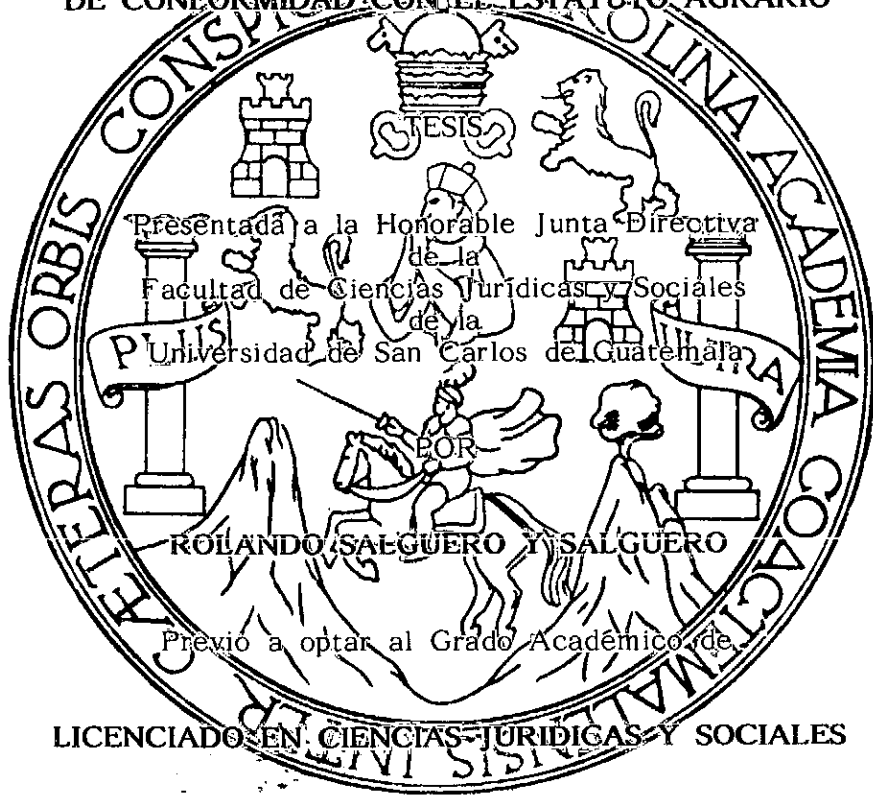


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

**SITUACION JURIDICA DE LOS FUNDOS
ADJUDICADOS POR EL ESTADO
DE CONEFORMIDAD CON EL ESTATUTO AGRARIO**



Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

ROLANDO SALGUERO Y SALGUERO

Previo a optar al Grado Académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Y a los Títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

Guatemala, Enero de 1993

DL
94
+ (2917)

**JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Manuel Vicente Roca Menéndez
VOCAL II	Lic. José Francisco de Mata Vela
VOCAL III	Lic. Roosevelt Guevara Padilla
VOCAL IV	Br. Erick Fernando Rosales Orizábal
VOCAL V	Br. Fredy Armando López Folgar
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

DECANO (en funciones)	Lic. Jorge Luis Granados Valiente
EXAMINADOR	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
EXAMINADOR	Lic. Ricardo Ambrocio Díaz Díaz
EXAMINADOR	Lic. Roberto Samayoa
SECRETARIO	Lic. José Francisco de Mata Vela

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES



Ciudad de Guatemala,
septiembre 3 de 1,992.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

Señor Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala,
Ciudad Universitaria, zona 12.

07 OCT. 1992

Ilustre Señor Decano:

RECIBIDO 10
Hora: _____
OFICIAL

En atención a Providencia de fecha 23 de agosto de 1991, emitida por el Decano, a continuación emití mi dictamen positivo, sobre el trabajo de tesis SITUACION JURIDICA DE LOS FUNDOS ADJUDICADOS POR EL ESTADO DE CONFORMIDAD CON EL ESTATUTO AGRARIO, propuesto por el Bachiller ROLANDO SALGUERO Y SALGUERO.

El primer capítulo contiene una interesante referencia al Derecho Civil, trata temas como la PROPIEDAD, en sus aspectos generales, concepto, naturaleza jurídica, características y elementos, su contenido y limitaciones con aportes de doctrina; y referencia al Código Civil de Guatemala; también se detiene en la POSESION, sus generalidades, naturaleza jurídica y características, y según la doctrina; cerrando esta sección con el subtítulo de LA POSESION SEGUN EL CODIGO CIVIL, citando los artículos del 612 al 614, inclusive.

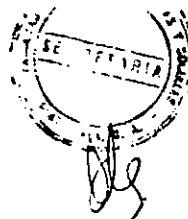
Incluye además en este enfoque civilista, lo que denomina LA PROPIEDAD Y EL DERECHO AGRARIO, refiriéndose a una tipología o formas de propiedad agraria, para hacer ver adelante, que en todo caso las adjudicaciones agrarias han de ser registradas; y entiendo que el autor le asigna a este aspecto importancia para el desarrollo que hace en los siguientes capítulos, de la parte medular de su tesis.

En efecto, dedica el Capítulo II, a estudiar brevemente la FUNCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, desde su origen, características, finalidad, y los principios registrales, para concluir esta sección con (2.3) el Registro de los Bienes Adjudicados bajo controles Agrarios.

Me parece que la motivación del autor se ve reflejada principalmente en el Capítulo III de su trabajo, donde hace su ANALISIS JURIDICO DE LA SITUACION EN QUE SE ENCUENTRAN LOS INMUEBLES (AGRARIOS) ADJUDICADOS BAJO LA LEY AGRARIA ANTERIOR (ESTATUTO AGRARIO) Y LOS ADJUDICADOS BAJO LA LEY ACTUAL (LEY DE TRANSFORMACION AGRARIA), e inicia este apartado con un exa

Adana Herrera
ABOGADO Y ROTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES



men de las limitaciones que establecía el Estatuto Agrario, a la -- propiedad agraria; y los compara con las limitaciones que establece la ley actual (de Transformación Agraria), en este punto, incluye una subsección a la INTERPRETACION LEGAL DE LOS TEXTOS DE LA LEY, -- refiriéndose a la interpretación en general y a la interpretación de la ley, dando un concepto de cada uno de esos aspectos, luego -- entra el autor, a interpretar los artículos 56 y 57, del Decreto -- 559, del Presidente de la República, del 23 de febrero de 1,956, de nominado ESTATUTO AGRARIO, derogado por Decreto 1,551, actual ley -- vigente de Transformación Agraria, que tambien ha tenido reformas.

Y es allí, la parte medular de la presente tesis, a lo que aborda el capítulo IV de la misma, donde -- entra el autor en algunos detalles y especificaciones para sostener que los adjudicatarios bajo la Ley anterior (Estatuto Agrario), que -- dieron permanente AMARRADOS (palabras del propio autor), inclusive -- bajo la ley nueva, en cuanto a la influencia administrativa del -- INTA, a pesar de haber transcurrido 25 años desde la adjudicación -- del inmueble, lo cual limita la libre disposición por parte del -- adjudicatario de su propiedad.

Respeto el criterio del autor, y a pesar de que tengo otra percepción del asunto, considero que hizo un esfuerzo digno de ser aceptado para su discusión en el examen de -- graduación, y en tal sentido, tengo el agrado de emitir mi dictamen favorable, reconociendo que el trabajo sometido a consideración del tribunal examinador, es interesante y reúne varios aspectos legales -- de la vida cotidiana que importan a los Abogados y Notarios, tambien a estudiantes y así mismo a los Campesinos, que considero, son los -- mayores destinatarios en la preocupación del autor.

Atentamente,

Nelly Helena Herrera
ABOGADA Y NOTARIA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, Zona 13
Callejón, Centroamérica

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

9 OCT
RE RE
Hora: 15 minutos
Oficial



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES; Guatemala
octubre ocho, de mil novecientos noventa y dos.

Atentamente pase al Licenciado LEONEL PONCIANO LEON, para que proceda
a revisar el trabajo de tesis del Bachiller ROLANDO SALGUERO Y
SALGUERO, y en su oportunidad emita el dictamen
correspondiente.



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



20/11/92
JF

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Calle Universidad, Zona 12
Guatemala, Centroamérica



4283-92

Guatemala, 19 de noviembre de 1,992.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

20 NOV 1992

RECEBIDO
HORA: 19:20
CALLE: ...

Licenciado
Juan Francisco Flores Juárez, Decano
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor Decano:

Por este medio, le informo que en cumplimiento de lo resuelto por ese Decanato con fecha 8 de octubre del corriente año, revisé el Trabajo de Tesis elaborado por el Bachiller ROLANDO SALGUERO Y SALGUERO, intitulado " SITUACION JURIDICA DE LOS FUNDOS ADJUDICADOS POR EL ESTADO DE CONFORMIDAD CON EL ESTATUTO AGRARIO ".

El citado trabajo fué realizado bajo la orientación y dirección del Licenciado Neftaly Aldana Herrera, quien opinó favorablemente sobre el mismo.

El Bachiller Salguero y Salguero como lo señala su Asesor, ha realizado un trabajo que llena los requisitos para ser aceptado y discutido en el Examen Público de Tesis y versa sobre un tema en el que el autor llega a conclusiones, si bien discutibles, que están fundamentadas en sus opiniones legales.

Por las razones expuestas y cumpliendo el referido trabajo con los requisitos reglamentarios correspondientes, emito Dictamen favorable al mismo.

Sin otro particular, tengo el honor de suscribirme del Señor Decano como su atento y seguro servidor.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Lic. Leonel Ponciano León
REVISOR

LPL/mbpp.

c.c. Archivo.

Anexo: Tesis que consta de ciento dos hojas, que incluyen Dictamen del Asesor y Nombramiento del Revisor.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE
LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA. Guatemala, vein-
ticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y dos. ---

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la -
orden de impresión del Trabajo de Tesis del Bachiller ROLAN-
DO SALGUERO Y SALGUERO intitulado "SITUACION JURIDICA DE LOS
FUNDOS ADJUDICADOS POR EL ESTADO DE CONFORMIDAD CON EL ESTA-
TUTO AGRARIO". Artículo 22 del Reglamento para exámenes Téc-
nico Profesionales y Público de Tesis.



ACTO QUE DEDICO

- A DIOS:
Creador del Universo, Admirable, Consejero, Dios Fuerte, Padre Eterno y Príncipe de Paz.
- A MI PADRE:
Nicolás Salguero López (Q.E.P.D.)
- A MI MADRE:
Laura de Jesús Salguero Polanco.
Por su amor y sabios consejos.
- A MI ESPOSA:
Maribel Furlán Gómez de Salguero.
Por su inmenso amor, comprensión y agradecimiento por su apoyo.
- A MI HIJA:
Ana Laura Salguero Furlán.
Con mucho amor y la culminación de mi carrera le sirva de ejemplo para el futuro.
- A MIS HERMANOS:
Carlos Leonidas, Arminda, Alvaro Enrique, Alejandro, Arnoldo, Florida, Reyna Beatriz, Fulbio de Jesús, Melvin Estuardo y Siomara Judith.
Con amor fraternal.
- A MIS SOBRINOS:
Con cariño especial.
- A MIS AMIGOS:
Por su amistad sincera y ayuda desinteresada.

A LOS LICENCIADOS:

Heberto Leonel Dubón Martínez, Ramiro Ortiz Recinos, Gustavo Reynaldo Roldán Flores, Jorge Antonio Salguero, Sixto Anibal Véliz Molina.

Por sus múltiples muestras de afecto y amistad sincera.

AL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA

Y MUY ESPECIALMENTE:

A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

INDICE

	Pág.
Introducción	i
Capítulo I	1
I.1 Propiedad	1
I.1.1 Consideraciones Generales	1
I.1.2 Concepto	1
I.1.3 Caracteres y Elemento	3
I.1.4 Objeto de la Propiedad	4
I.1.5 Naturaleza Jurídica	4
I.1.6 La Propiedad y su Contenido según el Código Civil	5
I.1.7 Limitaciones de la Propiedad según el Código Civil	7
I.2 Posesión	9
I.2.1 Generalidades	9
I.2.2 Concepto	9
I.2.3 Naturaleza Jurídica	10
I.2.4 Características	12
I.2.5 Efectos de la Posesión	13
I.2.6 Los Efectos	14
I.2.7 La Posesión Según el Código Civil	15
I.3 La Propiedad Rústica y el Derecho Agrario	15
I.3.1 Concentración Parcelaria	16
I.3.2 Explotaciones Familiares y Patrimonios Familiares	16
I.3.3 Patrimonios Familiares	16
I.3.4 Forma de Constitución	17
Capítulo II	21
II.1 Función del Registro de la Propiedad	21
II.1.1 Origen del Registro	21
II.1.2 Forma, Fórmula, Formalidad	21
II.1.3 Derecho Personal, Derecho Real	22
II.1.4 El Derecho Registral Inmobiliario es Parte del Derecho Civil	22

	Pág.	
II.1.5	Es Adjetivo o Sustantivo	23
II.1.6	Su Finalidad	24
II.2	Principios Registrales	25
II.2.1	Consideraciones Generales	25
II.2.2	Principio de Publicidad	25
II.2.3	Principio de Inscripción	26
II.2.4	Principio de Tracto Sucesivo	26
II.2.5	Principio de Rogación	27
II.2.6	Principio de Prioridad	27
II.2.7	Principio de Legalidad	28
II.3	El Registro de los Bienes Adjudicados bajo Controles Agrarios	29
 Capítulo III		 33
Análisis Jurídico de la Situación en que se Encuentran los Inmuebles Adjudicados Bajo la Ley Agraria Anterior y los Adju- dicados bajo la Ley Actual.		
III.1	Limitaciones a la Propiedad Según la Ley Anterior	33
III.2	Limitaciones Según la Ley Actual y Di- ferencias con la Anterior	35
III.3	Interpretación Legal de los Textos de la Ley	37
III.3.1	La Interpretación en General y la Inter- pretación de la Ley	37
III.3.2	Concepto de Interpretación	38
III.3.3	La Interpretación de la Ley, Concepto	38
III.3.4	Autores de la Interpretación	39
III.3.5	Interpretación Legal de los Textos de la Ley	40
III.4	Consideraciones Socio-Económicas sobre los Efectos de la Situación Jurídica de los In- muebles Agrarios Adjudicados bajo la Ley Derogada y la Ley Vigente.	44

	Pág.
Capítulo IV	49
Análisis del Procedimiento Administrativo Implementado para Declarar que un Inmueble pasa al Régimen de Propiedad Privada	49
IV.1 Procedencia o Improcedencia del Procedimiento	49
IV.2 El Uso de Terminología Inadecuada	53
IV.3 Validez de las Resoluciones Emitidas	54
IV Apéndice Número Uno (1)	56
Modelo de Procedimiento Administrativo para Liberar un Inmueble de los Controles Administrativos del INTA.	
Apéndice Número Dos (2)	71
Listado de Lotificaciones y/o Parcelamientos que fueron Adjudicados por el Estado de Conformidad con el Estatuto Agrario	
Conclusiones	75
Recomendaciones	77
Bibliografía	79

INTRODUCCION

La presente investigación lleva el espíritu de establecer, si la situación jurídica de los fundos adjudicados por el Estado, de conformidad con el Estatuto Agrario, deben ser regidos o no por el Instituto Nacional de Transformación Agraria, en forma administrativa, en virtud que los artículos 56 y 57, de dicho cuerpo legal, regulan que los fundos adjudicados bajo el tenor de la misma norma jurídica, después de veinticinco años, salen del control administrativo del órgano rector de la transformación agraria del país, en el presente caso esa institución lo es el Instituto Nacional de Transformación Agraria.

Uno de los objetivos, es de determinar si los fundos adjudicados bajo esa norma jurídica, salen o no del control administrativo del INTA, ya que en la actualidad los adjudicatarios de esos fundos, se encuentran en una situación de desconfianza y confusión, en vista que esa norma no es positiva al aplicarse a la realidad del país, misma que está sujeta a la disposición contenida en el artículo 36, inciso E, de la Ley del Organismo Judicial, relativo a la aplicación de las leyes en el tiempo.

Aspiramos a que esta investigación sirva como un mecanismo directriz, en la búsqueda de resolver en parte la problemática de la tenencia de la tierra por los legales adjudicatarios de conformidad con la ley ya relacionada, y que sirva como material de estudio en temas de esta índole.

Capítulo I

I.1 PROPIEDAD:

I.1.1 Consideraciones Generales.

I.1.2 Concepto:

Etimológicamente la palabra propiedad viene de la voz latina propietas, derivada de propios, lo que pertenece o es propio de ella, vocablo que a su vez procede según algunos filósofos de prope, cerca, indicando en su acepción más general una idea de proximidad y adherencia entre las cosas". 1/ De dos modos puede ser convenido abstractamente el derecho de propiedad, según que se tomen en consideración el poder que sobre la cosa es concebido el titular o bien la relación de pertenencia de la cosa o la persona, en torno a estos dos aspectos pueden ser agrupadas las varias definiciones que los tratadistas han formulado sobre el derecho de propiedad, por lo que únicamente nos limitaremos, por la naturaleza del trabajo, citaré algunas de ellas, que sirven para ilustrar sobre su contenido.

"Propiedad:

En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Por antonomasia, la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Más perceptiblemente, el objeto de este dominio o derecho. En concreto, cualquier predio o finca. Por abreviación, y contraponiéndolo al USUFRUCTO, la NUDA PROPIEDAD. Con amplitud, atributo o cualidad esencial. Defecto opuesto al voto de pobreza, en que incurre el profeso religioso al usar como propia alguna cosa." 2/

1/ Tobeñas Castán, José. Derecho Civil Español Común y Foral... T.II
P. 104

2/ Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual.

"También puede ser la definición tradicional del derecho de propiedad o dominio se basa en una enumeración de las principales facultades que integran su contenido". 3

Citado por Diego Espin Cánovas, WOLF, nos indica, sobre la propiedad lo siguiente: "El más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa", y según FERRINI, indica al respecto lo siguiente: "La propiedad es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menor virtualmente universal". 4

"También se entiende por propiedad lo siguiente: Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro". 5

También se dice de la propiedad lo siguiente: "El poder de usar de una cosa y de aprovechar toda la utilidad que es susceptible de procurar de un modo exclusivo y perpetuo". 6

Por lo que se debe entender que la propiedad además de beneficiar a quien la posee, está destinada a lograr el bienestar de la sociedad, puesto que el propietario individual tiene deberes jurídicos morales para con la misma propiedad, así como con el estado está facultado para determinar cuándo el derecho de propiedad individual debe sujetarse al interés de la colectividad en beneficio de la propiedad.

3/ Espin Cánovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español.

4/ Ob. Cit.

5/ Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.

6/ Colín Ambrosio y Capitán H. Curso Elemental de Derecho Civil, T. II, Vol. II. P. 106.

1.1.3 Caracteres y Elementos

Tradicionalmente se enseña que el derecho de propiedad es **absoluto, exclusivo y perpetuo**. La doctrina moderna niega que pueda caracterizarse al derecho de propiedad de esta manera. El carácter absoluto se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público; la exclusividad no puede caracterizar al dominio, al ser común a todos los derechos reales, y la perpetuidad no puede considerarse como nota esencial, pues cabe una propiedad temporal, (*) es decir, limitada a cierto tiempo desde el momento de su adquisición.

La doctrina moderna sustituye los anteriores caracteres por los siguientes: generalidad, independencia, abstracción y elasticidad. Con los dos primeros se quiere destacar el carácter amplio y autónomo del poder que otorga el derecho de propiedad; con los dos últimos, el carácter unitario de dicho poder, independientemente de las facultades que comprende. La generalidad expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa; la independencia indica que es un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho; la abstracción denota que existe con independencia de las facultades que comprende; la elasticidad por fin, significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos del dominio se reintegran al mismo facultades por la fuerza y atracción que tiene.

Estas características diferencian netamente al derecho de propiedad de los restantes derechos reales, los cuales confieren una utilidad especial sobre las cosas, y que requie-

(*) La temporalidad equivale a un espacio o tiempo y se asocia a la vida humana o sea aquello que nace, se reproduce y muere. Puede decirse que la propiedad temporal está sujeta a la durabilidad de la vida.

re otro derecho, el de propiedad, para poder existir. 7/

1.1.4 Objeto de la Propiedad

Sólo son objeto de la propiedad:

- 1) Las cosas (objetos corporales)
- 2) Las cosas singulares.
- 3) Las cosas íntegras.
- 4) Cosas específicamente determinadas. 8/

1.1.5 Naturaleza Jurídica

En la doctrina desde que JUSTINIANO, en sus instituciones, consideró de pasada que el DOMINIUM era una **plena in re potestas**, surgió la idea de precisar cuantitativamente esa vaga e imprecisa consideración de plenitud. Los intérpretes, en efecto a partir de BARTOLO comenzaron a formular a este respecto definiciones del dominio, partiendo del punto de vista de las facultades que lo integran. En una primera fase de esta evolución se fijó la ya famosa definición que se recibió de modo unánime en las escuelas "Dominium est ius utendi atque abutendi re sua quatenus iuris ratiu patitur". Andando el tiempo, esta definición pareció incompleta y los autores intentaron añadir, poco a poco, más facultades al concepto, tratando de hacer una construcción acabada del mismo. Pero de todas formas ya se adoptase unas veces este criterio más amplio y agotador, ya en otras se siguiera aquel tradicional, reducido a las principales facultades de usar, disfrutar, o reivindicar, siempre presidió estas definiciones una consideración de tipo cuantitativo.

7/ Ob. Cit.

8/ Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo II, Pag. 289.

Todos los estudios y todas las regulaciones que se hicieron sobre la propiedad adoptaron históricamente este punto de vista. Acaso parezca extraña en este sentido, la estupenda definición del rey sabio, en la cual, no sólo parece huir de este aspecto de relación o suma de facultades, sino que introduce un elemento de fondo relativo al modo y manera de realizar el ejercicio de dominio sobre nuestras cosas. De enorme temple parecen todavía aquellas famosas palabras: **PODER QUE OME H AEN SU COSA DE FACER DELLA E EN ELLA LO QUE QUISIERE, SEGUN DIOS O SEGUN FUERO**, diciendo en otro lugar de la misma partida: **MAGUER EL OME HAYA PODÉR DE FACER EN LO SUYO LO QUE QUISIERE, PERO DEBELO FACER DE MANERA QUE NO FAGA DAÑO NI TUERTO A OTRO.**

Cuando llegó la época de la codificación, se insistió sobre la necesidad de consignar en los códigos la definición de dominio, y puestos ya a definir posiblemente por consideraciones de orden político, que reclamaban la inviolabilidad de la propiedad contra la doctrina que entonces caía hecha pedazos, por los abusos seculares de las clases privilegiadas, se escogió para estamparla en los códigos la definición romanista. La propiedad es, decía el código de Napoleón el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, y después, de esta misma manera o corriendo la dura expresión antigua por una más correcta, relativa a las limitaciones del dominio figuró la misma definición en todos los cuerpos legales de los países latinos.

En las postrimerías del pasado siglo se inicia por los pandectistas tudescos una reacción decidida contra ese modo tradicional de considerar la propiedad. 9,

1.1.6 La Propiedad y su Contenido según el Código Civil:

Con el objeto de complementar lo citado por los tratadistas mencionados, nos permitimos transcribir a continuación

9/ Puig Peña, Federico. Tomo II Pag. 44-45.

los aspectos más importantes que la Constitución de la República y el Código Civil regula con respecto al tema que venimos relacionando.

Artículo 39 (Constitución de la República): PROPIEDAD PRIVADA. Se garantiza la propiedad privada, como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. De conformidad con el Código Civil: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. (Art. 464). Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal. (Art. 460).

El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador (Art. 469).

Se indica que ningún propietario puede abusar de su derecho en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino. (Art. 465).

El propietario puede defender su propiedad, en el sentido que tiene derecho de defenderse por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. (Art. 468).

Además todos los frutos de los bienes, el propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo respectivo de este código. (Art. 471).

1.1.7 Limitaciones de la Propiedad según el Código Civil:

Artículo 39 (Constitución de la República): **PROPIEDAD PRIVADA.** Se garantiza la propiedad privada, como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Se indica que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales. (Art. 473). (**Ley de Régimen Petrolero de la Nación**) Decreto 96-75 del Congreso de la República - publicado en Diario Oficial número 83, de fecha 22 de diciembre de 1975; **Ley de Minería**, Diario Oficial número 64, modificado por el decreto Ley 125-85 publicado en Diario Oficial número 72, de fecha 10 de diciembre de 1985; **Ley de Petróleo**, Decreto Presidencial número 345). Todo propietario tiene el derecho de obligar a los vecinos propietarios o poseedores al deslinde y al amojonamiento; y según la costumbre del lugar y la clase de propiedad a construir y mantener a prorrata las obras que los separen. (Art. 475). Hay otra obligación para el propietario, como lo es que debe cerrar el fundo, del lado que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes y reglamentos municipales, salvo los derechos de servidumbre. (Art. 476).

En relación a la siembra de árboles cerca de heredad ajena, se indica que no se debe plantar cerca de una heredad ajena, sino a distancia no menor de tres metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si la plantación es de arbustos o árboles pequeños. (Art. 481). Además todo propietario puede pedir que se arranquen los árboles que existan a mayor distancia de la señalada en el artículo que precede, si por la extensión de sus raíces amenazaren la seguridad de sus construcciones. (Art. 482).

Si las ramas de los árboles se extienden sobre alguna heredad, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre sus propiedades. Los frutos de las ramas que se extienden sobre el predio del vecino pertenecen a éste. (Art. 483).

De las servidumbres establecidas, se indica que: Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal respecto de construcciones o plantaciones, para mantener expedida la navegación de los ríos o la construcción o separación de las vías públicas o para las demás obras comunales de esta clase, se determinan y resuelven por leyes y reglamentos especiales, y a falta de éstos, por las reglas establecidas en este código. (Art. 478).

Por el contrario, nadie puede construir a menos de dos metros de distancia de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, materias corrosivas, sin construir las obras de resguardo necesarias, y con sujeción a cuantas condiciones se prevengan en los reglamentos de policía y de sanidad. Dentro del poblado se prohíbe depositar materias inflamables o explosivas, salvo lo establezcan reglamentos especiales; e instalar máquinas y fábricas para trabajos industriales que sean peligrosos, nocivos o molestos. (Art. 479).

No se puede poner contra pared medianera que divida dos predios de distinto dueño, ninguna acumulación de basura, tierra, estiercol u otras materias que puedan dañar la salubridad de las personas y la solidez y seguridad de los edificios.

Tanto en estos casos como en los enunciados en el artículo anterior, a falta de reglamentos generales o locales, se ocurrirá a un juicio pericial. (Art. 480).

1.2 POSESION

1.2.1 Generalidades

1.2.2 Concepto:

Como la tenencia por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, ya actúe por sí o por otro. 10, Rojina Villegas, citado por el mismo autor, en relación a la posesión, nos indica lo siguiente:

Una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento ANIMUS DOMINI o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno 11. La idea más general y primaria de la posesión, es la de un poder de hecho sobre una cosa independientemente del concepto sin que ésta como propia o como ajena, con derecho o sin él. Ya se comprende por tanto, que hay que separar la posesión de la propiedad como dos hipótesis distintas: en efecto, la propiedad es la potestad que se ejercita sobre una cosa, en virtud del derecho que nos corresponde sobre ella, la posesión es el poder de mero hecho ejercido sobre la cosa, que encuentra la protección del ordenamiento jurídico con independencia de su legitimidad. Pues bien, en muchos casos la posesión la tendrá el propio titular del derecho, como ocurre cuando el propietario posee una cosa, lo que constituye la hipótesis normal, ya que el derecho de poseer es una facultad dominical, lo que tradicionalmente se denomina ius possidenti. 12. En el sentido corriente y ordinario de la palabra, se posee una cosa

10/ Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.

11/ Ob. Cit.

12/ Espin Cánovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español.

cuando se tiene en nuestro poder. Etimológicamente, además posesión viene de posee, poder. La posesión se nos aparece por lo tanto, como un hecho. Este hecho puede excepcionalmente, es verdad no estar de acuerdo con el derecho, pues ocurre algunas veces que aquel que tiene una cosa en su posesión no es el que tiene derecho sobre esa cosa. La posesión propiamente dicha supone, además un elemento psicológico o intelectual, que se designa con el nombre de animus, que es la intención, la voluntad justificada o no de ejercitar sobre una cosa un derecho, y de un modo especial, el derecho de propiedad. Así por ejemplo, el arrendatario, el depositario, y otros detentadores precarios, tienen el corpus sin el animus. Detentan, pero no poseen. 13.

1.2.3 Naturaleza Jurídica

"No hay materia que se encuentre tan llena de dificultades que la de la posesión, en lo que se refiere a su origen histórico, el fundamento racional de su protección, a su terminología, a su estructuración teórica, a los elementos que la integran, a su objeto, a sus efectos, a los modos de adquirirla y perderla. La causa de tan ásperas dificultades reside en lo extremadamente delicado del concepto que, abrazando un conjunto más o menos amplio de posiciones de hecho, protegidas y consideradas diversamente por el Derecho Objetivo, se resiente en la formulación teórica hecha por los juristas y en la de oscilaciones conceptuales. En vano se pretendería buscar un punto fijo de partida que sea común a las varias concepciones y así como la posesión romana fue distinta de la germánica y de la canónica, así difieren también las construcciones teóricas de la Institución".

"En términos generales, caracterizase la teoría de la posesión por su relación con la teoría de la apariencia jurídica, ambas conciernen a relaciones de hecho que sustituyen a relaciones de derecho; ambas por otra parte, se superponen

13/ Colín Ambrosio y Capitán H. Curso Elemental de Derecho Civil. Tomo II. Págs. 566-567.

parcialmente: El propietario aparente de una cosa tiene siempre la posesión de ésta y el poseedor de un bien presenta, frecuentemente, la apariencia de ser su propietario".

"Pero mientras que la teoría de la apariencia considera un derecho por su exterior, bajo el ángulo de los terceros, la teoría de la posesión la contempla en el interior, por el lado del poseedor, para determinar que provecho sacará de su posesión. Los romanos, consideraban a la posesión como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico o exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una cosa, *animus domini* o *rem sibi habendi*". 14,

"Cuando afirmaban que una persona posee una cosa, querían significar que se conduce como propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los actos que ejecuta el propietario en el uso y goce o en la disposición. Los romanos no afirmaban que el que tenga posesión de una cosa sea el propietario, simplemente dice que se conduce como propietario. En cuanto a los derechos, los romanos decían que el goce de los mismos para ostentar como titular con fundamento o sin él, demostraba una situación semejante al goce de las cosas, pero de naturaleza distinta y por eso le denominaron a ese fenómeno *causi posesion*". 15,

Ha suscitado viva polémica entre los juristas, la solución del problema de filosofía jurídica encaminado a precisar por qué la posesión, no siendo originariamente más que una situación de hecho, se protege, sin embargo, con medios jurídicos.

"Dos importantes doctrinas se disputan la solución del problema, la primera la clásica, de profunda lógica y razón, defendida por SAVIGNY que basa la justificación en el principio fundamental de que nadie puede tomarse la justicia por

14/ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tit. III Pag. 182

15/ Ibid. p. 182

su propia mano. Una vez constituido el Estado, dice, y establecido el orden social y jurídico, la violencia contra las personas o cosas deben ser prohibidas. Por consiguiente, si un propietario se encuentra por no importa que causa, desposeído de su cosa, no puede él, por su propia autoridad ir a cogerla violentamente de manos del poseedor, pues entonces cometería un delito o un acto arbitrario, que los interdictos están llamados a evitar y reprimir. Pero esta conclusión pareció tremendamente injusta a Ihering ¿Cómo concebir, decía que se hubiese creado todo un sistema para defender a los usurpadores contra los propietarios? ¿No resulta esto anómalo, injusto, y hasta si se quiere fuera de lógica y razón? ¿No sería más lógico, sencillo y natural pensar que fueron establecidos por interdictos para defender a los propietarios contra los usurpadores? Entonces formula a Ihering su teoría, según la cual la protección posesoria se ha establecido y debe seguir imperando para defender al propietario, evitándole la enojosa tarea de tener que estar constantemente razonando sobre títulos demostrativos de su derecho. Ahora bien, como la posesión es la más ostensible manera de ejercitar la propiedad, se supone que quien está poseyendo es propietario y de aquí se concede la protección a todo aquel que se comporta aparentemente como señor de la cosa". 16,

1.2.4 Características:

a) El justo título:

Es un elemento esencial de la posesión para producir la prescripción que sea en concepto de dueño o posesión originaria.

b) Posesión Pacífica:

La posesión debe ser pacífica, cuando reúne esta cualidad, padece el vicio de la violencia, se considera que la

16/ Op. cit. p/p 353-354.

posesión es pacífica cuando no se ha adquirido mediante actos de despojo, si después se hacen actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, estos actos no vician la posesión.

c) Posesión Contínua:

La posesión debe ser continúa, si no lo es, adolece del vicio de interrupción.

d) Posesión Pública:

La posesión debe ser pública, el vicio que afecta a la posesión pública, se denomina clandestinamente u oculta, cuando no se tiene a la vista de todos aquellos que tengan interés en interrumpirla.

e) Posesión Cierta:

Hay otra cualidad de la posesión, no señalada expresamente, pero que se deriva de la misma, según ella, la posesión debe ser cierta, debe existir absoluta seguridad por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de dueño. 17/

Para otros autores, las características de la posesión, son las siguientes:

Continúa, ininterrumpida, pacífica, pública, no equívoca y a título de propietario. 18/

1.2.5 Efectos de la Posesión:

- 1) La percepción de los frutos
- 2) Reclamar los gastos

17/ Op. Cit. T. II p/p 219 a 229

18/ Op. Cit. T. II Vol. II p. 572

- 3) El abono de las mejoras
- 4) Poder usucapir
- 5) Crear el estado posesionario, amparado con un interdic-
to luego de un año ininterrumpido de poseedor efectivo.
- 6) Tener preferencia para la propiedad frente a poseedores
posteriores y en igualdad de las demás circunstancias.
19.

1.2.6 Los Efectos:

La posesión considerada en si misma, es un simple hecho, pero el hecho de la posesión, ya sea que solo o reuni-
do a otras circunstancias, produce consecuencias jurídicas:

- a) Primeramente se encuentra protegida en si misma, por medio de una presunción de propiedad, que la defiende contra los ataques de orden jurídico dirigidos contra ella, bajo la forma de acciones.
- b) Por medio de acciones especiales llamadas posesorias, que la defienden contra las vías de hecho.
- c) En seguida conduce a la adquisición de la propiedad:
a) de los frutos que el poseedor de una cosa productiva adquiera, es decir, que está autorizado para conservar-
los. b) De la cosa misma y esto ya sea de una manera inmediata, por medio de la ocupación de las cosas sin dueño o bien al fin de cierto plazo, por medio de la usurpación o prescripción adquisitiva de los derechos reales de los inmuebles. 20.

19/ Op. Cit. Tomo V Pag. 322

20/ Montenegro Pineda, Mario Leonel. Tesis de Graduación. Impresos Industriales, 1985.

1.2.7 La Posesión según el Código Civil:

Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. (Art. 612). El poseedor temporal en virtud de un derecho es poseedor inmediato correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho (Art. 613). Casos en los cuales no hay posesión: No es poseedor quien ejerce el poder sobre las cosas en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la misma y las retiene en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido. (Art. 614). Tampoco es poseedor el que tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario. (Art. 615).

Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales (Art. 616).

La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usurpación. (Art. 617).

Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica, y por el tiempo señalado en la ley (Art. 620).

1.3 La Propiedad Rústica y el Derecho Agrario:

El predominante carácter social de la propiedad en la época actual da lugar a una creciente intervención legislativa en la propiedad, tanto en su proyección rústica como en la urbana. Ya vimos la limitación que tal intervención produce en la propiedad, en interés de la agricultura, respecto a la propiedad rústica, ahora hemos de examinar más ampliamente las normas que regulan dicha intervención que

dan lugar al llamado derecho agrario, cuya autonomía, respecto del derecho civil, se propugna por algunos. 21.

1.3.1 Concentración Parcelaria:

Es uno de los medios previstos en la ley para combatir el excesivo fraccionamiento de la propiedad rústica. Se llevará a cabo la concentración parcelaria, por razón de utilidad pública, en las zonas donde el parcelamiento de la propiedad rústica revista caracteres de acusada gravedad. Salvo supuestos especiales previstos en la ley, exige decreto previo informe del Instituto que contendrá declaración de utilidad pública y de urgente ejecución de la concentración de la zona, y determinación de la zona a concentrar. 22.

1.3.2 Explotaciones Familiares y Patrimonios Familiares:

Al respecto de creación y conservación de unidades agrarias ideales, se encaminan las normas de la ley relativa a las explotaciones familiares y patrimonios familiares. La ley prevé la adquisición de tierras, por enajenación voluntaria de sus propietarios o por expropiación, en determinados casos, tierras que serán aplicadas a la constitución de explotaciones familiares, y, en su caso, patrimonios familiares, de explotaciones comunitarias y establecimiento de huertos familiares para trabajadores, preferentemente para los empleados en explotaciones agrarias. 23.

1.3.3 Patrimonios Familiares:

Los patrimonios familiares se constituirán con los lotes que el Instituto adjudique con carácter definitivo, bien por sí solos o con aportaciones de los adjudicatarios, a solicitud de éstos y cuando concurren los requisitos legales, quedando entonces sujetos al régimen legal previsto para estos Patrimo-

21/ Espín Cánovas, Diego. Ob. Cit. Vol. II Pag. 206-207

22/ Ob. Cit. Vol. II Pag. 208

23/ Ob. Cit. Vol. II Pag. 220.

nios. "El patrimonio familiar agrario lleva implícito la función social de protección a la familia campesina, aunque dicha función en la práctica no se realiza a cabalidad. 24,

1.3.4 Forma de Constitución:

La constitución del patrimonio familiar tiene lugar por documento público e inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

- a) Titularidad del patrimonio: La propiedad de cada patrimonio familiar a de atribuirse en cada caso, a una persona individual como titular del mismo.
- b) Régimen de cultivo directo: La explotación ha de realizarse mediante cultivo directo y personal del titular, salvo que con él convivan bajo su dependencia económica, derivada de las circunstancias de edad, sexo, enfermedad y ausencia o prohibición legales, en los que se admitirá el cultivo directo.
- c) Indivisibilidad de los elementos integrantes del patrimonio: El patrimonio familiar constituirá una unidad económica integrada por las tierras a él adscritas, la casa de labor, elementos de trabajo, ganado, instalaciones, y, en general, los bienes y derechos inherentes a la explotación.

A esta unidad de destino agrícola-familiar le corresponde una indivisibilidad jurídica, necesaria para mantener la finalidad del patrimonio, por lo que los bienes inmuebles que lo integran quedarán afectos al patrimonio, formando con él una unidad jurídica indivisible.

Ahora bien, como el concepto legal de explotación y patrimonio familiar, expuesto al tratar de aquella,

24/ Mejicano, Rosa María Quiñónez Hernández de Tesis de Graduación,
Pag. 2

contempla unidades agrarias de magnitud y características que permitan un nivel de vida decoroso y digno a una familia laboral tipo, que cuenta con dos unidades de trabajo, el Ministerio de Agricultura puede autorizar, previa solicitud, la desafectación de los elementos integrantes del patrimonio, en general indivisible, cuando cada una de las partes resultantes tenga esas características de magnitud y base de una familia laboral tipo, y se formalice la inscripción de los lotes separados como tales patrimonios familiares.

- d) Inembargabilidad de los bienes inmuebles: Para el sostenimiento del patrimonio no sólo se prohíbe su división, sino también el establecimiento de gravámenes con derechos reales sobre los bienes raíces, salvo el de hipoteca y los que sean de carácter forso legal, tampoco pueden ser embargados esos elementos inmuebles, no respondiendo del cumplimiento de las obligaciones del titular, salvo las garantizadas con hipoteca legal o voluntaria, esta última con previa autorización administrativa y a salvo también de las responsabilidades fiscales.
- e) Trasmisibilidad del patrimonio: La transmisión del patrimonio por actos inter vivos requiere para su validez que el adquirente se comprometa a explotarlo en cultivo directo y personal, que los inmuebles se inscriban en el Registro de la Propiedad, y la previa autorización administrativa necesaria para la inscripción registral.
- f) Pérdida del patrimonio: Como sanción por la contravención a los preceptos fundamentales del régimen de los patrimonios familiares o por incumplimiento de los deberes primordiales de familia procede la expropiación del patrimonio a fin de adjudicarlo a otro cultivador.

Tendrá derecho preferente a la adjudicación la persona que, en defecto del expropiado, habría sido llamada a suceder en la titularidad del patrimonio. Dicha prefe-

rencia no podrá ser invocada por quien de cualquier modo hubiere coadyuvado en el fraude. 25,

En relación al tema en cuestión, la propiedad agraria en Guatemala, está regulada en la actualidad por el Decreto 1551, del Congreso de la República, conocida como la Ley de Transformación Agraria, misma que regula todo lo relativo a la ADJUDICACION de fundos a favor de los campesinos solicitantes, una figura considerada de mucha importancia en la misma ley regula lo que es el ABANDONO y los aspectos positivos que se dan en dicha ley, posteriormente al no adecuarse a la situación actual fue reformada la misma, por medio del Congreso de la República, al emitir el Decreto 27-80, el cual vino a regular un sin fin de situaciones que la ley anterior no tipificará, como lo es el caso de los artículos transitorios, que los mismos son objeto de un análisis muy importante, pero que no es objeto de nuestro trabajo, pero para los efectos de tener un conocimiento más válido de lo indicado, se transcribe a continuación:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Decreto 27-80

Artículo 28:

Los bienes raíces inscritos en el registro de la propiedad, a nombre de persona individual o jurídica, cuya existencia o de sus herederos legales sea imposible demostrar y legitimar, que actualmente estén poseídos y explotados en forma comunitaria, podrán inscribirse en la misma forma comunitaria a favor de las personas individuales que la posean.

25/ Espín Canovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español. Vol. II. Págs. 221-224.

Artículo 29:

Para los efectos del artículo anterior, se requerirá:

- a) Solicitud escrita de los interesados a la que acompañarán los documentos y pruebas que son sujetos de adjudicación de un proceso de transformación agraria;
- b) El Instituto Nacional de Transformación Agraria, oirá a la Municipalidad de la jurisdicción en que se encuentre el inmueble;
- c) El Instituto Nacional de Transformación Agraria, dará audiencia al Ministerio Público.

Cumplidos los requisitos anteriores y con opinión favorable, dictará resolución aprobando las diligencias y para los efectos de la inscripción registral deberá elevarse la escritura pública a través del escribano de cámara.

El registro de la Propiedad operará la inscripción de dominio con base en el testimonio de la escritura pública que le envíe el Instituto a favor de las personas que indique.

Artículo 30:

Las inscripciones registrales que se operen con base en la escritura pública que se refiere el artículo anterior, se hará sin perjuicio de terceros de igual o mejor derecho, el plazo de impugnación será de cinco años, que se contará a partir de la fecha en que se inscriba en el registro de la propiedad, para lo cual previamente se publicará edicto en el diario oficial.

Capítulo II

II.1 FUNCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

II.1.1 Origen del Registro

El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no había descubierto siquiera la conveniencia de ésta.

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico-jurídico.

II.1.2 Forma, Fórmula, Formalidad

No todo el registro (registros administrativos, registro de causantes de impuestos) es publicidad registral. La publicidad tiene como fin llevar al conocimiento de los terceros el hecho publicado.

Ya dijimos que es imposible que exista una relación jurídica entre dos personas, sin cierta forma. Las voliciones necesitan de forma, puesto que son psíquicas y es indispensable que se exterioricen, esa exteriorización, es la forma. Por eso no hay actos jurídicos sin forma.

La forma y la fórmula, son vehículos de la voluntad. Aún aquellas declaraciones de voluntad, para cuya eficacia no se requiere una forma determinada, requieren cierta forma, aunque sea libre. Otras formas, en cambio, son indispen-

sables, y por tanto la expresión de voluntad no es tomada en consideración por el derecho si no vienen envueltas en esa forma exigida por la ley. La fórmula es una forma especial y más rígida, pues no vale si no está expresada con palabras rituales. Pero nótese que tanto forma como fórmula son un medio para que la voluntad se exprese. La formalidad, que es como podríamos calificar a la publicidad registral, por el contrario, ya no tiene relación funcional con el contenido volitivo: no es un medio de expresión de un hecho interno, sino requisito artificialmente añadido para que ésta surta determinados efectos.

El registro (entre nosotros) es el espejo de las declaraciones de voluntad, pero no es la declaración misma ni un vehículo de ella.

II.1.3 Derecho Personal, Derecho Real

Veamos qué tipo de derechos van al registro Público. En el derecho personal, el acreedor puede infringir el derecho, no prestando y el deudor no pagando. La existencia de un derecho personal supone siempre una tensión entre dos personas que son el deudor y el acreedor, tensión que desaparece cuando la obligación ha quedado cumplida. En cambio, en el derecho real deben respetar (abstenerse) todos, pueden infringir el derecho. Y esos derechos reales recaen sobre objetos corporales aprehensibles y que son susceptibles de exteriorizarse. Además, los derechos reales tienen una tendencia a perpetuarse no a estabilizarse.

Como es natural, de estas distinciones resulta: a) que los derechos reales piden el apoyo de la publicidad; y b) que esos derechos reales son los que, por su misma naturaleza, son más fácilmente publicables.

II.1.4 El Derecho Registral Inmobiliario es parte del Derecho Civil

El Derecho Registral Inmobiliario es un desenvolvimiento de parte del Derecho de Cosas, es decir, de los modos

de adquirir y perder la propiedad. Contempla los derechos desde el punto de vista del Registro. Reconoce que el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al Derecho Civil puro. Por eso, el Derecho Registral recibe los actos por lo que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya integrados, con sus elementos personales, reales y formales, que el Derecho Civil, o sea el Código Civil, ha exigido para su validez. Con la calificación registral, el Derecho del Registro Inmobiliario aprecia esos elementos y puede rehusar la inscripción, si falta alguno que justifique el rechazo según las reglas que las leyes y reglamentos imponen.

El registrador tiene una visión registral de la materia civil. El Derecho registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, etc. de los derechos reales sobre inmuebles. El derecho Registral también fija los efectos de esa Expresión Registral.

Sin embargo, no por las características que se acaban de anunciar puede afirmarse que el Derecho Registral constituye una rama independiente y separada del Derecho Civil, pues como ya dijimos no es más que un desenvolvimiento del capítulo de esta rama, que se llama Derechos de Cosas. Don Jerónimo González, dijo: es una parte, un capítulo, del tratado civil de los derechos reales.

II.1.5 Es Adjetivo o Sustantivo:

El Derecho Registral Inmobiliario es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad, organiza el Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, etc. Por eso es un Derecho Adjetivo.

Sin embargo el Derecho Registral es también sustantivo, en el sentido de que el mismo otorga efectos sustantivos a los registrados. Priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales.

II.1.6 Su Finalidad:

La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc. de los derechos reales sobre inmuebles. Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podría decirse que todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por eso se llama Registro Público, sin embargo, este efecto, que es al que se limitan los registros de carácter meramente informativo (como en los que en otras partes existen de actos de última voluntad), aunque es básico, ya que sin él no podrá existir un registro público útil, es el menos trascendental jurídicamente, ya que no produce efectos por sí mismo. Por la razón misma de su existencia, el registro público lucha también contra la clandestinidad, que es algo naturalmente contrario a la publicidad. Otro efecto jurídico de la registración, de trascendental importancia, es producir un medio privilegiado de prueba.

También tratándose de declaraciones de voluntad, la inscripción puede imponerse como una condición de eficacia que puede ser simplemente declarativa (entre nosotros); constitutiva como el Registro de la Hipoteca en España, o bien sustantiva, como las instituciones sobre inmuebles en muchas partes de Alemania y en algunas de Suiza (hemos seguido a ROCA SASTRE) ^{1/}.

^{1/} Carral y De Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Págs. 209-220.

II.2 PRINCIPIOS REGISTRALES:

II.2.1 Consideraciones Generales:

Podemos considerar como muy básico, el estudio de los bienes inmuebles, en virtud que sobre éstos recae el nacimiento de instituciones como el Registro de la Propiedad, en donde las personas depositan su fe, en el sentido que al estar inscrito el mismo en dicho registro, las personas para ellas revista de una realidad, con lo cual el aspecto de los bienes, lo que trae consigo la seguridad jurídica que ella representa para los guatemaltecos, el disponer del Derecho Registral, y que éste tenga en su haber, varios principios que garanticen el diario quehacer de las personas y de los bienes, en donde se pueden inscribir, cancelar o bien permutar los bienes objeto de propiedad.

Veamos algunos de los principales principios registrales:

II.2.2 Principio de Publicidad:

Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos. 2,

Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el Registro. Dichas certificaciones se solicitarán por escrito y se extenderán sin citación alguna, debiendo pagar el solicitante los honorarios fijados en el arancel. (Art. 1180 C. Civil).

11.2.3 Principio de Inscripción:

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.

Los derechos nacidos extrarregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les dá.

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el "Negocio Dispositivo" provoque el efecto jurídico. 3,

En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrador (Art. 1129, C.C.).

11.2.4 Principio de Tracto Sucesivo:

A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer, y el titular inscrito es el trasferente de mañana.

Del principio de tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral, logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuenta la historia completa de la finca 4, ROCA SASTRE, citado por Carral Teresa.

Aunque el principio de tracto exige que esté "previamente inscrito", el derecho del titular, ello no impide que pueda inscribirse "a la vez" lo que la doctrina designa con el nombre de tracto comprimido o abreviado. 5,

La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial. (Art. 1130 C.C.).

II.2.5 Principio de Rogación:

El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga solicitud. Esta necesidad de instancia es lo que se conoce con el nombre de "PRINCIPIO DE ROGACION". 6,

La inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. (Primera parte, Art. 1127 C.C.).

II.2.6 Principio de Prioridad:

Unicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se dá, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos:

4/ Ob. Cit. Pag. 246/247

5/ Ob. Cit. Pag. 247

6/ Ob. Cit. Pag. 247

A) Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: verbi gracia, dos ventas de una misma cosa. Estamos en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral. B) Que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí, si es posible, pero en orden diferente, que se llama rango.

El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio.

Como ya hemos dicho, la regla romana de que el primero, que compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registrar.

Las fechas del otorgamiento cede a las fechas del registro. 7,

Entre dos o más inscripciones una misma fecha relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro (Art. 1141 C.C.).

II.2.7 Principio de Legalidad:

Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama Calificación registral.

Para los efectos que es principio de fe pública registral produce, son indispensables el principio de legalidad y la calificación registral. 8)

La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial, (Art. 1130 C.C.).

II.3 EL REGISTRO DE LOS BIENES ADJUDICADOS BAJO CONTROLES AGRARIOS

Se considera muy importante en el presente tema, de las formas registrales, los bienes inmuebles que se encuentran bajo los controles administrativos del Instituto Nacional de Transformación Agraria, como entidad rectora de la Transformación Agraria en el país.

Al respecto el mismo Registro General y el Segundo Registro de la Propiedad, son de la opinión, que el Instituto, está obligado a remitir a dichos registros, un despacho en el cual se indique el tipo de inscripción que se debe realizar en la finalización de este trámite. Las figuras más utilizadas por el Departamento Legal del Instituto, son de: ABANDONO, SUCESION HEREDITARIA, CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS, CESION DE DERECHOS Y DECLARATORIA DE LIBERACION DEL CONTROL DEL INTA.

Veamos el primer caso, EL ABANDONO, se dá cuando el legal adjudicatario ha abandonado el fundo del cual se le ha reputado como legal adjudicatario, y esta calidad la pierda en aquellos casos, cuando éste se ausente de dicho fundo por más de un año, o cuando cede sus derechos sobre las mejoras del fundo, a un tercero, pero sin firmar ningún tipo de documentación que sea base para la realización del procedimiento administrativo agrario posterior, con el cual

al solicitarse la adjudicación de un fundo determinado, el compareciente indica que encontró el fundo en total abandono, o por el contrario indica le fueron cedidos los derechos, por su legal adjudicatario, habiendo suscrito para el efecto un documento de cesión de derechos en un simple papel, o en una hoja de papel sellado, con la firma del Alcalde Auxiliar, o del Jefe de Comisionados Militares o por el contrario con dos vecinos del lugar, pero dicho documento no goza de ninguna validez jurídica, en virtud de no llenar los requisitos que establece la Ley de Transformación Agraria, la cual para estos casos regula que se debe solicitar mediante documento con firma legalizada o en su defecto, en acta suscrita ante el Alcalde Municipal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el fundo objeto de cesión de derechos.

Llenando los requisitos que establece la Ley de Transformación Agraria, el Instituto, procede a la ADJUDICACION del fundo a la persona que reúna los requisitos de la Ley de Transformación Agraria, y a quien una vez cancelado el valor total se le otorga el correspondiente TITULO DE PROPIEDAD, el cual es inscribible en el Registro de la Propiedad que corresponda, partiendo desde luego que el fundo aparezca a favor de la Nación, como primer requisito esencial, previamente se ha dictado resolución recuperando el dominio del inmueble de que se trate, a favor de la Nación y para que se registre ese hecho, el Instituto libra Despacho transcribiendo la resolución.

Otro caso en que se libra despacho se da cuando se otorga por parte del Instituto, LA SUCESION HEREDITARIA, y el fundo ya está cancelado. Pueden suceder varias situaciones; a que los herederos cedan sus derechos hereditarios. Veamos lo que sucede: primero cuando el fundo se encuentra a nombre de la Nación, el Instituto al otorgar la Sucesión Hereditaria, debe solicitar al Registro de la Propiedad, que previo a inscribir a los herederos, inscriban al causante, motivo de esas diligencias, si no lo estuviere, posteriormente a los herederos; y en los casos que se ceden los derechos hereditarios, si el fundo ya está inscrito a nombre del cau-

sante, se inscribe primero a favor de los herederos, posteriormente a favor del cesionario. Dicho procedimiento lo tiene implementado el Instituto, en varios de sus trámites administrativos, que previo al llenar determinado número de requisitos se libran los despachos a los que he hecho alusión, mismos que están regulados en el Decreto 1551, y sus reformas contenidas en el Decreto 27-80, ambos del Congreso de la República, y en los procedimientos internos utilizados por las diferentes secciones del Instituto.

En relación a la cesión de derechos, el Instituto, con base en el artículo 79, de la Ley de Transformación Agraria, y sus reformas contenidas en el Decreto 27-80, ambos del Congreso de la República, obliga a los interesados a que se llene determinado número de requisitos previo a la autorización respectiva. A continuación describimos someramente las más frecuentes:

- a) **CESION DE DERECHOS CON SALDO PENDIENTE:** Este es un típico caso, de cesiones de derechos, que se dan muy a menudo en el Instituto, cuando el legal adjudicatario, cede sus derechos, pero tiene un saldo deudor con el Instituto, el cesionario se subroga en la obligación de cancelar el saldo.
- b) **CESION DE DERECHOS PARA OTORGAR TITULO DEFINITIVO:** Este tipo de cesión de derechos, se da en el Instituto cuando el legal adjudicatario ha cancelado la totalidad del valor del fundo, pero por cualquier motivo no ha obtenido el correspondiente título de propiedad y cede sus derechos a favor de una persona que llene los requisitos establecidos en los artículos 104 y 106, de la Ley de Transformación Agraria y sus reformas contenidas en el Decreto 27-80, del Congreso de la República. Al autorizar la cesión se ordena el faccionamiento del correspondiente TITULO DE PROPIEDAD, al cesionario, dicho título es documento inscribible en el Registro de la Propiedad, que corresponda, como ya se dijo.

- c) **CESION DE DERECHOS CON TITULO DE PROPIEDAD:** Esta situación, se da en los casos, en que el legal adjudicatario, tiene inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad que corresponda, por lo que el Instituto al autorizar este tipo de cesión de derechos, ordena **TRANSCRIBIR A LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE**, la resolución que dicta, cumpliendo así con lo prescrito en el artículo 79, de la Ley de Transformación Agraria, y sus reformas en esta fase del proceso administrativo aparece la función notarial, al intervenir un profesional del Derecho, en la legalización de una **CESION DE DERECHOS**. Desde luego el notario deberá hacer aplicación de las regulaciones concernientes a la elaboración del instrumento público y su registro.

El trámite finaliza cuando el interesado entrega al Instituto fotocopia auténtica del testimonio debidamente razonado.

Capítulo III

ANALISIS JURIDICO DE LA SITUACION EN QUE SE ENCUENTRAN LOS INMUEBLES ADJUDICADOS BAJO LA LEY AGRARIA ANTERIOR Y LOS ADJUDICADOS BAJO LA LEY ACTUAL

III.1 LIMITACIONES A LA PROPIEDAD SEGUN LA LEY ANTERIOR

Podemos indicar que el Decreto 559, del Presidente de la República, emitido el 23 de febrero de 1956, por el Gobierno del Coronel Carlos Castillo Armas, es el corolario de varios decretos, en los cuales se regula la propiedad agraria, desde el punto de vista de ese régimen de gobierno, los cuales son lo contrapuesto al emitido por el gobierno del Coronel Jacobo Arbenz Guzmán, Decreto 900, denominado LEY DE REFORMA AGRARIA, el diecisiete de junio de mil novecientos cincuenta y dos; habiéndose emitido para entonces, los decretos 31, de fecha veintiseis de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, el cual dejó sin efecto al Decreto 900, emitido por el gobierno anterior; y a este le sucedieron el Decreto 57, de fecha 20 de agosto de 1954, y posteriormente se emite el Decreto 278, de fecha 23 de abril de mil novecientos cincuenta y cinco, finalizando todo lo relativo al tema de la propiedad agraria en Guatemala, con el Decreto 559, del cual ya hicimos referencia, y en sus artículos 56 y 57, regula todo lo concerniente a la propiedad agraria, e indican: "Del Patrimonio de Familia, Artículo: 56. Los inmuebles que fueron adquiridos por las personas y en la forma que dispone esta Ley, inclusive los donados por los particulares, conforme lo dispuesto en el Capítulo IX constituirán patrimonio de familia, y por consiguiente no podrán gravarse, enajenarse, ni dividirse por ningún título durante el término de veinticinco años, a contar de la fecha en que el adjudicatario adquiera la propiedad del fundo,

ni ser objeto de embargo judicial o alguna otra limitación en cuanto al uso, usufructo, posesión y dominio durante el término indicado, salvo los casos de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

Artículo 57: De las limitaciones contenidas en el artículo que antecede, se exceptúan los siguientes casos:

- a) La enajenación del inmueble a título de herencia, legado o donación por causa de muerte;
- b) La venta o permuta del inmueble por motivo justificado, previa autorización escrita de la Dirección General de Asuntos Agrarios. En el caso de permuta, el inmueble así adquirido quedará sujeto a las mismas limitaciones, por su condición de patrimonio de familia. En cuanto a la venta solamente podrá realizarse a favor de otra persona que reúna los mismos requisitos que establecen los artículos 21 y 22 de esta ley; y,
- c) Los gravámenes, que afecten los frutos, productos, semovientes, máquinas e implementos agrícolas, cuando los créditos tengan por objeto la explotación, mantenimiento o mejora de inmueble".

Podemos inferir entonces, que las limitaciones a la propiedad agraria, según la ley anterior, consistieron en que no se podía abandonar un bien inmueble, sino tener su uso, usufructo, posesión o dominio por el término de veinticinco años, tal como rezan los dos artículos citados, del Decreto 559, de la Presidencia de la República, con lo cual al pasar dicho período el legal adjudicatario o propietario, o en virtud de cesión de derechos que se haya dado en cumplimiento de la Ley de Transformación Agraria, salen del control administrativo del Instituto, con lo cual se deduce un fondo que se haya poseído con el cumplimiento de la Ley, tal como rezan dichos artículos, posteriormente pasa al régimen de propiedad privada, con todo lo concerniente y para el efecto preceptúan el ordenamiento civil de la República de Guatemala, a través del Decreto Ley 106.

Adquiriendo su propietario la propiedad plena y total.

Por lo considerado, en la única limitación a la propiedad, hace que dicha ley, es en lo concerniente a los veinticinco años de uso, usufructo, posesión o dominio que el legal adjudicatario o propietario haga de su propiedad.

III.2 Limitaciones según la Ley Actual y Diferencias con la Anterior:

Según el Decreto 1551, Decreto que entró en vigor el tres de noviembre de 1962, emitido por el Congreso de la República, durante el gobierno del General Miguel Ydígoras Fuentes, en ninguno de sus artículos regula lo concerniente a si un fundo, después de determinado tiempo sale del control administrativo del Instituto Nacional de Transformación Agraria, siendo un supuesto jurídico que dichos fundos continuarán bajo el control administrativo de dicha Institución Agraria, en vista que dicha Ley no reguló específicamente nada al respecto, como lo regulaban normas jurídicas de leyes anteriores.

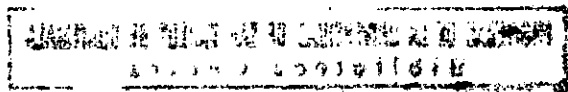
Por lo visto el Decreto 1551, únicamente regula la tenencia de la tierra en Guatemala, bajo enunciados de carácter de clase, y en sus artículos regula lo concerniente a la adjudicación de fundos a los solicitantes, la entrega de títulos de propiedad, la declaración de abandono, las cesiones de derechos, cesiones de derechos hereditarios, la sucesión hereditaria, y según los requisitos que deben llenar para cada tipo de procedimiento administrativo, pero en ninguno de sus artículos se pronuncia en el sentido de indicar que después de determinado tiempo podrán salir del control administrativo del Instituto (o fuera de la tutela del INTA), como caso curioso hay un proyecto de decreto que dicha Institución propuso en mil novecientos ochenta y cuatro, ante el jefe de estado, en el sentido de regular que los fundos podrán salir después de haberse cumplido determinado número de años, pero en este caso podíamos pensar que serían doce, quince o veinte años, tal como reza el artículo 108, del Decreto 1551, por lo indicado anterior-

mente, resulta curioso la emisión de dicho proyecto de decreto. De haber sido positivo la emisión de dicho decreto, se beneficiarían muchos adjudicatarios, a los cuales les fue adjudicado su fundo desde el tres de noviembre de mil novecientos sesenta y dos, a la fecha, o sea desde que entró en vigor el decreto 1551, ya relacionado.

Pero llama la atención, que dicha ley contiene algunas lagunas, que la hacen muy ineficiente en la aplicación a los casos concretos, por que algunos Notarios, en el caso de las cesiones de derechos, en vista de la dificultad en la redacción, fraccionan los contratos traslativos de dominio sin haber consultado previamente con el órgano rector de la Transformación Agraria, o sea el INTA, y hace a dicha transacción comercial no tener valor jurídico; y que el Instituto para el caso exige se solicite al cedente y cesionario, documento privado con firma legalizada, en vista que la Escritura Pública fraccionada carece de valor o no tiene ninguna validez jurídica ante dicha Institución.

Además en el año de 1980, el Congreso de la República, emite el Decreto 27-80, en el cual se trata de enmendar lagunas existentes, en cuanto a la aplicación de la Ley de Transformación Agraria, en vista que ésta contenía vicios en cuanto a su aplicación, tales como la limitación de la edad, para una persona que quiere ser beneficiaria del proceso de transformación agraria.

Dichas reformas beneficiaron a los campesinos porque flexibilizaron algunos requisitos que se utilizan en la tramitación de los procedimientos administrativos llevados dentro del INTA, tales como ADJUDICACIONES, CESIONES DE DERECHOS, CESIONES DE DERECHOS HEREDITARIOS, SUCESIONES HEREDITARIOS, TITULOS PROVISIONALES Y, O TITULOS DEFINITIVOS, su diferencia estriba, en la aplicación del procedimiento administrativo objeto del presente trabajo, está tipificado en los artículos 56 y 57, del estatuto agrario, y lo establecido en el artículo 36, inciso e), de la Ley del Organismo Judicial, en el capítulo relativo a la aplicación de las leyes en el tiempo, en virtud de darse



la aplicación de estas normas a los bienes adquiridos bajo el tenor de una ley, subsiste bajo el imperio de otra, pero en cuanto a su ejercicio y cargas, y en lo relativo a su extinción prevalecerán las disposiciones de la nueva ley; podemos deducir entonces en la ley agraria anterior, indicó como condición resolutoria que esos fundos estarán sujetos al control del Instituto, por un término de 25 años, y posteriormente pasarán al régimen de propiedad privada, y como norma supletoria se aplica la Ley del Organismo Judicial, en lo referente a las leyes en el tiempo, regulando así la aplicación de esas normas, por cuanto los fundos fueron adjudicados bajo el tenor de esa ley, podemos concluir en que es necesario la aplicación de las normas relacionadas, a fin de complementar el trámite objeto del presente trabajo.

III.3 Interpretación Legal de los Textos de la Ley:

III.3.1 La Interpretación en General y la Interpretación de la Ley:

La interpretación de la ley es una forma sui generis de interpretación o, mejor dicho, uno de los múltiples problemas interpretativos.

Pues no sólo se puede interpretar la ley sino, en general, toda expresión que encierre un sentido, se habla, por ejemplo, de interpretación de una actitud, una fase, un escrito filosófico, un mito, una alegoría, etc. De ello se infiere la necesidad de conocer en primer término el concepto general de interpretación, para iniciar posteriormente el examen de los textos legales, problemas que como acabamos de indicarlo, no es sino una de las numerosas cuestiones interpretativas que el hombre se plantea.

El problema que consiste en determinar que sea la interpretación no es exclusivamente jurídico. Trátese de un interrogante de orden filosófico, que naturalmente cabe plantear concretamente, en relación con los conceptos de un determinado sistema de derecho.

III.3.2 Concepto de Interpretación:

Interpretar es desentrañar el sentido de una expresión, 'se interpretan las expresiones, para descubrir lo que significan. La expresión es un conjunto de signos: por ello tiene significación.

III.3.3 La Interpretación de la Ley, Concepto:

Si aplicamos las anteriores ideas al caso especial de la interpretación de la ley, podremos decir que interpretar está en descubrir el sentido que encierra, la ley aparece ante nosotros como una forma de expresión.

Tal expresión suele ser el conjunto de signos escritos sobre papel, que forman los artículos de los códigos. Pero la expresión puede hallarse constituida, en su aspecto físico, por palabras habladas, e incluso por signos de otra especie (flechas indicadoras, señales luminosas, ademanes, etc.).

No es la materialidad de los signos lo que se interpreta, sino el sentido de los mismos, es decir se interpreta su significación.

La de los preceptos legales no ha de confundirse con el objeto a que se refiere. Pongamos un ejemplo, si un texto legal dispone que "el que compra una cosa tiene el derecho de exigir al vendedor la entrega de ésta", el sentido del precepto no se confunde con la situación objetiva al que el mismo se refiere, es decir, con el hecho de que el comprador tenga frente a la otra parte, la facultad de exigirle la entrega de la cosa. Si, en vez de referirse al aspecto activo de la relación, el legislador aludiese al otro aspecto vínculo, el segundo precepto tendría distinta significación, más no por ello dejaría de referirse a la misma situación objetiva.

Las normas "el comprador tiene el derecho de exigir la entrega de la cosa" y "el vendedor tiene el deber de

entregar la cosa al comprador", son pues, equivalentes, en el sentido lógico del vocablo, porque si bien poseen distintas significaciones, hacen referencia al mismo vínculo jurídico.

Las significaciones varían, en el caso del ejemplo, porque el primer precepto alude al aspecto activo, en tanto que el otro refiérese al lado pasivo de la regulación. La bilateralidad, característica esencial de la jurídica, permite encontrar en todo caso expresiones equivalentes a las usadas por el autor de la ley.

III.3.4 Autores de la Interpretación:

La interpretación no es labor exclusiva del juez, cualquier persona que quiera el sentido de una disposición legal, puede realizarla. Pero la calidad de intérprete no es indiferente al menos desde el punto de vista práctico, porque no toda interpretación es obligatoria. Así por ejemplo, si el legislador, mediante una ley, establece en que forma ha de entenderse un precepto legal, la exégesis legislativa obliga a todo mundo, precisamente porque su autor, a través de la norma secundaria interpretativa, así lo ha dispuesto. Si es el juez quien interpreta un precepto, a fin de aplicarlo a un caso concreto, esa interpretación no adquiere obligatoriedad general, pero sirve en cambio, de base a una norma individualizada; el fallo que en la especie se dicta. Si por último, un abogado o un particular cualquiera, interpretan una disposición legislativa, su interpretación (correcta o incorrecta) tienen simple valor doctrinal y por ende a nadie obligan.

En el primer caso háblase de interpretación auténtica; en el segundo de interpretación judicial o jurisprudencial y en tercero de interpretación doctrinal o privada. Las dos primeras tienen en cambio carácter oficial o público.

En el caso de la jurisprudencia obligatoria, tratándose de ciertos tribunales, las tesis por ellos establecidas obligan a autoridades interiores, y en este sentido, pueden ser considerados como normas de interpretación de ciertas leyes.

Hay que distinguir con todo cuidado las resoluciones individuales que al repetirse forman la jurisprudencia, y las tesis contenidas en tales resoluciones. 1,

III.3.5 Interpretación Legal de los Textos de la Ley

El Decreto 559, en sus artículos 56 y 57, indican lo siguiente: "CAPITULO X del Patrimonio de familia. Artículo 56: Los inmuebles que fueron adquiridos por las personas y en la forma que dispone esta ley, inclusive los donados por los particulares conforme lo dispuesto en el Capítulo IX, constituirán patrimonio de familia y, por consiguiente, no podrán gravarse, enajenarse, ni dividirse por ningún título durante el término de veinticinco años, a contar de la fecha en que el adjudicatario adquiera la propiedad del fundo, ni ser objeto de embargo judicial o alguna otra limitación en cuanto al uso, usufructo, posesión y dominio durante el término indicado, salvo los casos de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

Artículo 57: De las Limitaciones contenidas en el artículo que antecede, se exceptúan los siguientes casos:

- a) La enajenación del inmueble a título de herencia, legado o donación por causa de muerte;
- b) La venta o permuta del inmueble por motivo justificado, previa autorización escrita de la Dirección General de Asuntos Agrarios. En el caso de permuta, el inmueble así adquirido quedará sujeto a las mismas limitaciones, por su condición de patrimonio de familia. En cuanto a la venta solamente podrá realizarse a favor de otra persona que reúna los mismos requisitos que establecen los artículos 21 y 22 de esta ley; y,

1/ García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Pag. 325-327-329-330.

- c) Los gravámenes que afecten los frutos, productos, semovientes, máquinas e implementos agrícolas, cuando los créditos tengan por objeto la explotación, mantenimiento o mejora del inmueble.**

Dichas normas jurídicas, regulan lo concerniente a la posesión y tenencia de la tierra, en el sentido que dichos bienes adquiridos bajo el tenor de esta ley, son patrimonio de familia, y en base a lo indicado, dichos bienes no podrán gravarse, enajenarse, ni dividirse por ningún título durante el término de veinticinco años, desde la fecha de la adjudicación del citado fundo, además estos fundos no podrán ser objeto de embargo judicial o alguna otra limitación contenida en la misma ley, en cuanto a su uso, usufructo, posesión o dominio durante dicho término, sólo en los casos de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

Se puede considerar entonces en dichas normas jurídicas, está contenido la protección del Estado hacia la familia, con el fin de protegerla de su legal adjudicatario para que éste no ceda sus derechos en forma antojadiza, al decidir ceder sus derechos lo haga con anuencia de su esposa o conviviente, y así la familia agraria quede protegida por parte del Estado, y en contra del legal adjudicatario que en algunas oportunidades ceden sus derechos, sólo con la finalidad de malgastar el dinero, mismo que es parte del esfuerzo de su familia y de él.

Hay un aspecto muy importante que hay que hacer resaltar, al momento de la interpretación de las normas de ley, dicho procedimiento administrativo nace al igual que los Decretos 31, de la Junta Militar de Gobierno, de fecha veintiseis de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, decreto que derogó el Decreto 900, del Gobierno de Jacobo Arbenz Guzmán, fue conocido como la LEY DE REFORMA AGRARIA. Posteriormente a la emisión del Decreto 31, de la Junta Militar de Gobierno, fue emitido el Decreto 57, de la Junta de Gobierno de la República de Guatemala, de fecha veinte de agosto de mil novecientos cincuenta y cuatro, después