien, el cual a través del título de propiedad define sus límites y área; este puede estar inscrito en el registro general de propiedad o constar en una escritura pública o documento privado los derechos de posesión que se tengan sobre dicho inmueble; dándole al titular de la tierra el derecho de uso, goce y disfrute de la cosa. En cuanto a los propietarios jurídicos podemos mencionar en el caso específico de este municipio las tierras comunales que pertenecen

a la municipalidad y que están en posesión de un grupo determinado de vecinos que la utilizan para su habitación y aprovechamiento.

En arrendamiento

El arrendamiento es: “El contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa por un tiempo determinado y por un precio cierto” (Muñoz, 2007:125). Esta es una de las formas en que se encuentra la tenencia de la tierra en el municipio de Zacapa, notándose dos formas de arrendamientos; una de fincas rústicas y otra de fincas urbanas, la primera de ellas citadas es por lo general destinada a la actividad agrícola y ganadera, y la segunda en mención es destinada principalmente para habitación y uso comercial.

La renta es vocablo de la economía clásica y neoclásica que se refiere a la utilidad o beneficio adquirido (pacíficamente) por aquel agente que cede en arriendo un bien primario, a otro agente (activo) que lo utiliza con fines productivos precisos y únicos. La renta es la utilidad adquirida por unidad de tiempo. Se aplica a ciertos tipos de bienes con una oferta inelástica: bienes primarios (recursos naturales), disponibles en una cantidad inextensible, es decir, que no pueden ser producidos y existen en una cantidad limitada. (Palma, 2006-97)

El arrendamiento es una de las formas de tenencia de tierras, que en el municipio de Zacapa se da en gran parte para su aprovechamiento en las actividades ya indicadas anteriormente, en esta relación entre arrendante y arrendatario adquieren un beneficio establecido de antemano por las partes involucradas, este municipio no es la excepción en donde la

mayoría de las tierras están en pocas manos, por lo que los agricultores y ganaderos se ven en la necesidad de arrendar las tierras que necesitan para su subsistencia.

Comunal

Las tierras comunales son áreas en donde los derechos de tenencia, posesión y/o propiedad de la tierra se comparten colectivamente por una comunidad o grupo social determinado. El conjunto de derechos de control, acceso y uso de los recursos comunes, y la forma en que se ejercen, constituyen los llamados “Regímenes de propiedad o tenencia comunal”. Los derechos de la propiedad comunal son prácticamente los mismos de la propiedad privada, en el sentido de que son específicos, exclusivos e inviolables, con la diferencia de que los derechos comunales se ejercen colectivamente, en tanto que los derechos privados se ejercen de forma individual.
www.chmguatemala.gob.gt/.../Estrategia%20Nacional%20para%20el%20M.. .recuperado 01.05.2013

Según la historia de nuestro país, este sistema de tenencia de tierra ya existía en la época prehispánica, y formaba parte de las estrategias de los pueblos indígenas, frente al dominio colonial; logrando en algunos casos la adjudicación de los títulos de las tierras. Con la reorganización de los pueblos en la época de la colonia se dio la modalidad de ejidos, que era una asignación de tierra para el uso común de un grupo de habitantes. A través del tiempo el Estado de Guatemala ha promulgado leyes para proteger esta forma de tenencia de tierras, para que las mismas no puedan ser vendidas, embargadas, ni disueltas, tal como lo cita nuestra Constitución, el código municipal y otras leyes específicas.

Esta es una de las formas de la tenencia de tierras en el Municipio de Zacapa, que consiste en darle un área de tierra a un grupo determinado de personas para su uso y conservación del patrimonio familiar.

Las tierras comunales también llamadas municipales, de estas podemos puntualizar las siguientes:

<p>Fincas municipales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Colonia del empleado municipal • Colonia Conevisa (castilla la mancha) • Colonia La Nopalera • Colonia Municipal
<p>Fincas Comunales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tuno Poljá <ul style="list-style-type: none"> ➤ Guineal ➤ Lampocoy ➤ Etc. • San Juan <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aldea San Juan • Lámpara, Manzanotes y Jampú • San Felipe el viejo y sitio coyotes <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aldea San Jorge ➤ Aldea Barranco Colorado • Tablones • Sinaneque <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aldea Santa Rosalía ➤ Aldea Agua Blanca ➤ Sinaneca ➤ Cimarrón ➤ Plan del morro • Santa Anita Lajincó

(unidad de acceso a la información pública de la municipalidad de Zacapa)

Mapa de las comunidades del municipio de Zacapa

En el siguiente mapa se puede ilustrar la localización de las tierras comunales y de todo el municipio de Zacapa:



(unidad de acceso a la información pública de la municipalidad de Zacapa)

En usufructo

En usufructo

(unidad de acceso a la información pública de la municipalidad de Zacapa)

Esta forma de tenencia de la tierra se da cuando el productor o tenedor, por un plazo determinado tiene el derecho de gozar, usar y disfrutar de los frutos que produce la misma, la cual pertenece o es propietaria otra persona. En el municipio de Zacapa se pueden observar tierras destinadas a la agricultura, ganadería y para habitación que las dan en usufructo, esto se da de Padres a hijos o entre familiares con el objeto de brindarle ayuda y oportunidad a los miembros de su familia para que estos exploten y trabajen la tierra para poder tener un ingreso o un lugar donde vivir. Se puede citar como tierras en usufructo las dadas por el Estado de Guatemala a la Escuela de Agricultura de este municipio, el cual se encuentra en jurisdicción de la aldea de San Jorge.

Ocupadas

Esta tenencia se da cuando existen tierras que se han transmitido por heredades pero esta no han sido legalizada jurídicamente, muchas personas por ignorancia o por no tener los recursos económicos no legalizan sus propiedades, dejando de llevar acabo las diligencias de

Sucesión hereditaria, dejando a sus hijos posibles problemas de propiedad.

Documentos con que acreditan la tenencia de las tierras en el municipio de Zacapa

Los propietarios y poseedores de las tierras en el municipio de Zacapa acreditan el título de propiedad con testimonios de escrituras públicas, actas notariales de declaración juradas, documentos privados, actas de adjudicación municipal, siendo estos los más comunes, para darle la certeza jurídica deseada es necesario que todos los dueños tengan registrados sus bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad, estos documentos son los que presentan los propietarios y poseedores de bienes inmuebles en el departamento de cobro del impuesto único sobre inmuebles de la municipalidad de Zacapa.

Escritura pública

“Podemos concluir diciendo, que es el instrumento público autorizado por el Notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos, obligándose sus otorgantes en los términos pactados”. (Muñoz, 2010:10)

Es el instrumento público autorizado por Notario en el protocolo a su cargo a solicitud de parte, en donde se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, nuestro Código Civil lo regula como una de las formas en que se puede contratar, este es el medio por el cual muchos propietarios acreditan sus propiedades, máximo cuando estas se tengan que registrar en alguna institución, actualmente también se están haciendo las compraventas de derechos de posesión de bienes inmuebles, esta forma de hacer constar la tenencia de las tierras es la que más certeza jurídica otorga a su dueño, ya que se conserva dentro del protocolo del profesional del derecho la escritura matriz y constan en los registros respectivos, sin embargo como ya lo indicamos anteriormente el registro general de la propiedad a implementado la inmovilización de bienes inmuebles para evitar que notarios puedan autorizar contratos de compraventa inmuebles en forma ilícita.

Todo bien inmueble registrado en el Registro General de la Propiedad debe constar en escritura pública, haber cancelado el impuesto respectivo al momento de su inscripción o anotación, actualmente las reformas tributarias exige que deba acompañarse el recibo del impuesto único sobre inmuebles para que dicho registro opere la transferencia del bien. En este municipio el mayor porcentaje de propietarios las tienen registradas dándole la seguridad jurídica a sus tierras. Los derechos de posesión de un bien inmueble se están haciendo constar en escritura

pública por una declaración jurada, la ventaja de hacerla en este instrumento público es que queda dentro del protocolo y no es un documento único que pueda perderse y no se pueda recuperar o reproducirse como lo son las actas notariales.

Documentos privados

“El redactado por las partes interesadas, con testigos o sin ellos, pero sin intervención de notario o funcionario público que le de fe o autoridad”.
(Ossorio, 1981:264)

Son aquellos documentos realizados y firmados por las partes dentro de un contrato donde se pueden obligar o simplemente hacer constar alguna circunstancia, esta es una de las formas de contratar, que regula nuestra legislación produciendo el valor para hacer constar el derecho de propiedad sobre un bien, en el pasado esta era una de las modalidades más frecuentes de acreditar la tenencia de las tierras, hoy en día se da nada más en los casos de derechos de posesión sobre un bien inmueble por lo cual carece de registro, este documento para acreditación legal es una de las formas que se reportan en el departamento del impuesto único de inmuebles de la municipalidad de Zacapa.

En este municipio existe muchas propiedades en posesión, o sea que tienen en su dominio un bien y ejercen sobre el todos los derechos como si fueran los legítimos propietarios, la ley concede el derecho al transcurso de diez años para que estos puedan registrar sus tierras por medio de las diligencias de titulación supletoria, siempre y cuando reúnan todos los requisitos que la ley exige y con el dictamen favorable de la Procuraduría General de la Nación se inscriba y pueda esta propiedad tener su número de finca, libro y folio, en este municipio esta forma de acreditar la propiedad ocupa el segundo lugar.

Documento privado con legalización de firmas

Valor de la legitimación de firmas. La legitimación de firma en un documento privado, además de asegurar la identidad de la firma, hace adquirir al documento una plena certeza en cuanto a su existencia, como tal documento, en la fecha en que se extienda la legitimación. No entra el Notario, cuando legitima firmas, en la calificación de la capacidad de los firmantes, ni se responsabiliza en modo alguno con el alcance, validez o ineficacia de los pactos que el documento contenga. (Muñoz, 1998:66)

Esta es otra de las formas de documentos con que acreditan la propiedad o derechos sobre bienes inmuebles, es cuando las partes realizan un documento privado referente a la tenencia de las tierras y requieren a un notario para que de fe de que las firmas fueron puestas o reconocidas en su presencia son auténticas y que identifico a las partes por medios legales, teniendo el profesional responsabilidad de la firma y fecha de legalización. Esta clase de documento lo llevan a cabo cuando son

derechos de posesión de bien inmueble y que quieren agregarle un grado más de legalidad al mismo colocándole al final del documento un acta de legalización de firma, por el costo del mismo tiende a ser algo frecuente ya que algunas personas no cuentan con los recursos económicos para hacerlo constar en una escritura pública

Actas de adjudicación

Son los documentos extendidos por las Municipalidades o el Estado a las personas que han sido favorecidas o concedidas bienes inmuebles que pertenecen a estas, en el caso edil estas otorgan certificaciones de derechos de posesión que constan en puntos de actas que firman de acuerdo el consejo municipal, y el Estado en el caso del municipio de Zacapa es a través de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, que entre estas actas de adjudicación por medio de escrituras públicas, ambas modalidades con la reserva de proteger el patrimonio familiar.

Nuestra legislación al respecto establece que los inmuebles en dominio o que estén inscritas a favor de las Municipalidades o del Estado, y que estén siendo ocupadas por personas o familias que su situación económica sea pobre pueden ser adjudicadas a título oneroso a favor de sus integrantes toda vez sea destinada para vivir en ella, en el municipio de Zacapa existen colonias como del Chaparro que se han dado en adjudicación y otras que están en trámite de lograr esto es la colonia de

Pueblo Modelo solo falta que se otorguen las escrituras públicas de dichas adjudicaciones de esas tierras.

De acuerdo a la información proporcionada por la unidad de estadística, archivo y acceso a la información pública, de la municipalidad del municipio de Zacapa, las fincas según la oficina administradora del impuesto único sobre inmuebles, están regulados de la manera siguiente:

Fincas individuales registradas	12040
Fincas en posesión	4286
Fincas municipales	4
Fincas comunales	7

(unidad de acceso a la información pública de la municipalidad de Zacapa)

Conclusiones

Nuestra legislación ha creado instituciones que garantizan la tenencia de la tierra, pero se pudo constatar que en el municipio de Zacapa, existe gran parte de inmuebles que carecen de registro, son poseedores que por algún motivo no han legalizado sus derechos sobre dichos bienes, ya sea por aspectos económicos, desconocen el procedimiento legal o por problemas jurídicos.

Las instancias encargadas de regular la tenencia de las tierras comunales o del Estado, a sus propiedades poseídas en forma pacífica, pública y de buena fe, a veces se vuelven demasiado largo dicho trámite, el cual ha provocado conflictos entre los vecinos y las autoridades, para que estas sean legalizadas a nombre de quien ha solicitado su regulación, el resultado de estos se reduce en degradación ambiental y pobreza.

La falta de certeza jurídica en la tenencia de las tierras, es un obstáculo para los poseedores de estos bienes, convertirlas en capital ya que un bien inmueble que carezca de inscripción en el respectivo registro, no sirven como garantía para un préstamo ni como posible inversión por la desconfianza que genera, y su venta se cotiza con menor valor, la legalización de las tierras generan capital y por ende des arrollo.

El Registro General de la Propiedad es una de las instituciones encargadas de regular la tenencia de las tierras, ha facilitado sus trámites, su sede en el municipio de Estanzuela del departamento de Zacapa; colabora con la descentralización institucional dando todos los servicios que los usuarios necesitan y también da el servicio electrónico para consultas a distancia, y últimamente ha promovido como medida de seguridad a los propietarios la inmovilización de bienes inmuebles dando seguridad jurídica. El Registro de información catastral en el departamento de Zacapa, ha realizado el levantamiento catastral de varios municipios, pero falta el municipio de Zacapa para poder obtener los datos e información exacta del status de la tenencia de la tierra.

La inseguridad jurídica sobre la certeza jurídica de la propiedad, manifiesta la persistencia de conflictos sobre la tenencia de la tierra que afecta a la población zacapaneca y a sus autoridades ya que no está regulada su situación, para permitir un mayor acceso a sus pobladores a las tierras.

La definición legal que contempla nuestra legislación, se perfila en darle seguridad jurídica a la tenencia y posesión de la tierra únicamente, y no una asistencia técnica que permita a los zacapanecos elevar el nivel de vida.

Referencias

Libros

Brañas Alfonso (1998) *Manual de Derecho Civil*. Editorial Estudiantil Fénix.

Cabanellas, G. (1979) *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo I. Argentina. Editorial Heliasta S.R.L.

Cabanellas, G. (1979) *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo II. Argentina. Editorial Heliasta S.R.L.

Cabanellas, G. (1979) *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo V. Argentina. Editorial Heliasta S.R.L.

Cabanellas, G. (1979) *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo VI. Argentina. Editorial Heliasta S.R.L.

Muñoz, N. (2007) *La forma notarial en el negocio jurídico*. Editorial Infoconsult Editores
Muñoz, N. (2003) *El instrumento público y el documento notarial*. Editorial Infoconsult Editores

Palma, Huber (2006) *Latifundio y urbanización en Guatemala*:
Universidad de San Carlos de Guatemala, Centro de estudios urbanos y
regionales.

Palma, Álvaro (1973) *Cien años de Zacapa y sus antecedentes
históricos*: Editorial José Pineda Ibarra.

Ossorio, Manuel (1981) *Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales*:
Editorial Heliasta S.R.L.

Planiol, Marcel. Ripert, Georges. (1999). *Derecho Civil*. México.
Editorial Oxford.

Thillet, Braulia (2003) *Tierras municipales en Guatemala*: Editorial de
Ciencias Sociales.

Legislación

Acuerdo 5-97 de la comisión Nacional de Reforma registral.

Constitución Política de la República de Guatemala.

Código Civil. Decreto 106. Guatemala: Ediciones Jurídicas Especiales.

Código Municipal Decreto 12-2002

Convenio 169 pueblos tribales.

Reglamento del Registro General de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 359-87. Guatemala: Legislación Registral. Registro General de la Propiedad.

Ley de Adjudicación, Venta o Usufructo de Bienes Inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, o de sus entidades Autónomas, descentralizadas y de las Municipalidades, con fines habitacionales para Familias Carentes de Vivienda. Decreto 26-2007

Ley del Registro de Información Catastral. Decreto 41-2005. Guatemala: RIC

Ley de reforma agraria.

Ley reguladora de procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindiviso, Decreto Ley 82-84.

Ley de fondo de tierras. Decreto número 24-99 del Congreso de la República de Guatemala.

Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados. Decreto 62-97. Guatemala: Legislación Registral. Registro General de la Propiedad.

Ley de Parcelamientos Urbanos. Decreto 1427. Guatemala: Legislación Registral. Registro General de la Propiedad.

Ley de Titulación Supletoria. Decreto 49-79. Guatemala: Legislación Registral. Registro General de la Propiedad.

Ley de rectificación de área, Decreto 125-83

Ley preliminar de urbanismo, Decreto 583

Ley de vivienda y asentamientos humanos, Decreto 120-96 del Congreso de la República.

Reglamento específico para reconocimiento y declaración de tierras comunales. Resolución 123-001-2009. Guatemala: Registro de Información Catastral.

Internet

Estrategia Nacional para el manejo y conservación de recursos naturales en tierras comunales.
www.chmguatemala.gob.gt/.../Estrategia%20Nacional%20para%20el%20M... recuperado 01.05.2013

Instituto Nacional de Estadística. Tomo I.
<http://www.ine.gob.gt/np/agropecuario/> recuperado 03.05.2013

López, Rosa. Monzón, Iván. Para mediar conflictos de tierras.
http://biblio3.url.edu.gt/Libros/2011/para_mediar.pdf recuperado 20.05.2013