

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

**APLICACION PRACTICA Y CRITERIOS REGISTRALES
SUSTENTADOS RESPECTO A LA TUTELA DEL INSTITUTO
NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA SOBRE BIENES
ADJUDICADOS EN PATRIMONIO FAMILIAR AGRARIO
EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

TESIS

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

Por

CARLOS ENRIQUE HERRERA GALINDO

Previo a Conferírsele el Grado Académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

y los Títulos Profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Abril de 1999

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

DECANO	Lic. José Francisco De Mata Vela
/OCAL I:	Lic. Saulo De León Estrada
/OCAL II:	Lic. José Roberto Mena Izeppi
/OCAL III:	Lic. William René Méndez
/OCAL IV:	Ing. José Samuel Pereda Saca
/OCAL V:	Br. José Francisco Peláez Cordón
SECRETARIO:	Lic. Héctor Aníbal De León Velasco

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

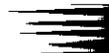
Primera Fase:

Presidente:	Lic. Erwin Rolando Rueda Masaya
/ocal:	Lic. Oscar Edmundo Bolaños Parada
Secretario:	Lic. José Víctor Taracena Alba

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Ronald Manuel Colindres Roca
/ocal:	Lic. Guillermo Homero Rosal Zea
Secretario:	Lic. Vladimir Osmán Aguilar Guerra

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).



LICENCIADO
LUIS RODAS ESCOBAR
ABOGADO Y NOTARIO
Calle 1-25, Zona 2 • Tel.: 751875
Coatepeque, Quetzaltenango



44-99 *[Handwritten initials]*

[Handwritten initials]

Guatemala, 11 de enero de 1,999.

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

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

12 ENE-1999

RECIBIDO
Horas: *14* Minutos: *13*
Oficial: *[Handwritten signature]*

Señor Decano:

Respetuosamente me permito dirigirme a usted, en cumplimiento de la Providencia de fecha doce de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, como consejero de tesis intitulado "La inobservancia a lo preceptuado por el artículo 78 de la Ley de Transformación Agraria en cuanto a las inscripciones de fincas rústicas en los registros de la propiedad", realizada por el señor Carlos Enrique Herrera Galindo:

Las técnicas de investigación efectuadas por el sustentante han sido positivas, ya que consultó la bibliografía sugerida, al igual que la jurisprudencia y legislaciones vigentes relacionadas con el mismo, fundamentalmente en la aplicación práctica del tema por su propia naturaleza.

Los conceptos y recomendaciones que el tesario hace, son de valiosa magnitud para la solución de la inobservancia de las ley para los efectos de la inscripción registral, relativas a la Transformación Agraria.

En síntesis, el trabajo elaborado cumple con los requisitos requeridos para ser aceptada como Tesis de graduación, previo a conferírsele al tesario los Títulos profesionales de Abogado y Notario, y el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, por lo que me permito recomendarlo como tal.

Atentamente,

[Handwritten signature]
Lic. José Luis Rodas Escobar
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



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



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y
SOCIALES: Guatemala, tres de febrero de mil
novecientos noventa y nueve.-----

Atentamente, pase al LIC. NERY ROBERTO MUÑOZ para que
proceda a Revisar el trabajo de Tesis del bachiller
CARLOS ENRIQUE HERRERA GALINDO y en su oportunidad
emita el dictamen correspondiente.-----

Alhj.



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



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



1163-99

Guatemala, 17 de marzo de 1999

13/99
JFM

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

17 MAR. 1999

RECIBIDO

Horas: 14 Minutos: 05
Oficial: *[Signature]*

Licenciado
JOSE FRANCISCO DE MATA VELA, Decano
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria

Señor Decano:

Procedí a revisar el trabajo de tesis del Bachiller CARLOS ENRIQUE HERRERA GALINDO, cuyo título quedó en definitiva: "APLICACION PRACTICA Y CRITERIOS REGISTRALES SUSTENTADOS RESPECTO A LA TUTELA DEL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA SOBRE BIENES ADJUDICADOS EN PATRIMONIO FAMILIAR AGRARIO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD", el cual elaboró bajo la asesoría del Licenciado José Luis Rodas Escobar.

El Bachiller Herrera Galindo, realizó su trabajo con el objeto de determinar en qué momento los bienes inmuebles, salen de la tutela del Inta, esto debido a la interpretación que se está dando a la norma que lo regula y los criterios registrales aplicados en el Segundo Registro de la Propiedad.

En la revisión atendió todas las sugerencias y cambios que se le hicieron al mismo y al final arriba a las conclusiones que un trabajo de esta naturaleza amerita, por lo que a mi juicio reúne los requisitos mínimos para ser ordenada su impresión y ser discutida en el examen público correspondiente.

Sin otro particular, me suscribo de usted, con mis muestras de consideración y respeto.

Atentamente,

[Signature]

Lic. Nery Roberto Muñoz.
Revisor.



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



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



[Handwritten signature]

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y
SOCIALES: Guatemala, diecinueve de marzo mil novecientos noventa y
nueve. _____

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del
trabajo de tesis del Bachiller CARLOS ENRIQUE HERRERA GALINDO
intitulado "APLICACIÓN PRACTICA Y CRITERIOS REGISTRALES
SUSTENTADOS RESPECTO A LA TUTELA DEL INSTITUTO
NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA SOBRE BIENES
ADJUDICADOS EN PATRIMONIO FAMILIAR AGRARIO EN EL
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD". Artículo 22 del
Reglamento de Exámenes Técnico Profesional y Público de Exámenes



ALHI.



[Handwritten signature]

ACTO QUE DEDICO

A DIOS OMNIPOTENTE:

Infinita gratitud por su inmensa misericordia.

A GUATEMALA:

Mi patria.

A HUEHUETENANGO:

Mi tierra natal.

A COATEPEQUE:

Mi tierra adoptiva.

A MI MADRE:

María Antonia Galindo Villatoro

Eterna gratitud por haberme dado el ser y por sus sabias enseñanzas.

A MI ESPOSA:

Gladis Nensy

Con amor.

A MIS HIJOS:

Carlos Enrique,
María Gabriela, y
José Alfredo.

Con inmenso amor paternal.

A MI HERMANA:

Lilia Amparo (Q.E.P.D.)

A MIS SOBRINOS.

A MIS CATEDRATICOS:

En especial a los Licenciados:

Nery Roberto Muñoz, y
José Luis Rodas Escobar

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.

A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.

AL CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE.

INDICE:

	Pág.
INTRODUCCION	i

CAPITULO I.

EL PATRIMONIO

I. EL PATRIMONIO.	1
1.- Antecedentes Históricos.	1
2.- Naturaleza Jurídica.	2
3.- Teoría Clásica Subjetivista.	3
4.- Teoría del Patrimonio como Universitatis Iuris.	5
5.- Etimología de la palabra Patrimonio	6
6.- Algunos conceptos de la palabra Patrimonio.	6
II. EL PATRIMONIO FAMILIAR.	7
1.- Consideraciones Generales.	7
2.- Fines.	7
3.- Necesidad de la existencia de un Patrimonio Familiar.	8
4.- Concepto.	10
5.- Definición.	10
6.- Características actuales.	11
7.- Elementos.	13
8.- Formas de constitución.	14
9.- Ley sustantiva.	15

10.-Ley Adjetiva.	16
11.-Ley Específica.	17
III.EL PATRIMONIO FAMILIAR AGRARIO.	18
1.-Definición	18
2.-Regulación Legal.	19

CAPITULO II.

LA FAMILIA

1.-Consideraciones Generales.	21
2.-Su Origen.	21
3.-Su Importancia.	23
4.-Su Evolución.	25
6.-Concepto.	28
7.-Regulación Legal.	30

CAPITULO III.

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1.-Consideraciones Generales.	31
2.-Antecedentes Históricos.	31
3.-Etimología.	32
4.-Naturaleza Jurídica.	32

5.-Definición doctrinaria.	33
6.-Definición legal.	34
7.-Sus Funcionarios y Dependencias.	35
8.-La distribución de su competencia en la República.	36
9.-Sus Atribuciones.	37
10.-Su Importancia.	37
11.-La necesidad de su desconcentración sin perder su unidad como institución.	38
12.-Regulación Legal.	41

CAPITULO IV.

EL DECRETO NUMERO 1551 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA.

1.- Consideraciones Generales.	43
2.- Importancia de la Ley de Transformación Agraria.	43
3.- Importancia del Régimen de Transformación Agraria.	44
4.- Analisis del Decreto 1551 del Congreso de la- República.	46

CAPITULO V

APLICACION PRACTICA Y CRITERIOS REGISTRALES SUSTENTADOS RESPECTO A LA TUTELA DEL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA SOBRE BIENES ADJUDICADOS EN PATRIMONIO FAMILIAR AGRARIO, EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1.- Tutela del Instituto Nacional de Transformación Agraria.	53
2.- Analisis del Artículo 78 de la Ley de Transformación Agraria y sus reformas.	56
3.- Primera Adjudicación.	57
4.- Título Provisional y Título definitivo.	59
5.- Criterios Registrales.	61
6.- Correcta interpretación de la norma.	62
CONCLUSIONES	65
RECOMENDACIONES	67
BIBLIOGRAFIA	69
ANEXOS	73

INTRODUCCION:

El tema objeto de este trabajo de tesis me ha preocupado enormemente en virtud de que la incorrecta interpretación a lo preceptuado por el artículo 78 de la Ley de Transformación Agraria, en cuanto a las inscripciones de fincas rústicas en el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango, afecta directamente a un gran sector de campesinos guatemaltecos que al tratar de inscribir en el citado Registro a su nombre fincas rústicas sujetas al régimen de Transformación Agraria que han adquirido por medio de contratos de compraventa realizados con los beneficiarios originales, buscan seguridad jurídica, legítima propiedad de los inmuebles adquiridos y obtener Títulos de Propiedad idóneos para tener acceso a créditos a bajos intereses proporcionados por instituciones bancarias establecidas conforme la ley, pero debido a la incorrecta interpretación y aplicación de la norma citada y sus reformas, dichas operaciones registrales son suspendidas, ocasionando los consiguientes problemas a los interesados e incluso a los Notarios que han autorizado los contratos en referencia.

En el desarrollo de ésta investigación he tratado de analizar instituciones jurídicas que se relacionan con el tema, como: Familia, Patrimonio Familiar, Registro de la Propiedad y en forma específica la ley de Transformación Agraria, pues dichas instituciones y la Ley citada en conjunto son la materia del problema investigado, siendo la familia el elemento humano del Patrimonio Familiar como institución, y éste último, el medio por el cual muchos campesinos son dotados de una finca rústica destinada a proveer su subsistencia; y, el Registro de la Propiedad, la institución encargada de las inscripciones correspondientes relativas al dominio de los inmuebles que se analizan en éste trabajo.

La presente investigación, tiene por objeto principal, analizar la importancia del Patrimonio Familiar como institución tutelar de la propiedad de los inmuebles sometidos a dicho régimen, así como determinar en forma clara y precisa el espíritu del artículo 78 de la ley en referencia y sus reformas, principalmente en cuanto a cual debe tomarse como fecha de la "Primera Adjudicación" de tales inmuebles, regulado en el mencionado artículo de la Ley de Transformación Agraria y sus

modificaciones.

Justifico mi investigación en que la Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto Número 1551 del Congreso de la República, es el cuerpo normativo que regula las relaciones que se dan entre los campesinos beneficiarios de la reforma agraria y el Instituto Nacional de Transformación Agraria, que de conformidad con lo que establece el artículo 1o. de dicho cuerpo legal, "Tendrá a su cargo planificar, desarrollar y ejecutar la mejor explotación de las tierras incultivadas o deficientemente cultivadas así como la modificación del medio agro-social." La citada ley, en su tercer considerando establece que "La evolución de los tiempos modernos exige la creación de más propietarios de tierra, no usufructuarios, con el objeto de que el campesinado prospere en los órdenes económico, de sanidad ambiental, de previsión social y cultural, estando obligados los gobiernos constituidos de conformidad con la Constitución, a esforzarse para la consecución de esos fines, a través de la emisión de leyes que proporcionen los medios adecuados de regulación en el aprovechamiento de recursos y de ayuda técnica y financiera necesaria para conseguirlos."

Del contenido del párrafo anterior, incluyendo el considerando y el artículo citados, se deduce la preocupación del legislador por proteger al campesino guatemalteco beneficiario de la transformación agraria por medio de un ordenamiento jurídico que facilite su incorporación a la vida económica del país a través de sus actividades agrícolas, dotándolo de un cuerpo normativo que viabilice dicho objetivo primordial, introduciendo reformas a la ley citada que tienden a crear propietarios de la tierra.

Dentro de las múltiples razones que pueden obstaculizar el desarrollo agrícola y económico del campesino en Guatemala, pueden considerarse: a)-La falta de financiamiento para el desarrollo ordenado y planificado de los proyectos agrícolas propios de cada localidad o región determinada; b)-La tenencia de la tierra por personas que no la cultivan adecuadamente, desproveyendo el recurso natural más importante e insustituible en la actividad agrícola. c)-La carencia de tierras cultivables por la nueva generación de agricultores que la han venido labrando al lado de sus padres y abuelos y han tenido que conformarse con ser trabajadores de los mismos. d)-La falta

de acceso de los agricultores en referencia a las instituciones financieras y crediticias del país a consecuencia de no tener los títulos de propiedad idóneos para poder lograr créditos hipotecarios con bajos intereses en las instituciones bancarias adecuadas a ese fin.

Me ha preocupado la interpretación y aplicación que en el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango se hace del artículo setenta y ocho (78) de la ley de Transformación Agraria con sus modificaciones, por lo que en ésta investigación establezco que es necesario unificar criterio en cuanto a la interpretación de dicha norma con el Registro General de la República e incluso con el propio Instituto Nacional de Transformación Agraria, con el objeto de que los campesinos mencionados, puedan realizar los contratos de compraventa de las citadas tierras, así puedan inscribir su derecho conforme a la ley y obtener los títulos de propiedad destinados para los fines anteriormente indicados.

El trabajo lo divido en cinco capítulos. El primero estudia todo lo relativo al Patrimonio en general, Patrimonio Familiar y Patrimonio Familiar Agrario. En el segundo La Familia, su origen, importancia y evolución. En los capítulos tercero y cuarto el Registro de la Propiedad como Institución y la Ley de Transformación Agraria, que sirve como punto de partida a la investigación, debido a que la interpretación y aplicación del artículo setenta y ocho (78) de la citada ley está dando problemas a los interesados y a los Notarios en el Segundo Registro de la Propiedad. Finalmente en el capítulo quinto analizo el problema en conjunto y planteo una solución.

Espero, que la presente investigación, sea de utilidad.

EL AUTOR.

CAPITULO I.

EL PATRIMONIO

I. EL PATRIMONIO

1.- Antecedentes Históricos:

Al respecto el tratadista Federico Puig Peña dice: "La doctrina del patrimonio es de particular trascendencia dentro del ámbito del Derecho Civil, porque la concepción jurídica del mismo es uno de los conceptos básicos de éste Derecho. Tiene un rango casi de igual plano que las otras nociones fundamentales de nuestra rama jurídica (Persona, negocio jurídico, derecho subjetivo, cosa Etc.) y su construcción es uno de los alardes de la ciencia moderna, pues si bien es cierto que se pueden encontrar antecedentes históricos del patrimonio en las legislaciones antiguas, lo cierto y verdad es que una visión de conjunto sistematizado no lo hallamos hasta los tiempos modernos, arrancando principalmente de la doctrina alemana." (1)

(1) Federico Puig Peña. Compendio de Derecho Civil Español Tomo Número I Página 441.

En el Derecho Romano, dicen Ortiz de Arce y Fábregas del Pilar citados por Federico Puig Peña (2) se encuentra una visión del Patrimonio en el sentido de considerarlo como el conjunto de bienes que pertenecen a una persona *sui iuris*. Todo aquel que está sometido a potestad ajena, no puede por tanto tener patrimonio; viniendo a ser la hipótesis de los peculios, singularmente el *castrense* y *cuasi-castrense*, una excepción que posteriormente se admite respecto de aquella regla. El ámbito Patrimonial no es sin embargo, exclusivo de la persona natural, supuesto que la *universitas* puede tener un patrimonio independiente del de las personas físicas que lo constituían. En el contenido del patrimonio en el Derecho romano no solo entran las cosas corporales *-res qui tangi possunt-* sino las incorporales, como los derechos reales y los créditos, hablándose también del contenido pasivo del patrimonio referido a las deudas y obligaciones de sus titulares. (3)

2.- Naturaleza Jurídica:

La doctrina del Patrimonio, ha sido una de las que más

(2) Compendio de Derecho Civil Español Tomo Número I Página 441.

(3) Federico Puig Peña Ob. Cit. Página 442.

discusiones ha motivado para determinar su naturaleza jurídica, sin embargo, resaltan por su importancia y consistencia las siguientes:

3.- Teoría Clásica Subjetivista:

Es ampliamente conocido que existen las Teorías Clásica o Teoría del Patrimonio Personalidad y la Teoría Moderna o Patrimonio Afectación.

La Teoría del Patrimonio Personalidad, considera que el Patrimonio es una emanación de la personalidad, es decir, que el patrimonio, es una prolongación de la personalidad de su titular.

Como Principios de la Teoría Clásica o del Patrimonio Personalidad, resaltan:

a)-Las Personas, son los únicos entes capaces de tener un Patrimonio, por ser las únicas capaces de adquirir derechos y contraer obligaciones; por lo tanto, toda persona necesariamente debe tener un Patrimonio, no importando a que clase de bienes se refiera, pues dicho Patrimonio puede estar constituido solo por el Pasivo o sea solo obligaciones.

b)-El Patrimonio tiene como una de sus notas características

el ser Indivisible, de ahí se deduce que toda persona solo puede ser titular de un patrimonio.

- c)-El Patrimonio es **Inalienable** durante la vida de su titular.
- d)-El Patrimonio es **Intransmisible**, o sea que es inseparable de su titular.
- e)-El patrimonio constituye una **Universalidad**.

La Teoría Moderna o del Patrimonio Afectación, argumenta características contrarias a las que sustenta la Doctrina Clásica, resaltando el hecho de que no se confunda la noción de Patrimonio con la de Afectación, ni se le atribuyan al primero las calidades de Indivisibilidad e Inalienabilidad de la segunda.

Planiol, Ripert y Picard (Autores de la Teoría moderna del Patrimonio), citados por Rafael Rojina Villegas, (4) definen el Patrimonio como "Una Universalidad reposando sobre la común distinción de los elementos que la componen, o más exactamente, un conjunto de bienes y de deudas inseparablemente ligadas, porque todos se encuentran afectados a un bien económico en tanto no se haga una liquidación no aparecerá el valor activo neto".

(4) Rafael Rojina Villegas -Derecho Civil Mejicano- Tomo III, Librería Robredo 1,949 Página 20.

La Teoría Económica del Patrimonio, coloca la relación de éste con la persona en segundo plano, estimando que si una masa de bienes tenga por titular a una persona, nada obsta para que en determinados casos especiales, y provisionalmente, la titularidad se desvanezca o se convierta a la masa en titular misma de los bienes que comprende. Ejemplo: La Herencia Yacente.

4.- Teoría del Patrimonio como *Universitatis Iuris*

Esta Teoría, se fundamenta en la identificación de la persona con el Patrimonio, (Por esa razón se le denomina "Teoría del Patrimonio Persona" considerando al Patrimonio como una universalidad jurídica distinta de los elementos que la componen (5) Quienes siguen ésta teoría, argumentan que: Las Modificaciones que se produzcan, en el número de los elementos que lo componen, así como las fluctuaciones del activo y del pasivo, no alteran el carácter de la universalidad, ni le impiden subsistir como entidad distinta. Los derechos que componen el Patrimonio, pueden distinguirse y ser reemplazados por otros. Opinan además que el Patrimonio subsiste aún cuando no hayan derechos ni obligaciones.

(5) Colin y Capitant -citado por Federico Puig Peña- Derecho Civil Español Tomo I. Página 538.

5.- Etimología de la palabra Patrimonio:

Etimológicamente, **Patrimonio** se deriva del **Latín: PATRIMONIUM**; derivado de **PATRIA LOS PADRES**. Por su etimología significa lo que se hereda del padre o de la madre; los bienes propios de una persona o familia y que forman una universalidad.

6.- Algunos Conceptos de la palabra Patrimonio:

Dentro de otros, citamos los siguientes: "Conjunto de bienes, créditos y derechos de una persona y su pasivo, deudas u obligaciones de índole económica."

"Conjunto de los derechos y de las cargas, apreciables en dinero, de que una misma persona puede ser titular u obligada y que constituye una universalidad jurídica." La palabra se emplea alguna vez para designar una masa de bienes que tiene una afectación especial; por ejemplo, una fundación. (6)

"El Patrimonio representa una universalidad constituida por el conjunto de derechos y obligaciones que corresponden a una persona, y que pueden ser apreciables en dinero" (7)

(6) Capitant citado por Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Tomo Número V.

(7) Manuel Ossorio. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Página 555.

II. EL PATRIMONIO FAMILIAR

1.- Consideraciones Generales:

Concepto jurídico y económico desarrollado a partir del siglo XIX con la idea de asegurar la vivienda o la subsistencia de un grupo familiar, con la peculiaridad de transmisión dentro del mismo, que le dá sentido al adjetivo familiar, puesto que en cada etapa o generación lo posee un titular individualizado, con exclusión de un colectivismo hogareño.

2.- Fines:

Las tendencias modernas que aspiran a intensificar la producción, en un aspecto material, y a reforzar la vida de familia, como fin ideal dotandola de medios bastantes y seguros, y otras conveniencias políticas y generales, han llevado, ya para fomento de la agricultura, para colonización de territorios despoblados, para facilitar la adquisición del hogar propio, entre otros propósitos, a proteger, más que un Patrimonio propiamente dicho, porque no se refiere a todos los derechos y obligaciones, a amparar uno o más bienes suficientes para habitación o existencia de una familia. (8)

(8) Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo V Página 154.

Como nota característica resaltante de la importancia del fin primordial del Patrimonio Familiar, podemos señalar el hecho de que es una institución destinada fundamentalmente a proteger a la familia como célula primera, única y genérica para la existencia de la sociedad y la perpetuación y propagación de la especie humana.

3.- Necesidad de la existencia de un Patrimonio Familiar:

Si la familia es la base de la sociedad, resulta innecesario subrayar la necesidad de la existencia de un Patrimonio Familiar para protegerla y garantizarle bien un lugar adecuado y seguro para su existencia, o bien una finca rústica destinada al cultivo de los productos básicos suficientes y necesarios para su propio consumo y en su caso, para comercializar el excedente y obtener los recursos económicos indispensables destinados a satisfacer todas las necesidades inherentes a la persona humana, al menos, mientras subsistan las causas que motivaron la constitución de dicho patrimonio, y las condiciones económicas, ambientales y de otros órdenes, sean favorables para continuar desarrollando tales actividades; y en su caso, cuando dichas circunstancias deban cambiar por diversos factores, el patrimonio de familia, habrá de convertirse en la base para iniciar otro tipo de actividades acordes al lugar y época que corresponda.

Los Mazeaud (9) justifican la necesidad de la existencia del Patrimonio Familiar así:

1o.-Desde el punto de vista social, la familia no será elemento de orden y equilibrio en la sociedad más que si tiene un patrimonio que le permita subsistir y crecer.

2o.-Desde el punto de vista económico, el Patrimonio Familiar es igualmente necesario. Aunque la familia no sea ya, como en la Edad Media, la unidad económica por excelencia, sigue siendo la célula típica en las pequeñas y medianas explotaciones agrícolas y mercantiles.

3o.-Por otra parte se pone de relieve que el hombre trabaja, economiza y desenvuelve mejor sus negocios cuando sabe que puede transmitir su patrimonio a sus hijos o a otros miembros de su familia e incluso a un tercero cuando ya las condiciones de diferentes órdenes no le sean favorables para continuar en el desarrollo de sus actividades originales, obteniendo en éste último caso como ventaja y utilidad pecuniaria, la plusvalía derivada de las mejoras y mecanización del fundo en su caso.

(9) Citados por Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Tomo V, Página 154.

4.- Concepto:

Al analizar las diferentes obras de autores que se han ocupado detenidamente a estudiar el Patrimonio Familiar y a dotarnos de toda la información necesaria desde sus ancestros hasta nuestros días, no hemos podido ubicar un concepto que describa con claridad a dicha institución, incluiremos en éste trabajo el que nos proporciona el Código Civil Guatemalteco, contenido en el Decreto Ley Número 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, que dice: "El Patrimonio Familiar, es la institución jurídico social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia." (10)

La Ley de Transformación Agraria, aporta un concepto específico legal de la institución, pero preferimos incluirlo dentro del apartado del Patrimonio Familiar Agrario.

5.- Definición:

Podemos definir el Patrimonio Familiar, como "una Institución Jurídica con fines eminentemente sociales, que consiste básicamente en destinar uno o más bienes para la

(10) Artículo 352 Código Civil.

protección del hogar y el sostenimiento de la familia como base de la sociedad asegurando a sus miembros, un lugar seguro para habitar y en su caso una fracción de terreno cuyo destino primordial será el cultivo y producción directa de los elementos básicos para su existencia en condiciones humanas."

6.- Características actuales:

Aún suscitando ciertas objeciones, -sintetizadas luego- suelen señalarse como características patrimoniales las que siguen:

1a.-Solamente las personas como sujetos de derechos y obligaciones, pueden tener patrimonio, ya sean aquellas individuales o abstractas.

2a.-Toda persona tiene un patrimonio, así no conste más que de deudas, y como activo, de las prendas o andrajos con que se cubra.

3a.-Cabe tener mayor o menor cantidad de bienes, y más o menos valiosos, pero únicamente puede poseerse un patrimonio.

4a.-El patrimonio no es transmisible sino por causa de muerte, porque en vida, no cabe su íntegra transferencia; no

existe actualmente sucesión universal más que mortis causa.

5a.-Constituye la prenda tácita y común de todos los acreedores del titular y posible resarcimiento de los perjudicados por él. En consecuencia, el patrimonio es **personalísimo, inagotable, indivisible e inalienable**; pero embargable y ejecutable además de expropiable por razón pública o social. (11)

Desde el punto de vista legal, como características de dicha institución, citamos las que se encuentran contenidas en el artículo 356 del Código Civil que con el acápite de Caracteres del Patrimonio, resalta las siguientes: Establece dicha norma que el Patrimonio Familiar es **Indivisible, Inalienable e Inembargable**; y, que no podrá estar gravado ni gravarse, señalando dicha norma como única salvedad a las limitaciones anteriores, el caso de las **servidumbres**.

De el párrafo anterior, se deduce que los caracteres que contempla nuestro código civil, coinciden con los expresados en el aspecto doctrinario, siendo en consecuencia los que

(11) Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo V Página 153.

prevalecen hasta nuestros días.

7.- Elementos:

Como elementos muy importantes para la existencia de un Patrimonio Familiar, podemos citar:

a.-Un elemento subjetivo, conformado por los sujetos personales que integrarán el Patrimonio Familiar, y tal elemento debe ser una familia constituida (No necesariamente un matrimonio), dicha familia debe estar formada por cónyuges e hijos, incluso, pueden ser considerados miembros de la familia otras personas como abuelos, tíos, sobrinos que vivan bajo un mismo techo y dependan y se beneficien del mismo patrimonio familiar.

b.-Un elemento real, conformado por un patrimonio, considerando como tal el conjunto de derechos y obligaciones apreciables en dinero que pertenecen a una familia.

c.-Un elemento formal: O sea las formalidades legales que se agotaron para considerar al Patrimonio Familiar como tal; y,

d.-El elemento Teleológico: o sea el fin que se persigue,

el objetivo central que se tuvo como argumento principal para constituir el Patrimonio Familiar.

e)-La Exposición de Motivos del Código Civil de Guatemala, cita como elementos del Patrimonio Familiar los siguientes: Personas constituyentes y beneficiarias, bienes sobre los cuales puede instituirse, valor máximo que debe fijar la ley, naturaleza del derecho y su duración; y, formalidades procesales para su establecimiento legal.

8.- Formas de Constitución:

Desde el punto de vista práctico, el Patrimonio familiar se constituye poniendo una finca, granja, materiales, instrumentos de trabajo o créditos generosos a largo plazo y con módicos intereses, incluso con determinados períodos de gracia, a disposición de la familia beneficiaria, con el objeto de que se sirvan de dichos recursos y se sujeten a las restricciones como la indivisibilidad, la inalienabilidad, la intransmisibilidad y protegido jurídicamente por la inembargabilidad.

Desde el punto de vista legal, la constitución de la institución motivo de éste trabajo, está regulada por la

ley civil sustantiva y adjetiva (12) de la siguiente manera:

9.- Ley Sustantiva:

a.-De manera voluntaria, al tenor de los artículos 352 y 354 del Código Civil, que en su orden dicen: "El Patrimonio Familiar es la institución jurídico social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia" Artículo 352. "...Tambien puede constituirse por un tercero, a título de donación o legado" último párrafo del artículo 354 del cuerpo legal citado.

b.-De manera obligatoria, de conformidad con el artículo 360 del Código Civil que dice: (Obligación de constituir Patrimonio) "Cuando haya peligro de que la persona que tiene obligación de dar alimentos, pierda sus bienes por mala administración o porque los esté dilapidando, los acreedores alimentistas tienen derecho a exigir judicialmente que se constituya patrimonio familiar sobre determinado bien del obligado."

c.-También el mismo cuerpo legal citado en el artículo

(12) Códigos Civil y Procesal Civil y Mercantil respectivamente.

361 indica la forma legal de constituir el Patrimonio Familiar, cuando expresa: (Aprobación Judicial) "Para la constitución del Patrimonio Familiar se requiere la aprobación judicial y su inscripción en el Registro de la Propiedad, previos los trámites que fije el Código Procesal Civil y Mercantil...."(13).

Y, con relación al tema que nos ocupa, resaltamos el Segundo párrafo de la norma citada en el párrafo anterior, que dice: "...Sin embargo, cuando el estado proceda al parcelamiento y distribución de un bien nacional, podrá darle a cada parcela el carácter de patrimonio familiar y bastará esa calificación legal, para su constitución y registro. En lo demás, éste patrimonio familiar se regulará de conformidad con lo dispuesto en éste capítulo en todo lo que le sea aplicable"

10.- Ley Adjetiva:

El artículo 361 del Código Civil (ya transcrito) nos remite al Código Procesal Civil y Mercantil que en los artículos del 444 al 446 (inclusive), regula la forma establecida por la ley para constituir el Patrimonio Familiar.

(13) Artículo Citado Primer Párrafo.

11.- Ley Específica:

El artículo 98 del Decreto Número 1551 del Congreso de la República (Ley de Transformación Agraria) se refiere a la forma específica de constituir el Patrimonio Familiar, y aunque el acápite de la citada norma no lo expresa, ésta se refiere al Patrimonio Familiar Agrario; y expresa: ""El Patrimonio familiar se constituirá por documento público, previa autorización del Instituto y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Los bienes que se aporten deberán estar libres de carga o gravámen a no ser que el Instituto estimare que los existentes no se oponen a los fines perseguidos".

Actualmente también puede constituirse el Patrimonio Familiar Notarialmente, de acuerdo con la Ley Reguladora De La Tramitación Notarial De Asuntos De Jurisdicción Voluntaria, contenida en el Decreto número 54-77 del Congreso de la República, artículos 24 al 27 (inclusive).

III. EL PATRIMONIO FAMILIAR AGRARIO

1.- Definición:

Es Patrimonio Familiar Agrario, un predio rural, de adecuada extensión y apropiado para cultivos propios de la región y en las proporciones suficientes para que la familia titular del mismo se provea de los recursos necesarios para una subsistencia ajustada al nivel de vida predominante en el país acorde a las actividades que realice, y que cuente con una protección jurídica especial para su explotación, y reúna los caracteres de Indivisibilidad, Inalienabilidad, Inembargabilidad y su transmisión unitaria mortis causa.

La Ley de Transformación Agraria, define que el Patrimonio Familiar Agrario constituye una Empresa agrícola en el artículo 73 así: "El Patrimonio Familiar Agrario, constituye una empresa agrícola por la cual se adjudica un fundo rústico y otros bienes de producción a una sola persona como titular, con la finalidad de brindar una protección al hogar de dicha persona y un medio de sostenimiento a su familia.

La producción de la empresa agrícola constituida en Patrimonio Familiar Agrario, se orientará hacia el mercado.

En la empresa agrícola constituida en Patrimonio Agrario el titular y su familia ejecutarán la explotación directa y personal de la misma." (14)

2.- Regulación Legal:

El Patrimonio Familiar, y específicamente el Patrimonio Familiar Agrario, tienen su fundamento legal en las siguientes leyes:

1.-Código Civil, contenido en el Decreto Ley Número 106 del Jefe de Estado de la República, en los artículos 352 al 368; resaltando los siguientes:

Artículo 352, que contiene el concepto; 353, bienes sobre los cuales puede constituirse; 355, Valor máximo del Patrimonio; 356, Caracteres del patrimonio; 358, Obligación de beneficiarios; 361, Aprobación judicial; 363 que se refiere a las causas por las cuales termina el patrimonio; y, 364, duración del patrimonio familiar.

(14) Artículo 73 Decreto 1551, reformado por el Artículo 8 del Decreto 27-80 del Congreso de la República.

2.-Código Procesal Civil y Mercantil, contenido en el Decreto Ley Número 107 del Jefe de Estado de la República, que en los artículos 444 al 446 (inclusive) regula el procedimiento para constituirlo;

3.-El Decreto 54-77 del Congreso de la República en los artículos 24 al 27 regula su constitución notarialmente; y,

4.-La Ley de Transformación Agraria contenida en el Decreto Número 1551 del Congreso de la República y sus reformas, regula el Patrimonio Familiar Agrario en los artículos del 73 al 133 inclusive.

CAPITULO II

LA FAMILIA

1.- Consideraciones generales:

Estimo indispensable hacer un breve análisis sobre la familia, en consecuencia, entramos a comentar algunos aspectos sobre dicha institución. Debido a su importancia, el tema es ampliamente conocido y estudiado por quienes nos dedicamos al estudio de las Ciencias Jurídicas y Sociales.

2.- Su Origen:

El Maestro Alfonso Brañas, citando a Puig Peña (15) se refiere a éste asunto expresando que "Este es un tema que pertenece fundamentalmente al campo de la Sociología, y en ésta, es objeto de opiniones diversas por razón de la complejidad que encierra la materia".

Continúa expresando el citado autor, que una opinión sostiene que la promiscuidad o libertad sexual predominó en un principio, haciendo imposible concebir un tipo de familia

(15) Alfonso Brañas, Manual de Derecho Civil, Página 103.

propiamente, así como determinar alguna filiación, pasando por el matriarcado, con distintas formas de matrimonio, generalmente por grupos en que tampoco la filiación podía determinarse, hasta que se significó la importancia de una sola mujer, de lo cual derivó inicialmente la filiación materna como la única valedera, habiéndose más tarde llegado a la forma que se conoce como matriarcado, que por muchos autores se considera, con la monogamia, base de la familia como ahora es concebida....

La familia, tuvo su origen casi con el origen mismo de la humanidad, pues de alguna forma, habremos de reconocer que el ser humano es y ha sido siempre eminentemente social, es decir, el hombre desde su apareamiento sobre la faz de la tierra, aún sin haber evolucionado físicamente, ya trataba de asociarse con otros de su especie, y este tipo de relación era sin duda alguna el origen más remoto de lo que es la familia actual, no importando la ausencia de vínculo sanguíneo (aunque por naturaleza era muy posible que existiese), pero ya había una familia, ya había grupo, ya había relación en la forma que fuera y ya había relación social.

De acuerdo con la exposición anterior, considero que ésta familia primitiva, existió aún sin que existiese el idioma, aunque la comunicación entre sus miembros fuese por los medios

más rudimentarios, lo importante es que los integrantes de determinado grupo humano coexistían y de alguna manera había un pater o jefe de dicho grupo; lo demás, es obviamente el proceso social de evolución que necesariamente se da en todos los aspectos de la vida.

3.- Su Importancia:

El autor Alfonso Brañas, (16), se refiere a éste aspecto diciendo: "Cualquiera que sea el concepto que se considere más aceptable de la familia, es innegable que a través de los siglos y en las actuales estructuras sociales avanzadas o más o menos avanzadas, há tenido y tiene singular importancia como centro o núcleo según criterio generalizado, de toda sociedad política y jurídicamente organizada...."

La importancia que en Guatemala, se ha dado a la regulación jurídica de la familia, es evidente. Las constituciones promulgadas en 1945 y en 1956, así como la de 1965, incluyen entre sus disposiciones un capítulo relativo a la familia, considerándola como elemento fundamental de la sociedad e imponiendo al Estado la obligación de emitir leyes y

(16) Alfonso Brañas, Manual de Derecho Civil, Página 105.

disposiciones que la protejan.

La Constitución actual, al igual que las anteriores citadas, dedica una sección a la institución que nos ocupa, regulando en los artículos del 47 al 56 (inclusive) los aspectos más relevantes que tienden a tutelarla, expresando el texto del artículo 47: "Protección a la familia: "El Estado garantiza la protección social, económica y jurídica de la familia. Promoverá su organización sobre la base legal del matrimonio, la igualdad de derechos de los cónyuges, la paternidad responsable y el derecho de las personas a decidir libremente el número y espaciamiento de sus hijos." (17).

En conclusión, estimo que la importancia básica de la familia como quedó expresado en el capítulo I, de éste trabajo, estriba en que ésta es la célula primera, única y genérica para la existencia de la sociedad y para la propagación y perpetuación de la especie humana"

La familia, es el génesis de la sociedad; la piedra angular de la misma.

(17) Constitución Política de la República de Guatemala, Artículo

4.- Su evolución histórica:

Según la tradición católica, el origen indiscutible de la familia estaba en el matrimonio monogámico y en la preeminencia marital. Sin embargo, algunas modernas escuelas sociológicas y positivistas, basándose en la supervivencia de ciertas costumbres y al estudio de la filología comparada y de la prehistoria, determinaron diversos puntos de vista en orden a la evolución de la familia. Bachofen puso el origen de la misma en la promiscuidad y matriarcado primitivos de los que se pasó al patriarcado. Esta posición tuvo notables seguidores, que basaron la existencia de la promiscuidad sexual en la analogía entre los actuales salvajes y los hombres primitivos, aparte de determinados argumentos de inducción histórica. Pero lo cierto es que la teoría evolucionista se encuentra en el mayor de los descréditos y la observación comprueba, como afirma Wallace, "que en muchas especies de animales, sobre todo las superiores, se practica perfectamente la unidad de pareja". Además, como dice Tardé, "se ha abusado en demasía de los salvajes en el campo sociológico y no hay base alguna para sostener que el salvaje representa al hombre primitivo, aparte de que ni aun entre los salvajes está generalizada la promiscuidad sexual". En cuanto a los argumentos de inducción histórica, es fácil comprobar que la prostitución

hospitalaria, el préstamo de la mujer y aún el *ius primae noctis* y el derecho de pernada, obedecieron a absurdas y esporádicas prácticas litúrgicas o abusos de fuerza medievales que carecieron de difusión. Iguales argumentos cabe aducir respecto del parentesco conjuntado a través de la madre, con todo, quizá sea adecuado adoptar un criterio intermedio, como propugna Starke.

Lo cierto es que el régimen patriarcal está representado, ante todo, por la familia semítica y por la romana, donde la misma etimología latina explica el sentido histórico de la familia patriarcal: *Famulus*, que quiere decir tanto como esclavo doméstico. En Roma, en efecto, observamos la composición de un círculo familiar (al principio amplísimo -gensy después restringido, que se fija con Justiniano, comprendiendo a la familia propiamente dicha), articulado en la persona del pater familias, que tenía proyección política y verdadera soberanía en el orden religioso. La patria potestad sobre los hijos era, al principio, absoluta, aunque luego fue recibiendo merma en sus atribuciones. La *manus* del marido sobre la mujer fue también en un primer momento de matiz absorbente, con la consiguiente desigualdad de la mujer, tanto en el plano social como en el jurídico.

Las demás notas que caracterizan la organización patriarcal primitiva se van atenuando, debido a la enorme y trascendental influencia del cristianismo. La antigua rudeza de la patria potestad se atenúa visiblemente; la autoridad del marido sobre la mujer tiende a desaparecer, en virtud del principio de igualdad de sexos, dejándolo reducido a sus verdaderos límites y proporciones, se eleva el matrimonio a la condición de sacramento y se proclama el principio fundamental de la indisolubilidad del vínculo.

Así llegó la familia hasta nuestros días, regida directa e indirectamente por las prescripciones y concepciones cristianas.

Pero en los tiempos actuales, las cosas han empezado a cambiar.

El mismo matrimonio sufre un duro quebranto; se tiende a eliminar el sistema de la forma solemne, dejándolo reducido a un mero compromiso más o menos formal; el divorcio ha seguido un camino cada vez más peligroso, pues desde el antiguo divorcio, asentado en el adulterio, se ha llegado al divorcio libre o consensual, por mutuo disenso, cuando no se admite el mero

divorcio unilateral; y algunos sistemas avanzados predicán el matrimonio libre, e incluso el amor libre.

Y así, poco a poco, la familia ha entrado en un período de fuerte descomposición, y asusta el pensar qué sería de ella si siguiese por estos senderos. Menos mal que los legisladores presentan ya extraordinarias pruebas de recelo y ponen manos a la reafirmación de la familia, para que siga siendo la célula primaria social, base y constitución del Estado.

5.- Concepto:

Con relación al concepto de la palabra familia, encontramos varias acepciones de los diferentes tratadistas de la materia, y así Puig Peña (18) nos dice que "...Es un conjunto más o menos amplio de personas, ligadas por relación de sangre y comunidad de vida"; así mismo el citado autor, define La Familia como: "Aquella institución que, asentada sobre el matrimonio, enlaza en una unidad total, a los cónyuges y sus descendientes para que, presidida por los lazos de la autoridad y sublimada por el amor y el respeto, se dé satisfacción a la conservación, propagación y desarrollo de la especie humana en todas las esferas de la vida"

(18) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español, Tomo V, Página 17.

Sanchez Román citado por Cabanellas (19). la define como:
"Institución ética, natural, fundada en la relación conyugal de los sexos, cuyos individuos se hallan ligados por lazos de amor, respeto, autoridad y obediencia; institución para la conservación, propagación y desarrollo, en todas las esferas de la vida, de la especie humana"

Los Mazeaud se inclinan por definir la familia como "La colectividad formada por las personas que, a causa de sus vínculos de parentesco consanguíneo o de su calidad de cónyuges, están sujetas a la misma autoridad: la del cabeza de familia".

El concepto que se há esbozado mas comúnmente es el siguiente: "La familia, es un grupo de personas que viven bajo un mismo techo, tienen las mismas costumbres y tradiciones, profesan los mismos credos, se alimentan en la misma mesa y del mismo pan; unidos por los vínculos de la sangre y el amor bajo la autoridad del pater familia"

Para concluir, transcribimos un fragmento de la alocución relativa a éste tema contenida en la Exposición de Motivos del Código Civil que dice: "...La familia se organiza sobre la

(19) Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo III, Pág. 331

base jurídica del matrimonio y la ley consagra su valor y crea las mejores condiciones para que se desenvuelva, sus miembros deriven las ventajas que de ella proceden y la sociedad se perfeccione a medida que aquella robustezca sus vínculos y se haga cada día más grande y mejor...."

6.- Regulación legal:

La institución de La Familia, se encuentra regulada así:

- 1.-Constitución Política de la República de Guatemala, promulgada el 31 de Mayo de 1,985; Sección Primera, Capítulo II, artículos del 47 al 56 (inclusive);
- 2.-Código Civil, contenido en el Decreto Ley Número 106 del Jefe de Gobierno de la República, el cual dedica un libro completo a dicha institución, denominado "De las personas y de la familia", (Libro I, artículos del 1 al 441 inclusive)
- 3.-Código Procesal Civil y Mercantil, contenido en el Decreto Ley Número 107 del Jefe de Gobierno de la República, dicho cuerpo legal, en diferentes apartados, regula la parte adjetiva de instituciones relacionadas con la familia; y,
- 4.-Ley de Tribunales de Familia, contenida en el Decreto Ley Número 206 del Jefe de Gobierno de la República.

CAPITULO III

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1.- Consideraciones generales:

El Registro de la Propiedad, tiene íntima relación con el tema principal de éste trabajo de tésis, en consecuencia, considero importante, principiar el análisis de dicha institución abordando ciertos aspectos que nos ilustren sobre su origen y otros.

2.- Antecedentes históricos:

"El inicio del Registro de la Propiedad se ubica en el año 1776, surgiendo con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España Don Carlos II; así se mantuvo el sistema, hasta el 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios presidente de la República de Guatemala, suscribió el Decreto 175 por medio del cual se creó la institución registral en Guatemala, regulando únicamente la propiedad inmueble, posteriormente, con la vigencia del código civil de 1933, se le dá vigencia al proyecto de ley hipotecaria del "Jurista guatemalteco, don Manuel Ubico, y el cual sirvió

de base casi en su totalidad para las disposiciones de los últimos códigos civiles en Guatemala".(20).

El Registro como institución es uno, pero cuando fue creado, se dividió en varios departamentos de la República, quedando de la siguiente forma: Registro de la Propiedad Inmueble de la capital, llamado del Centro; en Quetzaltenango llamado de Occidente; en Chiquimula llamado de Oriente; y el de Cobán llamado del Norte. Suprimiéndose posteriormente los de Chiquimula y Cobán, quedando únicamente el de la capital (central) y el de Quetzaltenango (Segundo Registro).

3.- Etimología:

La palabra Registro, deriva del Latín, REGESTATORUM, y significa, "El lugar donde se puede registrar o ver algo" (21)

4.- Naturaleza Jurídica:

El Registro de la Propiedad como institución, "Es una oficina pública en donde se hacen constar de conformidad con

(20) Consideraciones del Derecho Registral en Guatemala. Tesis agosto de 1980. Universidad Mariano Gálvez. Erasmo A. Tello Girón. Capítulo III.

(21) Enciclopedia "Salvat", Diccionario.

la ley, las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los actos relativos al dominio y otros derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles y también muebles plenamente identificables."

Es considerado como una institución eminentemente técnica y por lo tanto, dirigida por funcionarios idóneos.

5.- Definición Doctrinaria.

El Registro de la Propiedad (como institución), "Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos, para su constancia, defensa y eficacia frente a terceros" (22).

Sanchez Román, citado por Guillermo Cabanellas, (23) lo define así: "Centro Público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón

(22) Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo V, Página 643.

(23) IDEM.

de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que la afectan, y aún de cuanto modifica la capacidad de bienes"

"Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario". (24)

6.- Definición Legal:

Nuestro Código Civil, tiene una definición legal bastante amplia, acertada y técnica, la cual involucra todos los aspectos básicos del qué hacer registral; dice: "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. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones". (25)

(24) Manuel Ossorio. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.

(25) Artículo 1124 Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno.

7.- Sus funcionarios y dependencias:

De conformidad con el organigrama actual, el Registro de la Propiedad de la zona central, ha crecido enormemente y cuenta con los siguientes funcionarios y dependencias.

- a.- Registrador General;
- b.- Registrador Sustituto;
- c.- Registrador Auxiliar;
- d.- Secretaría General;
- e.- Auditoría Interna;
- f.- Asesores Específicos;
- g.- Gerencia General;
- h.- Tesorería;
- i.- Contabilidad;
- j.- Dirección Asuntos Jurídicos;
- k.- Proyecto Reforma Registral;
- l.- Operadores;
- m.- Certificadores;
- n.- Testamentos;
- ñ.- Informática;
- o.- Revisores Jurídicos;
- p.- Exhibidores;
- q.- Archivo;

r.- Seguridad;

s.- Mantenimiento.

Ver anexo número uno.

8.- La distribución de su competencia en la República:

Al respecto el Reglamento del Registro de la Propiedad dice: "El Registro de la Propiedad, es una institución de caracter general, en consecuencia el Reglamento del mismo, normará el funcionamiento del Registro de la Zona Central con sede en la ciudad capital y del Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango". (26).

De lo expresado en el párrafo anterior, se deduce que la competencia del Registro de la Propiedad solo está distribuida en los dos citados, correspondiendo al Segundo Registro ocho departamentos y son los siguientes: Quetzaltenango, Totonicapán, San Marcos, Sololá, Quiché, Huehuetenango, Suchitepequez y Retalhuleu.

(26) Artículo 2º, Acuerdo Gubernativo 359-87.

El Registro de la zona central, tiene a su cargo el resto de departamentos de la República, siendo catorce y son los siguientes: Chimaltenango, Sacatepequez, Guatemala, El Progreso, Escuintla, Santa Rosa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, Jutiapa, El Petén, Alta Verapaz, Baja Verapaz e Izabal.

9.- Sus atribuciones:

Con respecto a las atribuciones del Registro de la Propiedad en Guatemala, basta con remitirnos al Código Civil, que determina a la vez sus atribuciones y dice: "... 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...."(27).-

10.- Su importancia:

La importancia de ésta institución, estriba en que es la única encargada a través de sus diferentes dependencias, de llevar un ordenado control de los bienes inmuebles y muebles

(27) Artículo 1124 Código Civil, reformado por el Artículo 77 del Decreto Ley Número 218, citado parcialmente.

identificables, es decir un celoso historial de cada uno de aquellos, así como los derechos reales que los afectan.

11.- La necesidad de su desconcentración sin perder su unidad como institución:

A éste respecto, la exposición de motivos del Código Civil expresa: "Es indudable la necesidad de descentralizar la administración pública, y aún más, tratándose del Registro de la Propiedad, por las diarias operaciones que sobre inmuebles se realizan en los departamentos, viendose obligados los Notarios a buscar intermediarios en la capital con el innecesario aumento de gastos para los interesados y el retardo en entregarles sus documentos.

Podía establecerse cuatro registros por ahora: el central, el de occidente, el de oriente y el del norte. Ya existieron los dos últimos pero fueron suprimidos y absorbidos por el central que se convirtió en el Registro General. Para la debida organización y funcionamiento de las nuevas oficinas registrales, podría encargarse el Registro Central de su debida instalación y conservar su inspección y vigilancia, dados los elementos y personal capacitado con que cuenta, que bien podría proporcionar

lo indispensable para ponerlas en marcha y obtener un resultado más satisfactorio...." (28).

Del contenido del párrafo anterior, podemos observar que el ideal, ha sido la desconcentración del Registro de la Propiedad, pues es innegable el desmesurado volumen de trabajo que se acumula en los dos existentes, esto obviamente redundará en perjuicio en primer lugar del ciudadano en general que recurre a los Notarios a realizar sus negocios jurídicos; en éstos últimos, cuando su trabajo se torna lento y complicado, con la consiguiente pérdida de tiempo y de recursos; y de los empleados y funcionarios de dicha institución, que tienen que desarrollar un trabajo voluminoso y agobiante, cuando podría ser mucho menor, pronto y eficaz.

Respecto a éste apartado, el Reglamento del Registro General de la propiedad dice: "Siendo el Registro de la Propiedad una institución de carácter general, el presente Reglamento normará el funcionamiento del Registro de la Zona Central con sede en la ciudad capital y del Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango"(29).

(28) Exposición de Motivos, Código Civil Página 94.

(29) Artículo 2º Acuerdo Gubernativo 359-87, Reglamento del Registro de la Propiedad.

Del tenor de la norma citada, se deduce que el Registro de la Propiedad es único, podríamos decir que el Registro General de la República o Registro Central, es la casa matriz, y el Segundo Registro es subordinado a aquel y en consecuencia debe regirse por las mismas normas, sustentar los mismos criterios de interpretación de normas y aplicación de las mismas; en síntesis, ser una institución única e indivisible pero desconcentrada por lo menos en la forma comentada.

La Constitución Política de la República al respecto dice: "El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal"(30)

Podemos observar, que la Constitución Política de la República, como ley suprema establece claramente con la expresión "deberá ser organizado...." Refiriéndose al Registro de la Propiedad, es decir, proyecta dicho mandato hacia el futuro, sin embargo, cuando estamos viviendo ya la segunda década de vigencia de dicha constitución, aún no se tiene conocimiento

(30) Artículo 230 Constitución Política de la República de Guatemala.

de que hayan iniciativas o proyectos de ley encaminados a cumplir con el mismo.

Compartimos esa inquietud, no así cuando la citada norma expresa: "...su propio Registro de la Propiedad..." pues es obvio que cada departamento o región vá a tener "su propio" Registro, cuando en mi opinión debería ser una "dependencia" del Registro General de la República.

12.- Regulación Legal:

El Registro de la Propiedad en Guatemala, encuentra su regulación legal, en los siguientes cuerpos normativos:

1.-Constitución Política de la República: Título V, Capítulo II, artículo 230.

2.-Código Civil, Libro IV, Artículos del 1124 al 1250 (inclusive).

3.-Acuerdos Gubernativos Números 359-87 y 121-96 (Reglamento del Registro General de la Propiedad y sus Reformas).



CAPITULO IV

EL DECRETO NUMERO 1551 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA:

1.- Consideraciones Generales:

La Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto Número 1551 del Congreso de la República y sus reformas, es el cuerpo normativo que regula lo referente a la Transformación Agraria. Dicha ley, crea el Instituto Nacional de Transformación Agraria, cuando dice: "Se crea el Instituto Nacional de Transformación Agraria, con jurisdicción en todo el territorio de la República. Tendrá a su cargo planificar, desarrollar y ejecutar la mejor explotación de las tierras incultas o deficientemente cultivadas, así como la modificación del medio agro-social. (31)

2.- Importancia de la Ley de Transformación Agraria:

La Ley de Transformación Agraria, dentro del ordenamiento jurídico de nuestro país, goza de trascendental importancia, en virtud de que regula uno de los aspectos de más relevancia

(31) Artículo 1, Ley de Transformación Agraria Decreto 1551 del Congreso de la República.

en nuestro medio, pues un alto porcentaje de Guatemaltecos, se encuentran ubicados en el área rural y viven de la agricultura; además, una gran mayoría de éstos, cultivan tierras que les ha adjudicado el Instituto en referencia, en consecuencia, están sujetos a las normas de la mencionada ley.

3.- Importancia del régimen de Transformación Agraria:

La importancia del Régimen de Transformación Agraria, radica en que en virtud del mismo, el Estado ha dotado de tierras para el cultivo a una gran mayoría de los campesinos que las poseen, ha dotado a dichos Guatemaltecos de asistencia técnica y crediticia a través de diferentes instituciones como la Dirección General de Servicios Agrícolas (DIGESA) y Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (BANDESA) (ya desaparecido y sustituido por Banco Nacional de Desarrollo Rural); muchas tierras ociosas, han sido distribuidas entre dichos campesinos por medio de patrimonios agrarios colectivos y se ha elevado el nivel de producción de dichos fundos en beneficio de los adjudicatarios; muchas familias concentradas en zonas urbanas han sido ubicadas en los diferentes parcelamientos de la República y han iniciado una vida de producción para la subsistencia y también para la comercialización del excedente; se han elevado los índices de producción de granos básicos como maíz, arroz, ajonjolí, soya,

maicillo y otros, además, plátano, hortalizas y árboles maderables.

La Ley de Transformación Agraria, en sus considerandos tercero y cuarto, al respecto expresa:

CONSIDERANDO:

"Que la evolución de los tiempos modernos exige la creación de más propietarios de tierra, no usufructuarios, con el objeto de que el campesino prospere en los órdenes económico, de sanidad ambiental, de previsión social y cultural, estando obligados los gobiernos instituidos de conformidad con la Constitución, a esforzarse por la consecución de esos fines, a través de la emisión de leyes que proporcionen los medios adecuados de regulación en el aprovechamiento de recurso y de ayuda técnica y financiera necesarias para conseguirlos";

CONSIDERANDO:

"Que es conveniente dotar a la República de una ley que norme la garantía constitucional a la propiedad privada, las condiciones indispensables para que el propietario alcance en el más alto índice el desarrollo y utilización de sus bienes

y que regule al mismo tiempo las obligaciones, y limitaciones, a la propiedad que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección del Patrimonio Familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la Nación, precisándose el concepto de tierra ociosa y el gravámen que pesará sobre éstas, regulándose la expropiación y proporcionándose medios para el desarrollo agrario del país, todo de acuerdo con las condiciones y características de cada región, estableciéndose los procedimientos y los órganos para su aplicación, a fin de llevar al campesinado guatemalteco la justicia social."(32).

4.- Análisis del Decreto 1551 del Congreso de la República.

La Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto número 1551 del Congreso de la República, fué emitida el 11 de Octubre de 1,962, y derogó el decreto número 559 del Presidente de la República que contenía el Estatuto Agrario, originalmente integrada por 261 artículos distribuidos en 23 capítulos.

El Patrimonio Familiar Agrario se encuentra regulado por el Capítulo IV de la mencionada Ley, comprendiendo los artículos

(32) Ley de Transformación Agraria, Considerandos 3 y 4.

del 73 al 133 (inclusive).

La mencionada ley, ha sufrido varias reformas, resaltando entre ellas, y como muy importante para el tema de éste trabajo, el artículo 78 de la misma, reformado originalmente por el artículo 13 del Decreto 27-80 del Congreso de la República, indica expresamente que "Las fincas rústicas y demás bienes de producción que integran el patrimonio familiar agrario, son indivisibles, inalienables e inembargables". Sin embargo, la citada norma contiene la excepción a la misma cuando indica que "El Instituto Nacional de Transformación Agraria podrá autorizar a solicitud del titular la división o enajenación en casos muy especiales, en cuanto se considere beneficioso autorizar dichos actos"

Del contenido de la norma transcrita, se deduce que el espíritu original de la misma, era establecer una absoluta prohibición de enajenar, dividir o gravar de alguna manera las fincas sujetas al régimen de transformación agraria, dejando una sola posibilidad de realizar dichos actos, mediante la autorización del citado instituto a solicitud del titular del patrimonio, bajo la condición de que dicho instituto, considerase beneficioso autorizar dichos actos.

Posteriormente, con la emisión del Decreto 54-92 del Congreso de la República, se flexibilizó de alguna manera la enajenación, división o gravámen de las fincas mencionadas, pues al tenor del artículo 6 del citado Decreto, la limitante a realizar los mencionados actos, se viene a reducir a la condición de que transcurran 10 años después de que se constituya el patrimonio familiar agrario o patrimonio agrario colectivo, contados a partir de la fecha de la primera adjudicación, y que se haya pagado la totalidad del precio establecido para los mismos; regulando la citada norma, que en esa oportunidad, saldrán de la TUTELA del INTA, sin necesidad de declaración alguna, y que en lo sucesivo se registrarán por el Derecho Civil y Administrativo, para los efectos de su Registro.

El artículo 9 del Decreto citado en el párrafo anterior, que modifica el artículo 118 del mismo cuerpo normativo que analizamos, viene a robustecer el contenido y el mismo espíritu del artículo 6 comentado, refiriéndose a la CONCESION DE LOS TITULOS, pues el artículo 118, originalmente se refería a la concesión de los mencionados títulos y los requisitos formales que éstos debían contener; y expresaba: "Tan pronto como el beneficiario satisfaga totalmente el precio en que hubiese sido valorado el Patrimonio Familiar, se extenderá a su favor el título de propiedad del mismo.

El título definitivo de propiedad, será inscrito en el Registro de la Propiedad y en él constará, el acuerdo de la concesión, plano, linderos, descripción, extensión, valoración, edificios y parcelas que comprenda y cuantos datos estime oportunos para la absoluta identificación de los bienes raíces que integran el Patrimonio Familiar.

Los títulos serán firmados por el Presidente de la República y por el Presidente del Instituto Nacional de Transformación Agraria."

El artículo 9 mencionado, contiene casi los mismos requisitos, modificando sustancialmente el contenido y espíritu de dicha norma agregando que dichos títulos deberán contener la declaración expresa de que el patrimonio de mérito ya salió de la TUTELA DEL INTA, omitiendo la firma del Presidente de la República, indicando que habrán de firmar dichos títulos, el Presidente del Instituto Nacional de Transformación Agraria y uno de los Vicepresidentes del mismo.

Viene al caso mencionar una leve contradicción que se dá en el contenido de los artículos 6 y 9 del analizado Decreto 54-92 del Congreso de la República, pues en cuanto el artículo 6 dice en su tercer párrafo:...."Saldrán de la tutela del

Instituto sin necesidad de declaración alguna..." el artículo 9 dice en las líneas finales del segundo párrafo: "...y con la declaración expresa de que ya salió de la tutela del INTA...."

En el primer caso citado, el artículo 6 es claro en expresar las condiciones y el tiempo establecido, para que los patrimonios familiares en mención salgan de la tutela del INTA, dejando la oportunidad de interpretar lo qué se entiende por primera adjudicación y en consecuencia, en que fecha empiezan a contarse los diez años que establece la ley, mientras que el artículo 9 dentro de los requisitos formales del título definitivo incluye la "...declaración expresa que ya salió de la tutela del INTA...."

Consideramos que con solo cumplir el INTA, con las formalidades que preceptua el mencionado artículo 9 para la elaboración de los títulos definitivos, se desvanece totalmente la incertidumbre con respecto a cuál es la fecha en que verdaderamente un patrimonio familiar agrario, sale de la tutela de dicho Instituto, entendiéndose sin lugar a dudas como tal, 10 años después de la primera adjudicación, y el Registrador tendría que anotar la declaración expresa indicada en el párrafo anterior, dándose de esa manera por terminada la referida tutela, rigiéndose en lo sucesivo la finca de mérito por el Derecho

Civil y Administrativo para efectos de posteriores operaciones,
registrales.



CAPITULO V

APLICACION PRACTICA Y CRITERIOS REGISTRALES SUSTENTADOS RESPECTO A LA TUTELA DEL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA SOBRE BIENES ADJUDICADOS EN PATRIMONIO FAMILIAR AGRARIO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1.- Tutela de Instituto Nacional de Transformación Agraria.

Consideraciones generales:

Es importante establecer qué significa la palabra "tutela" al ser aplicada por la Ley de Transformación Agraria, aunque indudablemente, no es un vocablo distinto al que el Código Civil vigente se refiere en el Capítulo IX del Libro Primero; es decir, seguramente, el significado de la palabra "Tutela" en los dos cuerpos legales citadas, tiene exactamente el mismo significado, debiéndose aplicar en cada caso concreto de acuerdo a la materia que regula. Con el objeto de profundizar en el tema, resulta necesario conocer el origen de la palabra tutela, y al respecto se refiere el autor Alfonso Brañas diciendo que: "La institución tutelar, es anterior al Derecho Romano" (33);

(33) Brañas Alfonso: Manual de Derecho Civil, Páginas 240-241.

agregando el citado autor citando a Castán, que la etimología de la palabra tutela, deriva del verbo latino *tueor*, que significa: defender, cuidar, proteger.

El autor antes citado, expresa que para Justiniano, la tutela es fuerza y potestad, dada y permitida por el derecho civil sobre una cabeza libre para guardar a quien por su edad no puede defenderse. (34)

Manuel Ossorio, dice: -Si tomamos el vocablo en el sentido muy generalizado de la legislación de algunos países, la tutela "es una institución creada para la protección de los menores de edad, no sometidos a la patria potestad ni emancipados, y de aquellas personas incapacitadas para gobernarse por sí mismas"- (35).

De lo anterior, podemos inferir que la palabra tutela, es una "fuerza y potestad otorgada por la ley a determinada persona o institución en su caso, para defender, cuidar y proteger a quien por su edad o su estado, no está capacitada para defenderse o valerse por sí misma".

(34) Obra Citada Página 241.

(35) Manuel Ossorio. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Página 776.

En resumen, de la etimología, y conceptos de los autores citados, concluimos en que la palabra tutela, aplicada por la Ley de Transformación Agraria, significa: "Fuerza y potestad otorgada por la ley al Instituto Nacional de Transformación Agraria, con el objeto de proteger jurídicamente la Propiedad de los inmuebles constituidos en Patrimonio familiar agrario, en resguardo de la familia como base de la sociedad, buscando con ello, garantizar a esta, un lugar para su habitación y los ingresos económicos mínimos por medio de la explotación agrícola de los mencionados fundos". Dicha tutela, el Instituto referido la ejerce durante el tiempo que establece la ley de la materia, que al tenor de la última modificación del artículo 78 de la Ley de Transformación Agraria, artículo 6 del Decreto 54-92 del Congreso de la República, dicho período es de 10 años contados a partir de la primera adjudicación.

La tutela en referencia se plasma en la citada ley cuando dice en el artículo 78: "Las fincas rústicas y demás bienes de producción que integran el patrimonio familiar agrario son indivisibles, inalienables e inembargables...." Así mismo, dicha tutela, se manifiesta expresamente en el Primer Considerando del Decreto 54-92 del Congreso de la República que dice: "Que el régimen del patrimonio familiar a que están sujetos los bienes que otorga el Instituto Nacional de Transformación Agraria,

a los campesinos, tiene por objeto tutelar el ejercicio del derecho de propiedad del adjudicatario con fines de consolidación y de proyección social...."

La protección que el Instituto citado pretende dar a los bienes constituidos en patrimonio familiar agrario, se refiere a que dichos inmuebles no puedan ser divididos o fraccionados, o hipotecados a terceros con el riesgo de que el beneficiario, vuelva a un estado de pobreza y despoje a su familia de los ingresos mínimos para su subsistencia; esto debido al bajo nivel cultural e ideosincracia del campesino guatemalteco que es el elemento humano potencialmente favorecido por el mencionado régimen.

2.- Análisis del artículo 78 de la Ley de Transformación Agraria y sus reformas.

Consideraciones generales:

En el artículo 78 de la Ley de Transformación Agraria, se encuentra específicamente el fundamento legal de la "Tutela" del Instituto en referencia sobre las fincas rústicas constituidas en patrimonio familiar agrario, dicha tutela se concreta a ejercer un control directo sobre los citados fundos,

estableciendo que los mismos son indivisibles, inalienables e inembargables; sin embargo, la referida tutela ejercida por la institución citada, se extiende a que ésta en casos muy especiales y a su exclusivo arbitrio, podrá autorizar a solicitud del titular la división o enajenación de las mencionadas fincas.

El Artículo 78 del cuerpo legal mencionado, fué modificado por el artículo 6 del Decreto número 54-92 del Congreso de la República, estableciendo una excepción a la norma citada, delimitando taxativamente el ámbito temporal de duración de la llamada "Tutela del INTA" a un período de DIEZ AÑOS, condicionando a que dicho período haya transcurrido después de constituido el patrimonio familiar agrario o patrimonio agrario colectivo; expresando además que el mencionado plazo, se empieza a contar a partir de la fecha de la primera adjudicación.

3. Primera adjudicación:

La frase "Primera adjudicación" utilizada en el artículo 78 de la ley motivo de estudio, dá lugar a por lo menos dos interpretaciones distintas que obviamente, desvirtuan el espíritu de la citada norma, por lo que tratamos de hacer un análisis del significado de la palabra "adjudicación" y encontramos

que el Diccionario de la Lengua Española dice que Adjudicar, "Es declarar que una cosa corresponde a una persona, u otorgarsela en satisfacción de un derecho." (36)

Manuel Ossorio al respecto dice: Adjudicar, "Acción y efecto de conceder a uno la propiedad de una cosa."(37)

Adjudicar: "Asignar o atribuir una autoridad pública o persona competente previo juicio o juzgamiento, una cosa o un derecho a favor de otra persona."(38)

De los conceptos anteriores, concluimos en que Adjudicar: "es el acto por el cual la autoridad pública, judicial o administrativa, con competencia para hacerlo, otorga a quien corresponde de conformidad con la ley, la propiedad o un derecho sobre una cosa, el cual puede hacer valer frente a todos."

En base a los conceptos de los autores citados y el esbozado por el autor de éste trabajo, arribamos a la conclusión de que

(36) Diccionario de la Lengua Española.

(37) Manuel Ossorio. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Página 36.

(38) Obra Citada, Página 36.

la frase "Primera Adjudicación" utilizada por el artículo 78 del cuerpo legal varias veces citado, puede definirse como la primera vez que el Instituto Nacional de Transformación Agraria otorga a un campesino, previa satisfacción de los requisitos que la ley de la materia establece, una parcela rústica, quedando constituido desde ese momento sobre la misma, un patrimonio familiar agrario o patrimonio agrario colectivo, con el objeto de que la habite y explote directamente con su familia, quedando además sujeto a la TUTELA del citado Instituto por el tiempo que en forma expresa la ley de la materia establece"

4. Título Provisional y Título definitivo:

Con el objeto de establecer en forma fundamentada una diferencia entre "Título Provisional y Título Definitivo" en materia de Transformación Agraria, recurrimos a la ley de la materia que en artículo 118, modificado por el artículo 9 del Decreto 54-92 del Congreso de la República, y bajo el acápite de "De la concesión de títulos" dice: "Tan pronto como el beneficiario satisfaga totalmente el precio en que hubiese sido valorado el patrimonio familiar, se extenderá a su favor el título de propiedad del mismo,"

Continúa el citado artículo en su segundo párrafo: "El título definitivo de propiedad será inscrito en el Registro de la Propiedad y en él constará el plano, linderos, descripción, extensión, valoración y cuantos datos estime oportuno para la absoluta identificación de los bienes inmuebles, que integra el patrimonio familiar, y con la declaración expresa que ya salió de la tutela del INTA..." Ver anexos números dos y tres, títulos provisional y definitivo.

De la norma parcialmente transcrita, podemos claramente deducir, que TITULO PROVISIONAL, es el que el Instituto referido, entrega al beneficiario en el momento de la "Primera adjudicación", quedando sujeto a que dicha persona pague el precio del inmueble en la cantidad y forma señalada y dentro del tiempo establecido; pero quedando desde ese momento, bajo la TUTELA del INTA; y TITULO DEFINITIVO, es el que la institución citada entrega al beneficiario previos los trámites administrativos correspondientes, cuando éste ha pagado totalmente el precio de su parcela en el departamento respectivo de la institución y lo acredita mediante un estado contable que proporciona el departamento de Contabilidad del Instituto. El mismo artículo 118 con su reforma establece que el Instituto entregará el título definitivo en un plazo que no excederá de noventa días y éste es inscribible en el Registro de la Propiedad.

5.- Criterios Registrales:

El Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango, a través de sus Registradores, sustenta el criterio de que la primera adjudicación de las fincas constituidas en Patrimonio familiar agrario o patrimonio agrario colectivo, se realiza en el momento en que se inscribe en el citado Registro el título definitivo de los referidos inmuebles, y que a partir de esa fecha, principian a correr los diez años a que se refiere el artículo 6 del Decreto Número 54-92 del Congreso de la República, que modificó el artículo 78 de la Ley de Transformación Agraria, criterio que considero equivocado, pues el artículo 9 del mencionado Decreto, que modificó el 118 de la citada ley, establece claramente los requisitos que debe llenar el título definitivo entre los cuales se menciona la "declaración expresa de que ya salió de la tutela del INTA", es decir, ya transcurrieron los 10 años entre la adjudicación y la entrega del título inscribible, de donde se deduce claramente que al momento de inscribir en el citado Registro de la Propiedad un título definitivo, puede haber salido ya de la tutela del INTA, pues llevando dicho título en su parte formal la declaración expresada ésta debe ser transcrita al libro correspondiente del Registro operante y darse por hecho a partir de ese momento, el fin de la tutela mencionada.

El Registro de la Propiedad mencionado, hace una errónea interpretación del artículo 6 analizado, y considero que por culpa del INTA, que omite el requisito de incluir en los Títulos definitivos la declaración de que el fundo que ampara cada título expedido, "Yá salió de la tutela" o si no ha salido, la fecha de la primera adjudicación, dando margen a que el Registro citado, haga la interpretación referida.

6.- Correcta interpretación de la norma.

Como ha quedado comentado en el capítulo anterior y en el presente, el artículo 78 del Decreto Número 1551 modificado por el artículo 6 del Decreto 54-92 del Congreso de la República, debe interpretarse en el sentido de que la primera adjudicación de los bienes inmuebles constituidos en Patrimonio Familiar Agrario o Patrimonio Agrario Colectivo, se dá cuando el Instituto Nacional de Transformación Agraria, adjudica o entrega a los Beneficiarios el "título provisional". Ver anexo número dos.

La norma citada en el párrafo anterior, en su párrafo tercero, establece el transcurso de 10 años contados a partir de la fecha de la primera adjudicación, y la condición de que se haya pagado la totalidad del precio asignado a cada fundo,

para que salgan de la tutela del Instituto, "sin necesidad de declaración alguna", por lo que debe entenderse que acreditando documentalmente que han transcurrido los 10 años referidos, y se ha pagado la totalidad del precio del fundo, puede solicitarse la expedición del Título definitivo a favor del titular del patrimonio familiar, presentarlo al Registro respectivo para su inscripción, y siempre que el beneficiario haya cumplido con los requerimientos del artículo 6 mencionado, y el Instituto Nacional de Transformación Agraria haya cumplido al pié de la letra con las disposiciones del artículo 9, ambos del Decreto 54-92 del Congreso de la República, el Segundo Registro de la Propiedad, deberá hacer la inscripción correspondiente transcribiendo en el libro respectivo (como ya se expresó anteriormente) la declaración expresa de que la finca inscrita, "Yá salió de la tutela del INTA".

Los documentos por medio de los cuales puede acreditarse que han transcurrido los diez años que establece la Ley de la materia, y que el fundo se encuentra totalmente pagado son:

- a)- Una identificación de la parcela, extendida por la sección de selección de beneficiarios del Instituto Nacional de Transformación Agraria. Ver anexo número cuatro.

- b)- Estado Contable extendido por la sección de Contabilidad del citado Instituto. Ver anexo número cinco.

Por todo lo anterior, considero que el Segundo Registro de la Propiedad, no debe negarse a inscribir la compraventa o hipoteca de una de las fincas que fueron entregadas por el Instituto Nacional de Transformación Agraria en patrimonio familiar agrario si se comprueba que han transcurrido los 10 años desde que se adjudicó el inmueble, tomando como fecha, la del título provisional en donde se adjudicó, y no la del título definitivo que se inscribió.

Opino que esa es la correcta interpretación, de no haberlo creído así el legislador, hubiera dejado la limitación taxativa diciendo que los 10 años debían contarse a partir de la fecha de inscripción del título definitivo, pero no fué así; por lo tanto, el Registro debe cumplir con su obligación de inscribir, y el INTA, ser claro y cumplir con los requisitos legales al extender los títulos. Los dos aspectos son de vital importancia para cumplir con las leyes y no perjudicar a los beneficiarios del INTA, poniendo obstáculos innecesarios.

CONCLUSIONES:

1.-El patrimonio familiar agrario o patrimonio agrario colectivo, es una institución jurídica de suma importancia en el medio rural guatemalteco, en virtud de que una gran mayoría de campesinos están sujetos a dicho régimen.

2.-Los campesinos guatemaltecos que han sido beneficiados por el régimen de transformación agraria y forman parte de un patrimonio familiar agrario o patrimonio agrario colectivo, pueden vender y gravar las fincas rústicas sujetas al mencionado régimen, siempre que éstas hayan salido de la tutela del Instituto Nacional de Transformación Agraria.

3.-El artículo 6 del Decreto 54-92 del Congreso de la República que modificó el artículo 78 del Decreto 1551 del citado Congreso, establece el plazo en que los inmuebles constituidos en patrimonio familiar agrario salen de la tutela del INTA sin necesidad de declaración alguna, y éste es cuando han transcurrido 10 años de haberse constituido dicho patrimonio o la fecha de la primera adjudicación.

4.-El artículo 9 del citado Decreto 54-92, que modificó el artículo 118 del Decreto 1551, ambos del Congreso de la República, complementa el espíritu del artículo 6 del mismo Decreto, indicando que los títulos definitivos, deben llevar

la declaración expresa de que el inmueble de mérito, ya salió de la tutela del INTA.

5.-Se entiende por primera adjudicación, la fecha en que el INTA entrega una finca rústica al beneficiario otorgándole el respectivo derecho por medio de un título provisional y éste con su familia integran un patrimonio familiar agrario y empiezan a beneficiarse del mismo.

6.-Un inmueble sujeto al régimen de transformación agraria sale de la tutela del INTA, cuando transcurridos 10 años, éste instituto emite el título definitivo llenando los requisitos que expresa el artículo 9 del Decreto 54-92 del Congreso de la República, siendo los siguientes: En el mencionado título debe constar el plano, linderos, descripción, extensión valoración y cuantos datos se estime oportuno para la absoluta identificación de los bienes inmuebles, que integran el patrimonio familiar y la declaración expresa que ya salió de la tutela del INTA.

7.-El artículo 6 del Decreto 54-92 del Congreso de la República que modificó el artículo 78 del Decreto 1551 del citado Congreso, debe interpretarse en el sentido de que la primera adjudicación de los mencionados inmuebles, se dá cuando el INTA entrega a los beneficiarios el Título Provisional y es a partir de ésa fecha cuando principian a contarse los 10 años que establece la citada norma.

RECOMENDACIONES:

1.-Que se establezca comunicación entre el Registro General de la Propiedad, el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango y el Instituto Nacional de Transformación Agraria, con el objeto de unificar criterios para la interpretación y aplicación del artículo 78 de la Ley de Transformación Agraria y sus modificaciones.

2.-Que el Instituto Nacional de Transformación Agraria cumpla al momento de emitir los Títulos Definitivos de los inmuebles constituidos en patrimonio familiar agrario o patrimonio agrario colectivo con lo que preceptúa el artículo 118 del Decreto 1551 del Congreso de la República, modificado por el artículo 9 del Decreto 54-92 del citado Congreso, en el sentido de incluir en la parte formal de los mencionados títulos la declaración expresa de que el inmueble que ampara el título de mérito, ya salió de la tutela del INTA.

3.-El Segundo Registro de la Propiedad al hacer la inscripción respectiva de éstos bienes, debe transcribir en el folio y libro correspondientes que dicho inmueble ya salió de la Tutela del INTA.



BIBLIOGRAFIA:

a.-Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales Universidad de San Carlos de Guatemala.

b.-Cabanelas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Editorial Heliasta, S.R.L., Argentina. 14a. Edición. Revbisada, actualizada y ampliada por Luis Alcala Zamora y Castillo.

c.-De Casso y Romero. I. Cervera y Jiménez A. F. Diccionario de Derecho Privado. Editorial Labor, S.A. Barcelona España.

d.-De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A. México 1977. Sexta Edición.

e.-Espín Cánovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español. Editorial Revista de Derecho Privado. Tomo IV. 4a. Edición, 1,975 Madrid España.

f.-Flores Gómez, G Fernando. Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México 1981. Tercera Edición.

g.-Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina 1,981.

h.-Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Editorial Arazandi, Pamplona España. 1,974. 2a. Edición.

i.-Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. 1,978 15a. Edición, tomo I. México D.F.

LEGISLACION:

a.-Constitución Política de la República de Guatemala y sus promulgada el 31 de Mayo de 1,985.

b.-Código Civil. Decreto Ley Número 106 del Jefe de Gobierno de la República. 1,963.

c.-Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley Número 107 del Jefe de Gobierno de la República. 1,963.

d.-Ley de Transformación Agraria y sus reformas. Decreto Número 1551 del Congreso de la República. 1,962.

e.-Reglamento del Registro de la Propiedad y sus reformas. Acuerdos Gubernativos Números 359-87 y 121-96. 1,987 y 1,996.

f.-Código de Notariado. Decreto Número 314 del Congreso de la República. 1,946.

g.-Ley de Tribunales de Familia. Decreto Ley Número 206 del Jefe de Gobierno de la República. 1,964.

TESIS:

1.-Consideraciones del Derecho Registral en Guatemala. Erasmo A. Tello Girón. Universidad Mariano Gálvez. Agosto de 1,980.-

2.-El Registro de la Propiedad en la Doctrina y en la Práctica. Oscar Edmundo Suchini Suchini. Universidad de San Carlos de Guatemala. 1,988.-

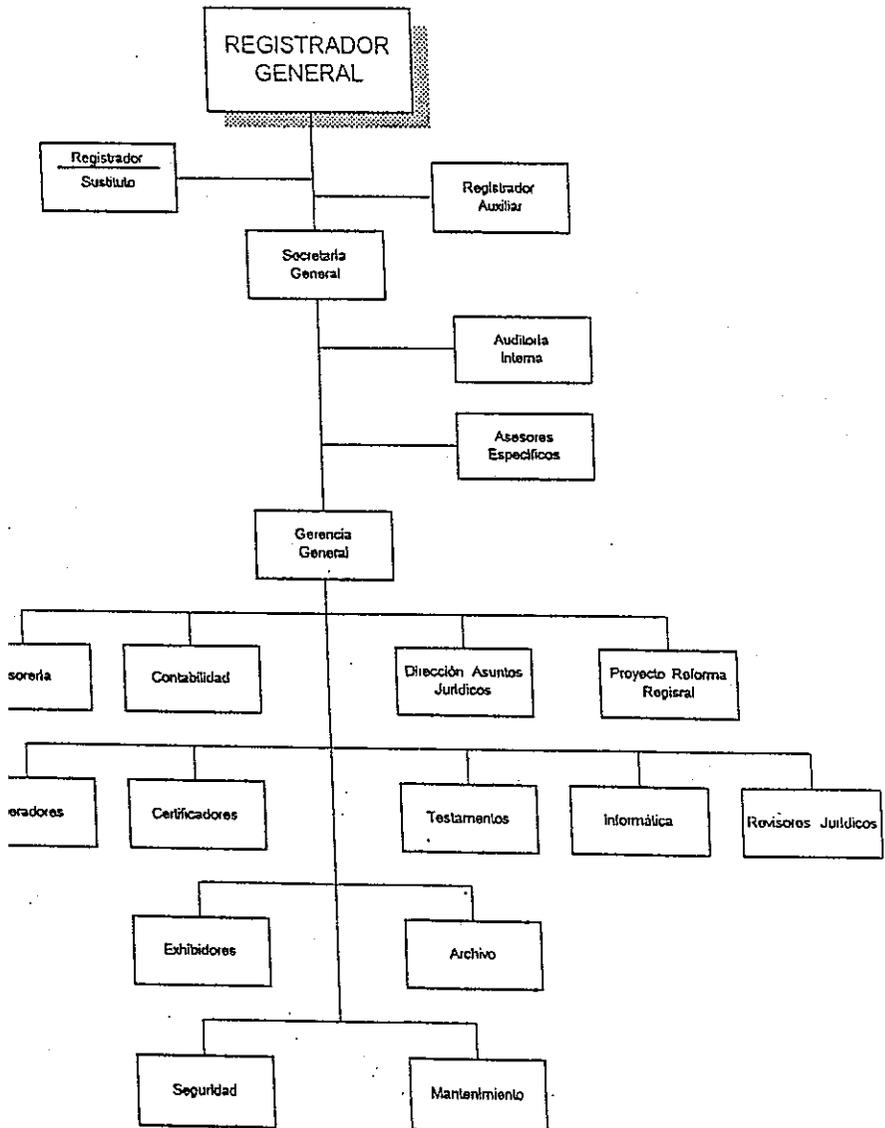
3.-Aspectos fundamentales de los Registros en Guatemala. Axel Estuardo Barrios Carrillo. Universidad de San Carlos de Guatemala. 1,981.-



ANEXO NUMERO UNO



Organigrama Registro General de la Propiedad



ANEXO NUMERO DOS



conformidad con lo preceptuado en los artículos 123, 124 y 126 de la Constitución de la República y el deber del Estado velar por la elevación del nivel de vida de los habitantes del país promoviendo el progreso agropecuario, mediante programas de Transformación y reforma agraria.



CONSIDERANDO:

Instituto Nacional de Transformación Agraria, cumpliendo con los preceptos constitucionales ya mencionados y dispuesto en la ley de Transformación Agraria, dispuso adjudicar LA MICROPARCELA NUMERO TREINTA Y UNO (No. 31) DEL MICROPARCELAMIENTO "CHIQURINES", ANEXO ARCELAMIENTO "LA BLANCA", MUNICIPIO DE OCOS, DEPARTAMENTO DE

ARCOS.
de propiedad al precio previamente establecido por el Consejo Nacional de Transformación Agraria.

CONSIDERANDO:

ALEJANDRO RAMIREZ CABRERA

revisado con todos los requisitos de adjudicación fijados por el Instituto, por lo cual es procedente otorgarle el título provisional de Dotación que le da derecho de acceso a la parcela ya mencionada, con base a lo estipulado en el artículo 118 de la Ley de Transformación Agraria.

POR TANTO

de las facultades que le confiere la Ley de Transformación Agraria y lo preceptuado por los artículos 10, 74, 75, 78, 82, 93, 94, 96, 108, 112, 113, 114, 116, 117 de dicha ley.

ACUERDA:

otorgar a favor de ALEJANDRO RAMIREZ CABRERA

presente TITULO PROVISIONAL DE DOTACION, sobre LA MICROPARCELA NUMERO TREINTA Y UNO (No. 31) DEL MICROPARCELAMIENTO "CHIQURINES".

que consiste en la finca

USTICA Número 577

, folio 276

del libro 2

de B.N.

que se encuentra ubicada en circunscripción municipal de OCOS

del departamento de SAN MARCOS

con una extensión superficial de 3 Has. 50 As. 15 Cas.

y las medidas y colindancias que se le aparecen en el Registro de la Propiedad. Confiriéndole el mismo DERECHO DE ACCESO a la parcela mencionada, a efecto de que pueda cultivarla directa y personalmente asistido de su familia, o en la forma que limite el artículo 74 de la Ley de Transformación Agraria.

La aplicación de estos preceptos dará lugar a que el INTA cancele el derecho de acceso otorgado;

CAMACHO y EJUVEL RAMIREZ REYES



quienes serán los únicos con derecho a suceder o substituir al titular, en caso de fallecimiento, desaparición, abandono de hogar o incumplimiento de sus deberes primordiales de familia.

III. Tomando en cuenta, que la MICROPARCELA NUMERO TREINTA Y UNO (No. 31) tiene una extensión de 3 Has. 50 As. y 15 Cas. hectáreas, se constituirá al cancelar el nuevo beneficiario el valor total de la parcela que es de Q210.09 Patrimonio Familiar, inscribirle mediante Título Definitivo que será extendido para el efecto.

IV. El derecho de Acceso que se otorga queda sujeto a las condiciones, limitaciones, y prohibiciones siguientes:

a) El nuevo beneficiario queda obligado a pagar el saldo respectivo en un plazo de veinte años, a contar de la fecha de adjudicación correspondiente, por amortizaciones anuales, vencidas y consecutivas de 19 DE Q9.45 Y UNA DE Q9.53

b) El inmueble que se adjudica es inalienable, inembargable e indivisible. Sólo podrá traspasarse el derecho o hipotecarse a la Institución Financiera del Desarrollo Agrario, PREVIA AUTORIZACION DEL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA.

c) No podrá darlo en arrendamiento, ni explotarlo en cualquier otra forma indirecta, así como destinarlo a uso distinto del que justificó su adjudicación.

d) No podrá, talar bosques sin la previa autorización del Instituto Nacional Forestal.

e) Deberá vivir en dicha parcela y trabajarla en forma directa y personal asistido de su familia.

f) Deberá pagar el monto de los créditos que se le concedan para habitación y cultivo de tierras, así como para la construcción de vivienda, pago que deberá efectuar en la forma que haya convenido, siendo determinante la pérdida del derecho de acceso el incumplimiento de esta obligación.

g) Deberá observar buena conducta que le permita la convivencia pacífica con sus vecinos y fomentar o cooperar en la formación de asociaciones de tipo cooperativo empresarial para el mejor aprovechamiento de los recursos naturales.

Que el beneficiario para la mejor explotación de la tierra deberá acatar las normas e instrucciones que para ese efecto le imparte el Instituto Nacional de Transformación Agraria o la Institución encargada en su defecto. Además acepta que cualquier notificación que deba hacerse en el futuro, con relación a los derechos que se le adjudican, se tendrá como bien hecha y válida en el fundo de mérito.

Guatemala, 9 de FEBRERO de 1982



[Handwritten signature]
PRESIDENTE DEL INTA

JAAS/mrgt



ANEXO NUMERO TRES



EL PRESIDENTE DEL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo preceptuado en los artículos 67, 118, 119, y 424 de la Constitución Política de la República, el régimen económico y social, se funda en principios de equidad y justicia, teniendo por fin procurar al ser humano una existencia digna y promover el desarrollo de la nación, mediante programas de transformación agraria.

CONSIDERANDO:

Que el instituto Nacional de Transformación Agraria, cumpliendo con los preceptos constitucionales ya mencionados y con la Ley de Transformación Agraria, adjudica:
LA PARCELA NUMERO TREINTA Y UNO (31) DEL PARCELAMIENTO "LA BLANCA". SECTOR CHIQUIRINE OCOS, SAN MARCOS.-

En el precio establecido por el consejo Nacional de "Transformación Agraria.

CONSIDERANDO:

Que : ALEJANDRO RAMIREZ CABRERA.-
ha cumplido con los requisitos establecidos en la Ley de Transformación Agraria, por lo que de conformidad con el artículo 118 del citado cuerpo legal, reformado por el Decreto 54-92 del Congreso de la República, es procedente otorgarle el presente título de propiedad.

POR TANTO:

En uso de las facultades que le confieren el artículo 183 literal
b) de la Constitución de la República y los artículos 1o., 5o., y 118, del Decreto 1551 del Congreso de la Republica (Ley de Transformación Agraria) y sus reformas contenidas en los Decretos 27-80 y 54-92 de dicho Organismo.

ACUERDA:

Orgar Título de propiedad a: ALEJANDRO RAMIREZ CABRERA.

En calidad de PATRIMONIO FAMILIAR de la finca
 número QUINIENTOS SETENTA Y SIETE (577)
 folio DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS (276)
 libro DOS (2) de BIENES DE LA NACION
 que corresponde a: LA PARCELA Número TREINTA Y UNO (31) DEL
PARCELAMIENTO "LA BLANCA", SECTOR CHIQUIRINES,

ubicado en circunscripción municipal de OCOS,
 del Departamento de SAN MARCOS. la cual tiene
 una extensión superficial de CERO TRES HECTAREAS (03 Has.), CINCUENTA AREAS
(50 As.) QUINCE CERO CERO CENTIAREAS (15.00 Cas.)
 en las medidas y colindancias que le aparecen en el Registro de la Propiedad con un
 valor de: DOSCIENTOS DIEZ QUETZALES CON 09/100 (Q210.09)

el cual fue cancelado totalmente,

El grupo familiar del beneficiario está integrado por su esposa o conviviente FLORA REYES CAMACHO.

SUS HIJOS MENORES DE EDAD: ELIBERTO ALEJANDRO, y EVERILDA, DE APELLIDOS: RAMIREZ REYES.

Los bienes tendrán derecho a suceder o substituir al titular en caso de fallecimiento, abandono de hogar o incumplimiento de sus deberes primordiales de familia.

Tomando en cuenta que, LA PARCELA No. 31 DEL PARCELAMIENTO "LA BLANCA". constituye patrimonio familiar mientras se encuentre bajo la tutela del INTA queda sujeto a las limitaciones y prohibiciones siguientes:

- a) El inmueble que se adjudica es inalienable, inembargable e indivisible, Sólo podrá traspasarse el derecho, dividirse o hipotecarse previa autorización del Instituto Nacional de Transformación Agraria;
- b) No podrá darlo en arrendamiento, ni explotarlo en cualquiera otra forma directa, así como destinarlo a uso distinto del que justificó su adjudicación;
- c) No podrá talar árboles sin previa autorización de la autoridad correspondiente;



Debera trabajar el fundo en forma directa y personal, asistido por su familia,

Procurará en todo momento la conformación de agrupaciones de tipo empresarial o cooperativa.

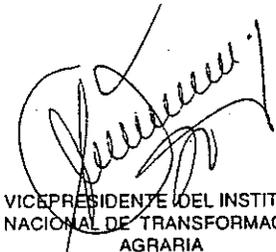
La violación a estos preceptos dará lugar a que en el INTA, le cancele el derecho de propiedad.

4. El beneficiario para la mejor explotación de la tierra deberá acatar las normas e instrucciones que para ese efecto le imparta el Instituto Nacional de Transformación Agraria o institución encargada en su defecto.
5. Deberá observar las disposiciones generales que la Ley le impone.
6. Mandar a inscribir el presente título de propiedad a favor del beneficiario indicado.

Guatemala, DIECINUEVE DE DICIEMBRE de mil novecientos NOVENTA Y CUATRO


 PRESIDENTE DEL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA
 Lic. Zentecosta C. Enrique Ortega I.
 PRESIDENTE




 VICEPRESIDENTE DEL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA

/bevs.

1 ---sentada hoy a las 14 y 10 horas.-

2 Registrada a favor de: ALEJANDRO RAMIRO CASERNA, la 2a., Ins-

3 cripción de dominio de la finca Rústica número: 577, folio 276

4 libro 2 de Rénos de la Nación.--onorarios: 1750.00.--

5 (2. l. oc).--Acuerdo Hub. 317-95: 21.20.20.11.95.--(5.00

6 Quetzaltenango, 22 de Junio del 2005.

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

Edmundo
Hugo Rodríguez Arantes
REGISTRADOR



Salvador...

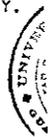


ANEXO NUMERO CUATRO



DECLARO SOB JURAMENTO QUE LOS DATOS
CONTENIDOS EN ESTE INFORME SON CIERTOS
Y EXACTOS

388/
REF. _____-97-CT-MY.



INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA
SECCION DE SELECCION DE BENEFICIARIOS
GUATEMALA, C.A.

GUATEMALA 11 DE NOVIEMBRE DE 1997

IDENTIFICACION QUE CORRESPONDE A:

PARCELA. 31
PARCELAMIENTO DENOMINADO. LA BLANCA SECTOR CHIQUIRINES
UBICADA EN JURISDICCION DE: OCOS
DEL DEPARTAMENTO DE: SAN MARCOS

INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE COMO:

FINCA No. 577 FOLIO No. 276 LIBRO No. 2 DE B.N.
EXTENSION: 83 MAS. 58 AS. 15.00 CAS.

DATOS RECABADOS DEL ARCHIVO DE CONTROL DE TITULOS

ALEJANDRO RAMIREZ CABRERA: DERECHO DE ACCESO RESOLUCION No.2372 DEL -
20-7-81. AVISO DEL DEPTO. LEGAL EN OFICIO No.13949 DEL 30-11-81. TITU-
LO PROVISIONAL DEL 9-2-82. TITULO DEFINITIVO DE FECHA 16-10-84
=====ULTIMA LINEA=====

ATENTAMENTE.

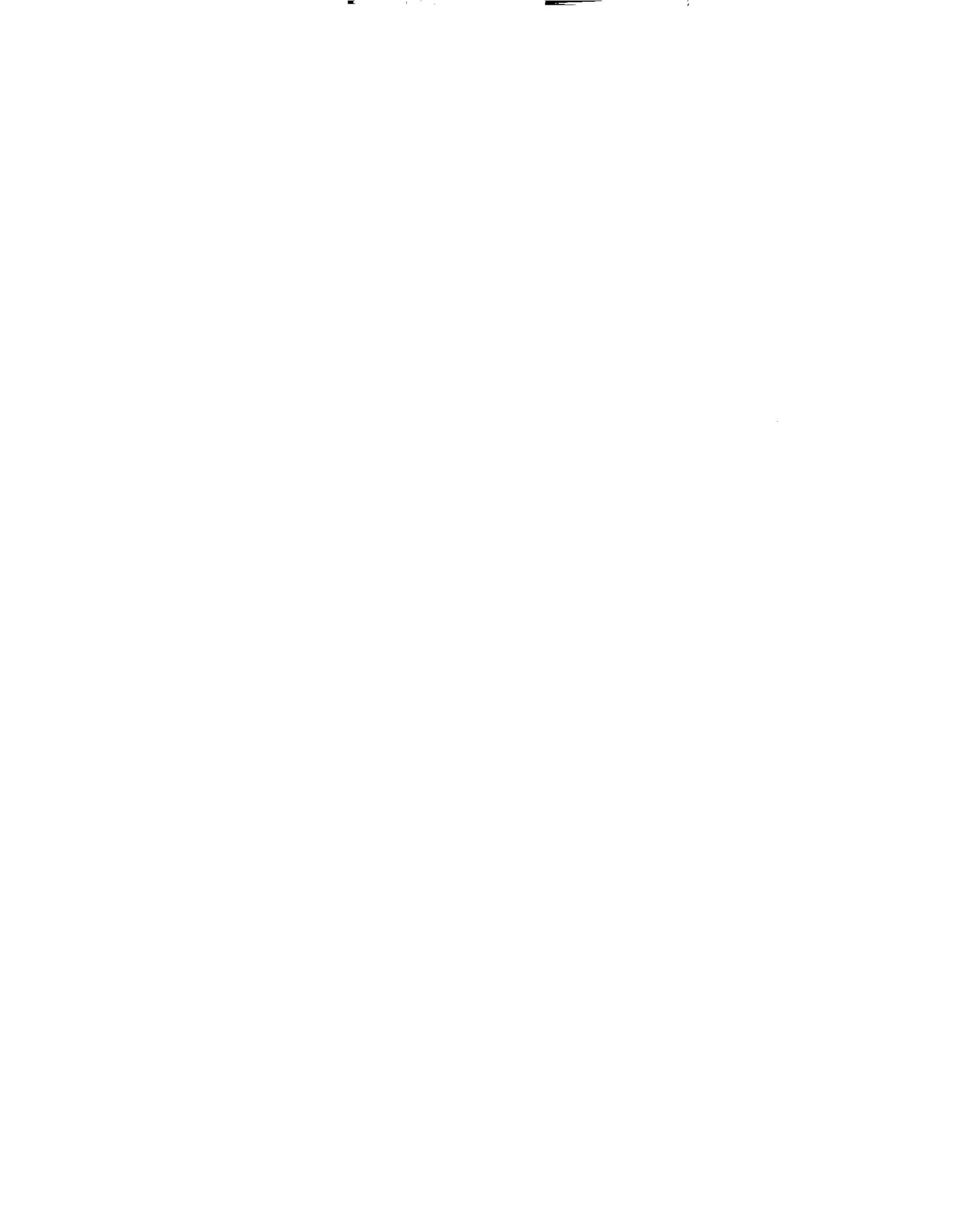


MARIO ROBERTO YOC
OFICINISTA III
ENCARGADO DE CONTROL DE
TITULOS Y REGISTRO

TRANSFORMAMOS NUESTRA TIERRA EN PAZ PARA GUATEMALA



ANEXO NUMERO CINCO



INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA
Guatemala, C.A.

ASUNTO: ESTADO CONTABLE Guatemala, 11 de Noviembre 1.99

SEÑOR: A QUIEN INTERESE. No.OE. 3938 FCO-97
JLLC/MVC

Atendido a su oficio No. _____ Prov. _____ del _____
Informo a usted sobre el estado de Situacion Contable de:

PARCELA ³¹-A MICROPARCELA _____ LOTE _____ FRACCION _____
PARCELAMIENTO: LA BLANCA SECTOR CHIQUIRINES SECTOR "A"

MICRO-PARCELAMIENTO: _____

LOTIFICACION: _____

COMUNIDAD 6 P.A.C. _____

JURISDICCION: OCOS DEPTO SAN MARCOS

ALEJANDRO RAMIREZ CABRERA.

A Nombre de:
Con título PROVISIONAL, DE PROPIEDAD, DEFINITIVO, ESCRITURA PUBLICA,
ACUERDO CENSO, ACTA DE CNTA, RESOLUSION, No. 09-02-82
de Fecha

Según Acta No. 64-91 Punto 4o. de 06-06-91 del HCNTA, donde se establece los precios nuevos a partir de la presente fecha, para la venta de tierras que sean disponibles por el INTA. Tomando como base lo establecido en el acta anteriormente descrita (Referente a Parcelamientos), y acta No. 88 Punto 4to del 11-11-91 del mismo cuerpo colegiado, (Referente a Lotificaciones), así mismo el recargo del 5% según Decreto 54-92 del 27-10-92 del Congreso de la República por lo tanto los precios actuales son los siguientes:

EXTENSION SUPERFICIAL: Has. 03 As. 50 Cas. 15.00

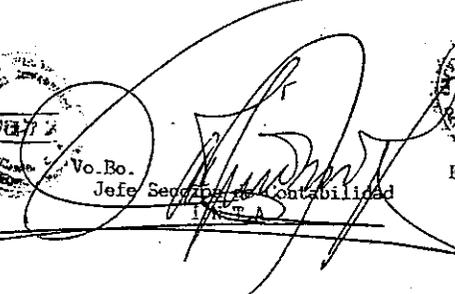
Precio por Ha.Q. _____ Precio por Metro².Q. _____

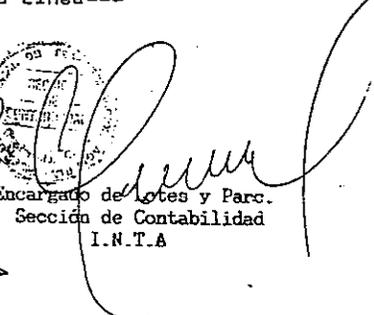
Precio.....Q. 210.09

(+) 5% de Impto. Según Dto. 54-92....Q. - - -

VALOR ACTUAL.....Q. 210.09

1.- El presente fundo se encuentra totalmente cancelado.-
---Ultima Linea---


No.Bo. _____
Jefe Sección de Contabilidad
I.N.T.A.


Encargado de Lotes y Parc.
Sección de Contabilidad
I.N.T.A.

