

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"ANÁLISIS DE TENDENCIAS JURISPRUDENCIALES EN APELACIÓN DE AMPARO CONTRA EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD POR CASOS ANÓMALOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE
DOMINIO"

TESIS DE GRADO

JOSUE MANUEL MENÉNDEZ MARTÍNEZ

CARNET 11366-08

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MARZO DE 2015

CAMPUS CENTRAL

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"ANÁLISIS DE TENDENCIAS JURISPRUDENCIALES EN APELACIÓN DE AMPARO CONTRA EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD POR CASOS ANÓMALOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE
DOMINIO"
TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR
JOSUE MANUEL MENÉNDEZ MARTÍNEZ

PREVIO A CONFERÍRSELE
LOS TÍTULOS DE ABOGADO Y NOTARIO Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MARZO DE 2015
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: DR. CARLOS RAFAEL CABARRÚS PELLECCER, S. J.
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO
VICEDECANO: MGTR. PABLO GERARDO HURTADO GARCÍA
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RIOS

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. DEBBIE MICHELLE SMITH ALVARADO

Licenciado Erick Mauricio Maldonado Ríos
Abogado y Notario
Colegiado 7831

SEÑORES MIEMBROS DEL CONSEJO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR: -----

Se emite el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, relativo a la conclusión de la asesoría de tesis de grado titulada *"ANÁLISIS DE TENDENCIAS JURISPRUDENCIALES EN APELACIÓN DE AMPARO CONTRA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD POR CASOS ANÓMALOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE DOMINIO"*, desarrollada por el estudiante **JOSUÉ MANUEL MENÉNDEZ MARTÍNEZ**, carné número 1136608 de la Universidad Rafael Landívar, cuyo anteproyecto fuera aprobado oportunamente por esa Facultad.

Sobre el particular, me permito manifestar que inicié el acompañamiento de la elaboración de la tesis de mérito desde el mes de enero de 2014 y se ha concluido la misma, procediendo sistemáticamente a la revisión de cada uno de los puntos que componen la misma, conforme los mismos se iban elaborando, existiendo un seguimiento permanente a la estudiante para tal efecto.

Concluida la elaboración de la tesis por el señor **MENÉNDEZ MARTÍNEZ** se procedió a su revisión final, considerándose que su contenido es innovador y además presenta una gran gama de análisis jurisprudencial, lo que enriquece su contenido, por lo que se emite, para los efectos correspondientes, el presente **DICTAMEN FAVORABLE -----**
Dado en la Ciudad de Guatemala, el 16 de junio de 2014. -----

Erick Mauricio Maldonado Ríos

Embajador

Erick Mauricio Maldonado Ríos

Abogado y Notario



Guatemala, 19 de Agosto 2014.

Señores
Miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Ciudad

Honorables Miembros del Consejo:

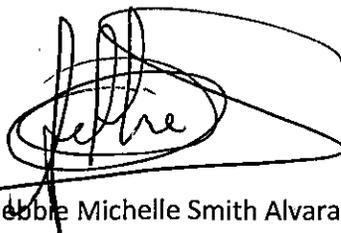
Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, en cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona; procedí a realizar la revisión de forma y fondo del trabajo de tesis titulado **"ANÁLISIS DE TENDENCIAS JURISPRUDENCIALES EN APELACIÓN DE AMPARO CONTRA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD POR CASOS ANÓMALOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE DOMINIO"** elaborado por el estudiante **JOSUÉ MANUEL MENÉNDEZ MARTÍNEZ**.

Luego de efectuada la revisión, se sugirieron algunas correcciones al alumno, quien cumplió con presentar las mismas dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de la Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis referida se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones existentes en la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN A FAVOR** del trabajo de tesis investigado y elaborado por **JOSUÉ MANUEL MENÉNDEZ MARTÍNEZ**, a efecto de que continúe con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar.

Habiendo cumplido con la designación encomendada por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,



Mgr. Doble Michelle Smith Alvarado
Abogada y Notaria



Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante JOSUE MANUEL MENÉNDEZ MARTÍNEZ, Carnet 11366-08 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07640-2014 de fecha 19 de agosto de 2014, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

**"ANÁLISIS DE TENDENCIAS JURISPRUDENCIALES EN APELACIÓN DE AMPARO
CONTRA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD POR CASOS ANÓMALOS DE INSCRIPCIÓN
REGISTRAL DE DOMINIO"**

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADO Y NOTARIO y el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 24 días del mes de marzo del año 2015.



MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar



AGRADECIMIENTOS:

A Dios, dador de vida y de inteligencia.

A mis padres, quienes me han apoyado durante todos estos años y quienes han creído en mi.

A mis abuelos y tíos, que siempre han estado cerca de mi vida .

A mis catedráticos, por su asistencia directa en las distintas fases de esta Carrera.

A mis amigos, que han estado en las buenas y en las malas.

A usted lector.

RESPONSABILIDAD: El autor de la presente obra es el único responsable del contenido de la misma.

ÍNDICE

Pág.

RESUMEN EJECUTIVO.....	1
INTRODUCCIÓN.....	3

CAPITULO 1

El derecho de propiedad de bienes inmuebles y su transmisión de dominio

1.1	La propiedad en su acepción privada.....	11
	1.1.1 Concepto y definiciones.....	13
	1.1.2 Naturaleza jurídica.....	16
	1.1.3 Limitaciones al derecho de propiedad privada.....	18
	1.1.4 Elementos de la propiedad.....	21
	1.1.5 Formas de adquisición de la propiedad.....	23
	1.1.6 La posesión ilegítima de la propiedad.....	26
1.2	Los bienes inmuebles.....	28
	1.2.1 Concepto y definiciones.....	29
	1.2.2 Naturaleza jurídica.....	30
	1.2.3 Clasificación de bienes inmuebles según la legislación guatemalteca.....	31

1.3	Transmisión de dominio de la propiedad inmueble.....	32
1.3.1	Concepto y definiciones.....	33
1.3.2	Naturaleza jurídica.....	35
1.3.3	Principales contratos traslativos de dominios de bienes inmuebles en la legislación guatemalteca.....	36

CAPITULO 2

Registro de actos de transmisión de dominio de la propiedad de bienes inmuebles

2.1	Derecho registral inmobiliario.....	40
2.1.1	Definiciones y concepto.....	41
2.1.2	Evolución histórica del derecho registral inmobiliario.....	44
2.1.3	Principios del derecho registral inmobiliario.....	48
2.2	Breve reseña del Derecho registral guatemalteco.....	53
2.3	El Registro General de la Propiedad.....	55
2.3.1	Aproximación legal y conceptual al Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	57
2.3.2	Historia del Registro General de la Propiedad.....	60
2.3.3	Criterios registrales del Registro general de la propiedad referentes a la traslación de dominio.....	62
2.3.4	Critica al Registro General de la Propiedad.....	68

CAPITULO 3

El Amparo como Garantía Constitucional contra casos de Inscripciones Anómalas formalizadas por el Registro General de la Propiedad

3.1	La acción constitucional de amparo	75
3.1.1	Definición y concepto.....	76
3.1.2	Breve evolución histórica.....	77
3.1.3	Naturaleza Jurídica.....	82
3.1.4	Principios del amparo.....	84
3.1.5	Regulación Legal en Guatemala.....	93
3.2	La jurisprudencia obligatoria o doctrina legal de la Corte de Constitucionalidad como fuente del derecho guatemalteco.....	96
3.2.1	Definición y concepto.....	97
3.2.2	Naturaleza jurídica.....	99
3.2.3	Regulación legal.....	100
3.3	Procedencia del amparo interpuesto en contra del Registro General de la Propiedad.....	102
3.4	Generalidades de la sentencia de amparos interpuestos en contra del Registro general de la propiedad por casos de inscripciones anómalas..	105

CAPÍTULO 4

Anomalías concurrentes en la inscripción registral de dominio de bienes inmuebles y criterios jurisprudenciales de la Corte de Constitucionalidad de Guatemala en la materia.

4.1 Principales supuestos de anomalías de inscripciones encontrados en la práctica.....	112
4.1.1 Falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción de dominio.....	114
4.1.2 Falsedad de instrumentos públicos como anomalía en una inscripción de dominio.....	118
4.1.3 Falta de capacidad de alguno de los otorgantes.....	123
4.1.4 Falsedad de otros documentos públicos determinantes para que se otorgue la transmisión de dominio.....	125
4.1.5 Falsificación de firmas de uno o de todos los otorgantes...	129
4.1.6 Simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial.....	132
4.1.7 Fallecimiento del Notario a la fecha en la que se autorizó el instrumento público.....	136
4.1.8 Imposibilidad de los comparecientes de celebrar el acto por ausencia o por muerte.....	138
4.2. Consecuencias de anomalías presentadas en inscripciones registrales de dominio.....	140

4.3. Criterios jurisprudenciales de la Corte de Constitucionalidad en la sentencia, de amparos en contra del Registrador de la Propiedad por casos de inscripciones anómalas.....	143
---	-----

CAPÍTULO 5

Discusión de resultados: Análisis de Sentencias paradigmáticas de la Corte de Constitucionalidad emitidas en Apelación de Amparo sobre Inscripciones Registrales operadas por el Registro General de la Propiedad

5.1. Contenido de las sentencias analizadas.....	149
5.2. Análisis comparativo de las sentencias referidas.....	178
5.3. Cuadro comparativo y de cotejo.....	180
CONCLUSIONES.....	183
RECOMENDACIONES.....	187
REFERENCIAS.....	189
ANEXOS.....	199

RESUMEN EJECUTIVO

El Registro General de la Propiedad provee de seguridad y certeza a personas que poseen titularidad de derechos sobre bienes inmuebles inscritos en sus registros, también a personas que pretenden adquirir dichos derechos a través de distintos contratos y actos jurídicos, y a las personas interesadas en general. Sin embargo, se han presentado varias oportunidades en estos últimos años, en las cuales se han conseguido realizar inscripciones registrales de dominio sobre determinados bienes inmuebles, operadas por los Registradores del Registro de la Propiedad, en las que el legítimo titular de esos derechos no ha sido quien voluntaria ni legalmente ha cedido tales derechos.

Por su parte, la acción constitucional de amparo, como uno de los mecanismos legales para restablecer las situaciones ocurridas en estos casos, ha tenido gran auge en los últimos años, y siendo la Corte de Constitucionalidad el Tribunal que resuelve en segunda instancia acerca de esos amparos, se han creado y sostenido por su parte, criterios con los cuales resuelve estas situaciones dependiendo del caso en concreto.

El presente trabajo analiza un grupo de sentencias dictadas por la Corte de Constitucionalidad en estos últimos años y que fueron escogidas al azar, en las cuales se han resuelto situaciones en los que supuestamente han ocurrido inscripciones registrales de este tipo. Esto con el objeto de determinar críticamente en cuales de estos casos se han sostenido estos criterios y verificando así si estos han variado en alguna forma, a lo largo de los años por alguna razón.

También cabe destacar que el presente trabajo investigativo encuentra sus motivos en tratar un tema de actualidad y trascendencia

como lo es el eventual apareamiento de inscripciones registrales en bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad, emanadas de contratos de dudosa procedencia, en donde se simula no solo la celebración de un negocio jurídico sino que se conjuga con la utilización de documentos falsos por parte de bandas criminales organizadas.

Dichas inscripciones traslativas de dominio bienes inmuebles, al ser operadas por el registro de la materia en base al principio de autenticidad, el cual no prejuzga sobre la veracidad o legalidad de los documentos de los cuales se requiere inscripción, dejan al legítimo propietario en una situación de desventaja al momento en el que viene a enterarse de la existencia de dichas inscripciones, lo que hace en ocasiones que el amparo como garantía necesaria, sea la vía idónea y eficaz para restituir al legítimo propietario en sus derechos.

INTRODUCCIÓN

La investigación constituye un eje transversal de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, como un instrumento del desarrollo profesional y social de sus estudiantes, mediante la realización de aportes al estudio del Derecho, a través de instrumentos como lo son las Tesis de Graduación.

La presente contribución investigativa se denomina “ANÁLISIS DE TENDENCIAS JURISPRUDENCIALES EN APELACIÓN DE AMPARO CONTRA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD POR CASOS ANÓMALOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE DOMINIO”, y es desarrollada como una tesis de graduación para optar al grado académico de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. La misma plantea como problema de investigación, la situación general vivida en la sociedad guatemalteca respecto a una serie de actos traslativos de dominio inscritos en el Registro General de la Propiedad que adolecen de diversas anomalías tales como la falsedad, la falta de consentimiento de los otorgantes de dichos contratos, la suplantación de alguno de los comparecientes, la simulación de actuaciones notariales, y la supuesta participación de personas fallecidas en negocios jurídicos.

Esto se evidencia en casos en que legítimos propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad sufren la pérdida de la titularidad sobre dichos bienes debido a la realización de actos anómalos que traen como consecuencia que registralmente se traspasen sus derechos a favor de terceros.

Tal problema socio-legal exige una respuesta determinada de parte de varios sectores involucrados, tales como los tribunales -ordinarios y

constitucionales-, el sector justicia en general, el Ministerio Público, el Registro General de la Propiedad y los litigantes en general.

Tomando en consideración investigaciones anteriores relacionadas al tema, no existe ninguna otra obra de esta naturaleza, que recopile e integre varios casos paradigmáticos sobre el tema de inscripciones registrales anómalas y la forma de resolución de los procesos judiciales, cuando los mismos son llevados a instancias jurisdiccionales, particularmente a través del proceso constitucional de amparo y resueltos por la Corte de Constitucionalidad, lo cual reviste de importancia y de originalidad a la presente.

La pregunta que dio vida a la investigación fue ¿Cuáles son las tendencias actuales en las que la Corte de Constitucionalidad resuelve acciones de amparo en contra del Registrador del Registro General de la Propiedad, por casos de inscripciones basadas en diversos elementos anómalos?

El objetivo general es realizar un análisis jurisprudencial crítico respecto a un conjunto de sentencias emitidas por la Corte de Constitucionalidad en casos paradigmáticos en los que el Registro General de la Propiedad ha operado inscripciones registrales con base a documentación que contiene elementos anómalos.

Los objetivos específicos del presente trabajo son determinar aspectos generales de la institución del derecho de propiedad individual, conocer acerca del derecho registral inmobiliario en Guatemala y su evolución histórica, determinar la función registral en Guatemala y sus criterios registrales, conocer como la garantía constitucional del amparo constituye un mecanismo para evitar la violación al derecho de propiedad mediante la aparición de inscripciones anómalas en el Registro de la Propiedad y cuáles estas anomalías, y determinar cuáles de las sentencias de la Corte de

Constitucionalidad en materia de defensa al derecho de propiedad que han llegado a sentar jurisprudencia.

De tal forma, el trabajo que a continuación se presenta contiene el desarrollo de las instituciones de derecho relacionadas al tema, las anomalías existentes en la transmisión de dominio y el posterior análisis de un grupo de sentencias en donde se aprecia la aplicación de los criterios jurisprudenciales existentes referentes al tema, aplicados por la Corte de Constitucionalidad, órgano que conoce acerca de dichas acciones en segunda instancia.

Con el fin de cumplir con los objetivos trazados, la investigación adoptó un diseño estructural basado en cinco capítulos, los primeros tres de estos eminentemente teóricos, presentando las principales instituciones de derecho en la materia, pero siempre guardando una rigurosa coherencia entre sí. El primero de ellos bajo el título “El derecho de propiedad de bienes inmuebles y su transmisión de dominio”, el cual desarrolla tan importante derecho de contenido patrimonial, su marco legal, su resguardo como derecho constitucional y la transmisión del mismo, a través de las distintas formas legales existentes.

El “Registro de actos de transmisión de dominio de la propiedad de bienes inmuebles” es el título que recibe el segundo capítulo de la presente. El mismo desarrolla cuáles son los antecedentes históricos del Derecho registral inmobiliario y del Registro General de la Propiedad de Guatemala, permitiendo entender mejor a dicha disciplina e institución, respectivamente.

Posteriormente, en el segundo capítulo se proporciona el respectivo sustento legal de tales instituciones, así como las definiciones y principios regidores del registro de actos de transmisión de dominio de bienes inmuebles. En su última parte también se incluyen los criterios registrales empleados por el registro de la materia para operar inscripciones de

dominio e incluso se desvirtúa una crítica hecha con anterioridad, en contra del Registro General de la Propiedad de Guatemala.

Al ser una de las instituciones más importantes de la presente investigación, la acción constitucional de amparo en contra del Registro General de la Propiedad, se concibió al tercer capítulo bajo el nombre de “El Amparo como Garantía Constitucional contra casos de Inscripciones Anómalas formalizadas por el Registro General de la Propiedad”. En dicho capítulo se agota el contenido histórico, doctrinario y legal del amparo como alternativa contra actos de autoridad violatorios del derecho de propiedad privada, cometidos específicamente por el Registrador del Registro General de la Propiedad y su procedencia.

En otra parte de ese capítulo se trata principalmente el tema de la doctrina legal de la Corte de Constitucionalidad como fuente del derecho guatemalteco, abordando su naturaleza y su regulación legal, así como la importancia que tiene para los alcances de la presente investigación.

Agotada la parte eminentemente teórica del presente aporte, se establece un siguiente capítulo nominado “Anomalías concurrentes en la inscripción registral de dominio de bienes inmuebles y criterios jurisprudenciales de la Corte de Constitucionalidad de Guatemala en la materia”. Es decir, hecha la contextualización respectiva, se extraen de los casos reales y de acuerdo a su naturaleza, los distintos tipos de anomalías que pueden existir, dando las distintas modalidades y el marco referencial de cada uno de sus tipos, complementando con brindar al lector cuales son las consecuencias que pueden traer en inscripciones registrales de dominio.

En dicho capítulo también se abordan los criterios jurisprudenciales derivados de la aplicación de la protección constitucional del amparo cuando concretamente existe violación al derecho de propiedad de legítimos titulares e incluso personas directamente afectadas por dicha

violación –que no precisamente son titulares- por inscripciones de dominio motivadas en elementos anómalos.

Finalmente el capítulo quinto, denominado “Discusión de resultados: Análisis de Sentencias paradigmáticas de la Corte de Constitucionalidad emitidas en Apelación de amparo sobre Inscripciones Registrales operadas por el Registro General de la Propiedad” presenta, de forma estructurada y ordenada cronológicamente, la diversa aplicación de los criterios jurisprudenciales sentados por la Corte de Constitucionalidad en la materia, en los últimos años, comprobando en qué casos la protección constitucional del amparo ante este tipo de amenazas deviene en una solución permanente y eficaz que restituya los derechos

Acerca de los alcances del presente, se puede señalar que se extiende al análisis jurídico de sentencias de amparo en segunda instancia, referentes a casos ocurridos entre los años 2008 al 2013, que involucran inscripciones de dominio que para ser operadas por parte del Registro de la Propiedad, tuvieron presencia de uno o varios elementos anómalos, tales como los desarrollados en el capítulo cuarto.

Los límites de la presente atienden a propiedades registradas dentro de los libros del Registro General de la Propiedad de la Zona Central con sede en el Departamento de Guatemala, cuya competencia comprende a los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Alta Verapaz, Baja Verapaz, Peten, Santa Rosa, Escuintla, El Progreso, Escuintla, Jalapa, Jutiapa, Chiquimula, Zacapa e Izabal, excluyendo a los restantes departamentos. Por otro lado se tiene la delimitación temporal que se hizo, con la cual se persigue que los casos de análisis y estudio de la presente investigación únicamente sean casos contenidos en sentencias dictadas entre los años 2008 al 2013, es decir de los últimos 6 años, aspecto que se determinó de tal forma que pueda dar al lector una investigación con los criterios recientes y actualizados.

El tipo de investigación a presentarse es el de Estudio de Casos y Análisis Jurisprudencial que se encuentra establecido en el artículo 2, del Instructivo para Elaboración de Tesis de Graduación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, sumado a una amplia parte monográfica que desarrolla las condiciones necesarias para el entendimiento del problema de investigación, que se encuentra contenida en los primeros tres capítulos. Como método de investigación se emplea el analítico, mismo que descompone un objeto de estudio en elementos una de las partes del todo para estudiarlas en forma individual, para posteriormente usar el método comparativo y obtener conclusiones precisas.

El instrumento de investigación empleado en la presente es el cuadro de cotejo denominado “Sentencias paradigmáticas encontradas en la gaceta jurisprudencial de la Corte de Constitucionalidad, referentes a apelación de amparo en contra del Registro General de la Propiedad de la Zona Central por casos de inscripciones de dominio anómalas” y las **unidades de análisis** son algunas de las sentencias en apelación de amparo dictadas por la Honorable Corte de Constitucionalidad en expedientes del periodo comprendido entre el año 2008 y 2013.

Como indicadores del instrumento de investigación se encontraron: los nombres de las anomalías verificadas en el caso que motivó el amparo, el hecho de si hubo agotamiento de recursos ordinarios antes de promovido el amparo, cual era la principal pretensión del interponente del amparo, el sentido de la sentencia de primera instancia dictada por el tribunal constitucional correspondiente, quien fue el sujeto activo dentro de la apelación de de sentencia, que medios de prueba fueron ofrecidos por las partes procesales dentro del amparo, cuáles fueron los hechos que tuvo por acreditados el tribunal de amparo de segunda instancia (Corte de Constitucionalidad) y finalmente cual fue el sentido y el alcance de la sentencia de segundo grado.

Como principal aporte de esta investigación, se estima que la misma abonará información tanto al estudiante del derecho como al profesional y, al lector en general, referente a las formas en las que la Corte de Constitucionalidad resuelve el tipo de casos que se presentan dentro del análisis, información que pues ser utilizada ya sea por motivos de aprendizaje o para la defensa del derecho de propiedad privada en un caso en concreto.

Esto pues, los casos en los que se basa el análisis muestran la mayoría de las anomalías existentes en la actualidad, y muestran cómo puede probarse cada una de estas, lo que puede aumentar la posibilidad de que las acciones constitucionales de amparo sean declaradas con lugar.

Para el autor, es un gusto brindarle a través del presente aporte, una referencia de estudio, fiel y original, que pueda incluso sugerir la solución anhelada al tipo de problemas que se plantean en la actualidad.

CAPITULO 1

El derecho de propiedad privada sobre bienes inmuebles y su transmisión de dominio

La primera acepción del término *propiedad*, encontrada en el diccionario de la **Real Academia Española** le señala como el “*Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales.*”¹

Néstor Jorge Musto² señala que “propiedad” y “dominio” son términos empleados a menudo en el lenguaje secular como sinónimos y que la realidad es que el término *propiedad* tiene un sentido más amplio, incluso de índole constitucional y en cambio al referirse a *dominio* no es posible usarlo con igual latitud, ya que este sirve para designar técnicamente al derecho real en sentido estricto.

La propiedad es uno de los derechos de contenido patrimonial más importante y apreciados en la actualidad, ya que este posee funciones económicas y sociales que hacen ser de este derecho inherente al ser humano un derecho plenamente tutelado y legislado dentro del ordenamiento jurídico actual.

Prueba de ello, la Constitución Política de la República de Guatemala desarrolla el concepto de propiedad privada en su artículo 39 y a tal efecto señala que “*Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a*

¹ Propiedad, Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, Real Academia Española, <http://lema.rae.es/drae/?val=propiedad>, definición consultada el 27 de febrero de 2014.

² Musto, Néstor Jorge. *Derechos Reales*, Argentina, Editorial Astrea, 2000 Tomo 1, Págs. 335 y 336.

la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.³

Dentro de este capítulo se desarrollara el derecho de propiedad, que por ser bastante amplio y en consecuencia extenso de abordar, se le hará referencia en su ámbito privado y referente al que se ejerce sobre los llamados bienes inmuebles; esto para posteriormente indicar su relación con las principales formas de transmisión de estos.

También será importante al desarrollar el capítulo, obtener una noción acerca de lo que constituye la transmisión de dominio o de la propiedad de bien inmueble, puesto que existen determinadas formas legales para que esto suceda, al igual que formas ilegales que se presentan ocultas en formas legales de transmisión del dominio, estas segundas que pueden afectar en sus derechos al titular del bien del que se trate.

1.1 La propiedad en su acepción privada:

Ana María Trejo Marroquín, citando a **Luis Pedro Álvarez**, refiere que *“El derecho de propiedad no es algo que alguien, específicamente, haya inventado... es el resultado de un proceso de ensayo y error, en el que el hombre se dio cuenta, a través de la historia, que era importante emular y proteger, resultando el medio más eficaz para lograr el mayor*

³ Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala*, Guatemala, 31 de mayo del año 1985, vigente desde el 14 de enero de 1986, artículo 39.

grado de tranquilidad y seguridad dentro de una sociedad, en definitiva, para asegurar la paz social y el progreso.”⁴

Lo anterior es un concepto claro acerca de lo que representa la propiedad en su función social, sin embargo existen otras funciones como la función económica, social y ecológica, entre otras, que al igual que la anterior han sido tuteladas y legisladas en el Estado Moderno.

Como el Estado o poder público es un sujeto que también puede ser titular de derechos, resulta ser que el mismo posee bienes adquiridos por él mismo originariamente, por vacancia o tras la expropiación resultante de la necesidad de su población, es decir, para el bien común.

Al referirse a estos se habla de los bienes nacionales de uso común o públicos, y los de uso no común.⁵ Estos últimos, que para los autores **Ambroise Colin y Henry Capitant**⁶ son bienes del Estado de dominio privado, que son los que el mismo posee y administra como si fuera un particular, y que incluso le pueden producir ingresos y puede enajenarlos si así lo desea.

Lo mencionado por el anterior autor refiere a la categoría de bienes que son propiedad del Estado, una acepción distinta a la que se pretende desarrollar en el presente título, en el que se hará referencia únicamente a propiedades inmuebles cuyos titulares sean particulares.

⁴ Trejo Marroquín, Ana María. *La eficacia de la propiedad privada como un medio alternativo en la solución y control de la incidencia del incendio forestal en Guatemala*, Guatemala, 1999, tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Francisco Marroquín, Pág. 4.

⁵ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil*, Decreto ley numero 106, Guatemala, 14 de septiembre de 1963, vigente desde el 1º de julio de mil 1964, Artículos 458, 459 y 670.

⁶ Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Derecho Civil, Bienes, patrimonio y derechos reales*, México, Editorial Jurídica Universitaria, 2002, Volumen 2. Páginas 508 y 509.

1.1.1 Concepto y definiciones

El derecho de propiedad según indica **Néstor Jorge Musto** es: “...un *derecho natural de la persona humana, sin desconocer el hecho de que las personas jurídicas pueden ser titulares de este derecho y en la realidad lo son en mayor proporción que las personas de existencia visible*”⁷ y lo complementa el autor **Alfonso Brañas** al citar a **Federico Puig Peña** como “*el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal.*”⁸.

También encontramos que **Hans Daniel Ulises Lucas Eguizábal**, citando al jurista **Bonnecase**, señala acerca del derecho de propiedad que este es “*el derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse por medio de actos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble.*”⁹.

Al hablar del derecho de propiedad en su acepción privada, nos referimos a que en el mismo existe participación de la autonomía privada de la persona, institución de derecho civil muy importante, que da el poder de hacer todo lo que se encuentre legalmente permitido y que no sea contrario al orden público, pues esta no es absoluta.

Respecto a lo anterior, los autores **Luis Díez-Picazo** y **Antonio Gullón** desarrollan el contenido de la autonomía privada, concepto que

⁷ Musto, Néstor Jorge. *Op. cit.*, Pág. 350.

⁸ Brañas, Alfonso. *Manual de derecho Civil*, Editorial Estudiantil Fenix. Guatemala, 2012, Undécima edición. Pág. 323.

⁹ Lucas Eguizábal, Hans Daniel Ulises. *La procedencia de la acción constitucional de amparo en contra del Registrador general de la propiedad inmueble, como medio de protección a la propiedad privada*, Guatemala, 2005, tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad San Carlos de Guatemala, Pág. 1.

aporta el elemento restante al derecho del que se viene haciendo referencia, y a ese respecto señalan que *“La autonomía privada es el poder de dictarse uno a sí mismo la ley o el precepto, el poder de gobernarse a sí mismo”*.

Combinando los elementos más importantes de los conceptos antes referidos, se puede armar uno propio e indicar que la propiedad privada es un derecho inherente a la persona humana, como también puede ser un derecho de una persona jurídica, que califica en la categoría de derechos del tipo real, por el cual un bien mueble o inmueble le pertenece al referido titular, por el que este obtiene la utilidad del mismo, dentro de los límites de la ley, y que se adquiere por un acto material o jurídico.

Manuel Osorio define la propiedad privada o de los particulares como *“...aquella cuyo titular es una persona física o abstracta, o si pertenece a pro indiviso a algunas, de una u otra índole, con el ejercicio más completo que las leyes reconocen sobre las cosas, a menos de cesiones temporales de ciertas facultades.”*¹⁰

Para demostrar que el derecho de propiedad es un derecho real, se trae a colación el concepto del autor **Guillermo L. Allende** que indica que *“El derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa determinada (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al ius perseguendi y al ius preferendi.”*¹¹

¹⁰ Osorio, Manuel. *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, Argentina, Editorial Heliasta, Pág. 620.

¹¹ L. Allende, Guillermo. *Panorama de Derechos Reales*, Editorial La Ley, Argentina, 1967, Pág. 19.

Puede entonces estimarse que el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, porque es de contenido patrimonial al recaer sobre un bien del que una persona denominada titular posee reconocimiento público y teniendo la opción de que en caso de una violación al mismo pueda ejercitarse una acción real.

Los derechos que tiene una persona, se defienden con las acciones que según el autor **Escriche**, citado por **Jaime Arteaga Carvajal** son “*el derecho de exigir alguna cosa; y el modo legal que tenemos para pedir en justicia lo que es nuestro o se nos debe por otro.*”¹²

Vale la pena adelantar que, según lo que se desarrollara en el capítulo siguiente del presente trabajo, la acción real que se ejercite para reivindicar, recuperar o proteger los derechos de propiedad sobre un bien puede ser civil, penal o constitucional, lo que hace que existan varias alternativas dependiendo del caso del que se trate.

Jaime Arteaga Carvajal¹³ explica que para el derecho, sólo son bienes aquellos que tienen para el sujeto que los posee un valor patrimonial entendido por tal, y deja excluidos determinados bienes que carecen de dicha naturaleza.

Bajo lo anteriormente citado se puede indicar que el derecho de propiedad que contempla la legislación guatemalteca en el artículo 39 de la Constitución Política de la República, y que fuera citado al inicio de la presente investigación, es aquel que refiere a bienes que poseen un valor patrimonial y no moral, que pueden ser por ejemplo, desde un bien mueble de uso común hasta una creación de índole intelectual patentada en su registro correspondiente.

¹² Arteaga Carvajal, Jaime. *De los bienes y su dominio*, Colombia, Ediciones Rosaristas, 1994, Pág. 31.

¹³ *Ibid.*, Pág. 7.

En el siguiente título se analizará de una forma acuciosa qué son los bienes inmuebles, categoría de bienes relacionada con el tema de investigación y además se determinará si en efecto todos estos poseen un valor patrimonial o podrían de alguna forma tener una excepción frente a lo que plantea el anterior autor.

1.1.2 Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica se define como la causa para que cualquier institución jurídica haya tenido su origen, es la esencia y característica principal por la cual tal institución tiene importancia para el derecho.

María Alejandra Mena Barreto en un anterior trabajo de investigación al citar a **Puig Peña**, refiriéndose a la característica principal de importancia del derecho de propiedad, señala que *“el fundamento del derecho de propiedad está en las necesidades del hombre y de las agrupaciones humanas (familia y sociedad), que precisan la apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros.”*¹⁴

El autor **Eugéne Petit**¹⁵ señala que en la antigua Roma no existía una definición del derecho de propiedad por el hecho de su evidente complejidad. En dicha época se hablaba de que el titular de este derecho tenía un poder absoluto, solo limitado por algunas leyes.

Así también, desde los primeros siglos de Roma, se admitía una única clase de propiedad llamada *dominum ex jure quiritium* en el cual una persona o era propietaria de una cosa o simplemente no lo era. Asimismo

¹⁴ Mena Barreto, María Alejandra. *Análisis Jurídico del Derecho de Propiedad Privada Inmueble en el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala*, Guatemala, 2007, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar, Pág. 17.

¹⁵ Petit, Eugéne, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, España, Ediciones Jurídicas, novena edición, Págs. 229- 241.

planteaban formas de transmitir la propiedad, fuera de las cuales esta no podía ser transmitida. Tales formas eran la *mancipatio* y la *jure cessio*, obviando la llamada *traditio* o simple tradición, que únicamente operaban para transferir bienes susceptibles de apropiación, y sin embargo habían personas que eran propietarias incluso sin poder invocar un modo civil de adquisición, por ser adquirientes originarios.

Ante la ausencia de un modo civil de adquisición surgió la teoría de la posesión, la cual se desarrollo lentamente, basándose en la detentación material de una cosa y la voluntad de disponer de ella como dueño.

Esto se complementa con lo que los autores **Horacio Valdés** y **Benito Orchansky**¹⁶ definen como la esencia o causa de la posesión, es decir la condición indispensable para el ejercicio del derecho de propiedad. Dichos juristas señalan que como en un inicio existió la tenencia, que era la propiedad sin el poder efectivo que la ley le atribuye, había que diferenciar esta segunda de la propiedad o dominio, pues existían al igual que ahora arrendatarios, depositarios, o simples tenedores que debían de ser diferenciados de los propietarios.

Continúan refiriendo que como en un inicio existió únicamente la causa, posteriormente surge el ánimo de tenencia, luego la posesión en tenencia, y por último la tenencia en posesión, que es lo que se conoce como propiedad en la época actual.

Para arribar a esto, hubo que determinar dos elementos que la generaron, y que para el Derecho Romano eran el *corpus* o cuerpo y el *animus* o animo de poseer algo, destaca de esto que se debía determinar el ánimo posesorio con relación al bien, y que aunque el bien se transforme o se deteriore, el ánimo es perdurable.

¹⁶ Valdés Horacio y Benito Orchansky. *Lecciones de derechos reales*, Argentina, Ediciones Lerner, 1969, Págs. 46 y 47.

Por su parte los clásicos **Marcel Planiol** y **Georges Ripert**¹⁷ refirieron como parte de la naturaleza de la propiedad la prescripción, que según ellos es de todas las instituciones del derecho civil, la más necesaria para el orden social. Esto por la sencilla razón de que nadie pudo haber llegado a ser propietario sino existía la usucapión o prescripción adquisitiva, misma que determinó que pasado cierto tiempo un tenedor en posesión de un bien, se convertía en propietario pues solo así se resolvía el problema del primer propietario.

En conclusión, se puede indicar que la naturaleza del derecho de propiedad es la necesidad de que se tuviera la certeza de que algo que el ser humano poseyera, se presumiera así, salvo prueba en contrario y que partió de la tenencia y gracias a la prescripción pudo llegarse a la propiedad, como la conocemos hoy en día.

Con la aparición del derecho registral, específicamente con el desarrollo del derecho registral inmobiliario, como institución de derecho que coadyuva a cumplir con las leyes relativas a la propiedad, se le da más certeza al derecho de propiedad que una persona tiene sobre determinado bien. La institución del derecho registral inmobiliario se definirá y desarrollara en el siguiente capítulo del presente trabajo.

1.1.3 Limitaciones al derecho de propiedad privada

Acerca del ejercicio del derecho de propiedad, al igual que muchos otros derechos, posee determinadas limitaciones, **Alfonso Brañas** refiere que estas "...pueden ser: legales, o sea las que establecen las leyes, y en

¹⁷ Planiol Marcel y Georges Ripert. *Biblioteca Clásicos del Derecho, Traité Élémentaire de Droit Civil ,Parte A*, México, Editorial Harla, 1997, 3ª edición, Pág. 465.

ciertos casos los reglamentos; y voluntarias, o sea las establecidas por decisión del propietario, como en el caso de las servidumbres.”¹⁸

La limitante legal por excelencia es *la expropiación* y resulta aplicable por razón de utilidad pública en casos concretos en los que la misma haya sido plenamente comprobada, la misma se encuentra consagrada constitucionalmente¹⁹ y es desarrollada de manera amplia en el decreto 529 del Congreso de la República de Guatemala.²⁰

Por su parte el Código Civil establece que “*Servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad público o comunal.*”²¹

Dicha limitación es la denominada voluntaria, y para el autor **Néstor Jorge Musto**²², una servidumbre es un derecho real sobre cosa ajena que sujeta a la cosa gravada únicamente respecto a relaciones particularizadas, y en contraste con las limitaciones legales, aquí se consigue que el dominio conserve sus facultades sustanciales.

Por su parte el autor **José Castan Tobeñas**²³, plantea que las características de las servidumbres son que estas son un derecho real, recaen sobre la cosa de otro titular, son derogaciones al derecho común de

¹⁸ Brañas, Alfonso. *Op. cit.* Pág. 326.

¹⁹ Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala, Op. cit.*, artículo 40.

²⁰ Congreso de la República de Guatemala. *Ley de Expropiación*, Decreto numero 529, Guatemala, 9 de julio de 1948.

²¹ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Artículo 752.

²² Musto, Néstor Jorge. *Op. cit.*, Pág. 161.

²³ Castan Tobeñas, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral*, España, Instituto Editorial Reus, 1978, Tomo Segundo, Pág. 100.

la propiedad como se conoce y constituyen además una relación entre predios.

Otras limitaciones legales existentes, referentes a la libre disposición de la propiedad de bienes inmuebles, y que se encuentran reguladas en normativa civil guatemalteca son:²⁴

a. El uso del suelo y subsuelo hasta donde sea útil al propietario, salvo lo que digan leyes especiales.

b. Prohibición a realizar excavaciones que debiliten el suelo de las propiedades vecinas, sino se hacen obras que eviten daños ulteriores.

c. La obligación a cerrar el fundo, con la limitante de las servidumbres que en él se encuentren.

d. El vecino está obligado a deslindar y amojonar su propiedad, según la costumbre del lugar y el tipo de propiedad.

e. La prohibición de construir cerca de edificios públicos, sin cumplir con las condiciones que exigen los reglamentos respectivos.

f. Obligación de los propietarios de fundos donde pasen servidumbres que constituyan vías públicas u otras obras comunales, de dejar construir las mismas.

g. La obligación de los propietarios de fundos por los que atraviesan ríos, de mantener expeditas las vías de navegación de los mismos.

h. Imposibilidad de construir a menos de dos metros de las paredes medianeras, pozos, acueductos, letrinas, desagües, hornos, chimeneas, depósitos de agua, materiales corrosivos, ni tampoco establos, sin construir

²⁴ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.*, Artículos 473 al 484.

las obras de resguardo necesarias y sujetándose a los reglamentos policiales y sanitarios.

i. Limitación de no poder construir en los poblados depósitos de materias inflamables o explosivas, ni instalar maquinas industriales ni fabricas de trabajos industriales de índole nocivo, peligroso o molesto, sin sujetarse a los reglamentos especiales existentes.

j. No poner contra una pared medianera, acumulación de basura, tierra, estiércol o cualquier otro material insalubre e inseguro.

k. Tampoco se pueden sembrar árboles grandes ni arbustos cerca del terreno ajeno, a más de tres metros para el caso de los primeros y un metro para el caso de los segundos, bajo apercibimiento del derecho del vecino de pedir que se arranquen, o de cortar las ramas que caigan sobre su fundo y que los frutos que estén de su lado le pertenecen a este.

l. No construir obras peligrosas, bajo apercibimiento de la obligación del propietario de demolerlo o de ejecutar las obras necesarias para evitar la peligrosidad.

Una vez encuadradas las limitaciones, es importante destacar que la propiedad, por ser un derecho real, es un vínculo entre una persona y una cosa, y como las cosas tienen una naturaleza y una clasificación se hará referencia en el presente capítulo y en la totalidad de la investigación, a la categoría de los bienes inmuebles (VÉASE ANEXO 1).

1.1.4 Elementos de la propiedad

Como ya se determino en los subtítulos anteriores el concepto y naturaleza de la propiedad y posesión, además del porque de la propiedad como derecho real y cuáles son sus límites, resta determinar y entender la importancia de los elementos que conforman el derecho de propiedad.

Julien Bonecase, refiere que los elementos de la propiedad son:

*“**Sujeto activo.** O titular del dominio, ha de ser una persona o pluralidad de personas determinadas.*

***Sujeto pasivo.** Que es indeterminado, es toda la colectividad general. Estos sujetos constituyen, los elementos personales de la relación dominical.*

***Objeto del dominio.** La concepción clásica del derecho de propiedad circunscribe este al círculo de las cosas corporales. Sin embargo, en la doctrina moderna hay una tendencia a ampliarlo a toda clase de cosas, en virtud de que hay que comprender que pueden ser objeto de la relación dominical, no solo las cosas visiblemente corporales, sino también las fuerzas o energías naturales susceptibles de utilización económica. El objeto del dominio, es el elemento real del dominio privado y señala que no todo objeto del mundo exterior puede ser elemento real del dominio privado; se precisa en efecto, que las cosas sean apropiables y además, susceptibles de valor.*

***Contenido del derecho.** Constituido por el poder o conjunto de poderes que pertenecen al titular”²⁵. (El uso de la negrilla es propio)*

En conclusión, se puede señalar que la propiedad posee elementos personales, activos y pasivos, los primeros que constituyen al sujeto o sujetos, que ostentan la titularidad del derecho, es decir el dominio sobre el bien inmueble; los segundos que son la colectividad general, misma que debe de reconocer los derechos de los primeros.

Los siguientes elementos referidos por el anterior autor son el conjunto de poderes inherentes al dominio y el objeto en el que recae el

²⁵ Bonnecase, Julien. *Elementos del derecho civil*, Tomo XIV, México, Editorial Jose M. Cajica. 2002. pág. 112.

dominio en sí, cabe destacar que si alguna de las facultades del dominio o el objeto en sí son afectadas por un sujeto pasivo, se puede hablar de una clara violación al derecho de propiedad.

1.1.5 Formas de adquisición de la propiedad

El autor, **Alfonso Brañas**²⁶, señala que las formas o modos de adquirir la propiedad, son los actos o hechos jurídicos que se realizan para adquirir los bienes, dichas formas pueden clasificarse en modos originarios que son en los que no existe relación jurídica con un anterior propietario o bien no existe ningún propietario anterior y en derivativos que son en los que preexistiendo la propiedad, esta es transmitida a otra persona por algún medio legal.

Al tema que ocupa a la presente investigación, le conciernen todos aquellos modos en los que se adquiere de forma derivativa, específicamente al caso de bienes inmuebles, sin embargo se desarrollaran brevemente y de manera conjunta, las más importantes formas de adquisición, de ambas clasificaciones.

a) La ocupación:

Para los autores **Ambroise Colin y Henry Capitant** es el *“modo de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a alguien, o respecto de la cual nadie formula una pretensión, por medio de la toma de posesión acompañada de la intención de convertirse en propietario”*²⁷.

En consonancia con lo referido por los autores anteriores, el jurista **Castan Tobeñas** refiere que *“Puede ser definida la ocupación (o apropiación, según otros Códigos la llaman) como el acto consistente en la*

²⁶ Brañas, Alfonso. *Op. cit.*, Págs. 309 y 310.

²⁷ Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Derecho Civil, Bienes, patrimonio y derechos reales, Op. cit.* Pág. 609

*aprehensión (o toma de posesión) de una cosa que no tiene dueño, con la intención de hacerla propia.”*²⁸

La legislación guatemalteca plantea en los artículos 589 y 590 del Código Civil que esta forma de adquisición de la propiedad únicamente es aplicable en bienes muebles y contempla que los bienes inmuebles que no estén reducidos a propiedad particular, pertenecen al Estado.

b) La posesión:

Luis M. Valiente Noailles (hijo)²⁹ expresa que la posesión (a) como objeto de un derecho, es un requisito necesario para ejercer el derecho de propiedad; (b) como elemento de un derecho le menciona como indispensable para adquirir las cosas por ocupación o simple tradición; (c) y como causa de un derecho, origina los derechos mencionados como efectos de la posesión.

En otro orden de ideas, los autores **Horacio Valdes** y **Benito Orchansky**³⁰ señalan que la posesión es la condición indispensable para que pueda ejercerse el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real que se refiera al uso y disfrute, además de que se origina como un poder de hecho, que presume la propiedad, ya sea que tan solo se trate de una situación de hecho.

El código civil guatemalteco, reitera lo antes señalado, estableciendo en sus artículos 612 y 617 como posesión a tener todas o algunas de las

²⁸ Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Págs. 207 y 208.

²⁹ Valiente Noailles (Hijo), Luis M., *Derechos Reales*, Argentina, Ediciones Roque Depalma, 1958, Pág. 36.

³⁰ Valdés Horacio y Benito Orchansky. *Op. cit.* Pág. 41.

facultades inherentes al dominio, así como el hecho de que la misma presume la propiedad salvo prueba en contrario³¹.

c) Accesión:

El autor **Jaime Arteaga Carvajal**³² la define como un modo originario de adquirir los derechos reales, siempre sobre cosas materiales, que nace sin que intervenga persona alguna y opera de forma secundaria pues necesita de la existencia de un bien propiedad de alguien. Asimismo señala que esta puede suceder aun sin la voluntad del dueño, como resultado de la naturaleza o artificial, pero dejando un efecto material.”

José Castan Tobeñas proporciona un concepto de la accesión refiriendo que *“Es uno de los caracteres de la propiedad la posibilidad de recibir un incremento o una disminución de la cosa que constituye su objeto, sin que esta alteración modifique (salvo en su aspecto puramente económico) el derecho de propiedad... estos incrementos o ampliaciones objetivas del dominio son agrupados por la doctrina bajo la denominación genérica de la accesión.”*³³

La normativa civil guatemalteca señala la posibilidad de la accesión por incorporación a bienes muebles, accesión ocasionada por las aguas y accesión por incorporación a bienes muebles, además de que esta proporciona reglas para los distintos casos de accesión que puedan ocurrir y cuáles son sus consecuencias³⁴.

d) Usucapión:

³¹ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Artículos 612 y 617.

³² Arteaga Carvajal, Jaime. *Op. cit.* 1994, Pág. 150.

³³ Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Págs. 232 y 233.

³⁴ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Artículos 655-702.

Musto señala que *“La palabra usufructo evidencia la unión de dos sustantivos: usus que proviene de utor, que indica la actitud de servirse de una cosa como instrumento para procurarse una satisfacción y frutus...”*³⁵, esto último que quiere decir cosa.

Por su parte los autores **Marcel Planiol** y **Georges Ripert**³⁶ le denominan también como prescripción adquisitiva, haciendo hincapié en que esta diferencia de la prescripción extintiva que es la que hace perder todos los derechos en general. y señalan que es un medio de adquirir la propiedad de una cosa por la posesión prolongada de la misma, durante cierto tiempo determinado.

La legislación guatemalteca señala que para que opere la prescripción adquisitiva debe pasar un plazo de diez años transcurridos en el caso de bienes inmuebles y dos años para el caso de bienes muebles, asimismo le otorga susceptibilidad de prescripción a todas las cosas que se encuentran en el comercio³⁷.

1.1.6 La posesión ilegítima de la propiedad

La posesión es para los autores **Ambroise Colin** y **Henry Capitant** *“...una relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la cual esta persona puede realizar sobre la cosa actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estos normalmente correspondan.”*³⁸

³⁵ Musto, Néstor Jorge. *Derechos Reales, Op. cit.* Pág. 11.

³⁶ Planiol Marcel y Georges Ripert. *Op. cit.* Pág. 465.

³⁷ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Artículos 643 y 651.

³⁸ Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. cit.* Pág. 626

La definición antes relacionada categoriza a la figura de la posesión por debajo de la propiedad, pues esta segunda comprende mayores facultades para el titular de dicho derecho. Dicho criterio es correcto pues en la posesión únicamente se tiene la tenencia y no todas las facultades inherentes del dominio.

La posesión, da al que la tiene la presunción de propietario, pero dicha afirmación admite prueba en contrario. Asimismo existen casos en los que la posesión la ejerce alguien que no se encuentra legitimado a hacerlo.

A ese respecto el jurista **Néstor Jorge Musto** refiere que *“La legitimidad o ilegitimidad de la posesión no depende de la relación posesoria en sí, sino de su vinculación con el derecho real de cuyo contenido forma parte.”*³⁹

Jaime Arteaga Carvajal⁴⁰ por su parte, refiere la existencia de la posesión irregular y de la posesión viciosa, la primera de estas consistente en la que carece de uno de los requisitos legales, que son el justo título, la buena fe, y la tradición legal.

Acerca de la posesión viciosa, el mismo autor señala que es aquella en la que existen vicios como el uso de la fuerza para conseguirla, la clandestinidad u ocultación de la posesión, la discontinuidad en el caso de la usucapión, la ambigüedad o presentación de actos que no permiten deducir claramente al propietario y la suspensión o tiempo que no cuenta a favor del poseedor, esto último mas como un beneficio de la ley que un vicio manifiesto.

³⁹ Musto, Néstor Jorge. *Op. cit.* Pág. 176.

⁴⁰ Arteaga Carvajal, Jaime. *Op. cit.* Págs. 293-299.

En conclusión, al combinar lo referido por lo anteriores autores, se puede indicar que aunque la propiedad detentada ilegalmente puede tener el beneficio de la presunción de legitimad, si en la misma no existe legitimación entre el presunto titular y el derecho real por el que se obtuvo la posesión del bien, esta no nace para la vida jurídica.

La posesión ilegítima puede resultar irregular si le falta alguno de los elementos para que se configure legalmente o bien puede ser viciosa si existe cualquiera de los casos en los que la misma se encuentra motivada por factores externos, contrarios a la pacífica posesión, la publicidad, la continuidad, determinación y la falta de certeza jurídica.

1.2 Los bienes inmuebles:

Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón⁴¹ establecen que el patrimonio se compone de derechos y obligaciones. Asimismo señalan que una de las partes del patrimonio más importantes son los bienes y para que los bienes tengan consideración jurídica como objeto de derechos, tienen que ser útiles al hombre y susceptibles de apropiación, esto segundo no necesariamente por que sean materialmente aprehensibles, pero si porque tienen que tener un valor económico para formar parte del patrimonio.

Los bienes o cosas cual géneros utilizados indistintamente, suelen ser objetos tutelados por el derecho, estos poseen una clasificación, además de características especiales que categorizan a los mismos y que les otorgan fuerza dentro de la legislación y que tienden a proteger la titularidad de quienes los poseen.

⁴¹ Díez Picazo, Luis y Antonio Gullón, *Instituciones de Derecho Civil*, Volumen I/1, España, Editorial Tecnos, 1998, 2ª edición, Pág. 247

El presente subtítulo hará referencia a la categoría de los bienes inmuebles, a cual es su naturaleza jurídica y cuáles de estos son los tutelados por la legislación guatemalteca.

1.2.1 Concepto y definiciones

En sentido lato, los autores **Marcel Planiol** y **Georges Ripert** definen estos bienes como que *“Los inmuebles son las cosas que tienen una situación fija.”*⁴²

La principal clasificación de los bienes, los distingue en bienes muebles y bienes inmuebles y a ese respecto los autores **Díez-Picazo** y **Gullón** señalan que *“La distinción originariamente no se aplica más que a las cosas corporales o materiales, y parece hallarse su raíz en la naturaleza de las cosas; los bienes muebles son susceptibles de desplazamiento de un lugar a otro; los inmuebles son bienes de situación fija e inmodificable en el espacio.*

*También obedece la distinción a criterios económicos. Los bienes muebles son de menor envergadura y valor que los inmuebles”.*⁴³

La última de las afirmaciones propiciada por los anteriores autores es puesta en duda, toda vez que en la actualidad hay excepciones a la regla por cuanto existe maquinaria y vehículos de lujo que como bienes muebles claramente superan el valor de un bien inmueble promedio.

Lo que si resulta certero es que en la actualidad, los bienes inmuebles constituyan una fuente de estabilidad para la sociedad y empresa, pues constituyen una parte del patrimonio más estable y proclive a generar plusvalía, así como tendiente a generar aportes a la economía.

⁴² Planiol Marcel y Georges Ripert. *Op. cit.* Pág. 366.

⁴³ Díez Picazo, Luis y Antonio Gullón, *Op. cit.* Pág. 250.

1.2.2 Naturaleza jurídica

El tratadista **Eugéne Petit**⁴⁴ acerca de la naturaleza de los bienes, indica que estos denominados *res* en el derecho romano, eran todo objeto del mundo exterior que pudiera producir utilidad para el hombre, para el caso del derecho se estudiaron desde la perspectiva de su relación con las personas, de acuerdo a los beneficios que estas les pueden prestar. Tales relaciones existentes son los derechos y existían sobre un bien existían algunos o todos, y ahí se hablaba de propiedad.

Asimismo, se comenzaron a utilizar clasificaciones de estos bienes pues solo así se le podía otorgar diferentes facultades a cada uno, y solo así podían ser estos tutelados legalmente. Entre estas categorías, se encuentra la de los bienes por su existencia en el espacio y posibilidad de desplazamiento, la misma se clasifica a su vez en dos grandes grupos que son el de los bienes muebles y el de los bienes inmuebles, estos segundos de los que se plantea determinar su naturaleza.

Para los autores **Georges Ripert** y **Jean Boulanger**⁴⁵, los bienes inmuebles poseen como regla general la inmovilidad, hecho comprobado por obvias razones, aunque discuten si al tratar de modificar los mismos estos pueden ser transportados, por lo que indican que estos no son absolutos. Lo referente a la inamovilidad es la regla general y sin embargo no todos son así por naturaleza pues también existen muebles que por adherirse a un inmueble son considerados como tales, a título de accesorios del bien al que se adhieren.

⁴⁴ Petit, Eugéne, *Op. cit.* Pág. 175

⁴⁵ Ripert, Georges y Jean Boulanger, *Tratado de Derecho Civil según el Tratado de Planiol*, Tomo VI, Argentina, Ediciones La Ley, 1965, 2ª edición, Págs. 39-42.

Es entonces que la naturaleza jurídica de los bienes inmuebles radica en la necesidad de diferenciarlos de los bienes que naturalmente y por su destino si pueden ser trasladados de un lugar a otro.

1.2.3 Clasificación de los bienes inmuebles según la legislación guatemalteca

El ámbito territorial del derecho, determina el trato que se le da a los titulares de derechos reales y personales, de acuerdo a determinadas reglas que aporta la propia legislación del lugar que se trate, además la legislación introduce diferentes calificaciones para identificar a los objetos tutelados por el derecho, y por obvias razones esto puede variar de un ámbito territorial a otro.

Como la presente investigación posee límites y hace hincapié en bienes inmuebles ubicados en el territorio guatemalteco, específicamente los que se encuentran registrados en el Registro General de la Propiedad de la zona central, se puede indicar que la legislación guatemalteca contempla determinados bienes inmuebles, regulados en el Código Civil guatemalteco, que son los siguientes:⁴⁶

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

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

c. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente

⁴⁶ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Artículos 445 y 446.

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

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

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

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

h. Los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.

1.3 Transmisión de dominio de la propiedad inmueble:

Como ya se habló en un título anterior del presente capítulo, que los modos de adquirir un bien pueden ser la ocupación posesión, accesión y usucapión, y que además estos se encuentran regulados legalmente en la normativa civil guatemalteca, ahora resulta importante para los propósitos de la presente investigación, ilustrar al lector acerca de cuáles son aquellos modos formales a través de los cuales se puede operar la transmisión o traslación del dominical, es decir la transferencia de la titularidad de esos derechos sobre un bien del que se es propietario.

Lo anterior, realizándose por parte de un titular que voluntariamente y por alguna circunstancia personal o económica, decide realizar este acto a nombre de un tercero sobre el que recaerán a partir de ese momento todas las facultades inherentes al dominio.

En el presente subtítulo se desarrollarán brevemente y de manera práctica las principales formas legales que constituyen, los actos y negocios jurídicos por medio de los que intencionalmente se realiza la traslación de dominio de los bienes inmuebles.

1.3.1 Concepto y definiciones

Castan Tobeñas refiere que *“En su acepción gramatical, tradición (del verbo trader, poner en manos de otro, entregar) equivale a entrega o transmisión de la cosa por cualquier título. Pero en su acepción jurídica, la tradición no implica entrega material de una cosa, sino transmisión de la posesión jurídica, y no por cualquier causa, sino con estricta finalidad traslativa”*.⁴⁷

Es entonces que tradición en su acepción gramatical referente a la entrega de bienes inmuebles resulta ser lo mismo que transmisión, que a la vez es sinónimo de traslación y para los efectos de la presente investigación deberá entenderse de esa forma en donde se utilice cualquiera de estos términos.

Jaime Arteaga Carvajal⁴⁸ define a la tradición como el modo derivado más importante y frecuente inter-vivos, para adquirir derechos reales, que opera cuando la titularidad de un derecho real sobre un bien pasa de una persona capaz y legitimada a una nueva

Raúl Navas señala tres enunciados que sintetizan claramente a la tradición o traslación de dominio perfecta. *“Para que la tradición traslativa de la posesión haga adquirir el dominio de la cosa que se entrega, debe ser hecha por el propietario que tenga capacidad para enajenar, y el que la reciba debe ser capaz de adquirir. La tradición debe ser por título suficiente*

⁴⁷ Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Págs. 219 y 220.

⁴⁸ Arteaga Carvajal, Jaime. *Op. cit.* Págs. 193-200.

*para transferir el dominio. Los únicos derechos que pueden transmitirse por tradición son los propios del que la hace.*⁴⁹

Arteaga Carvajal⁵⁰, por su parte, señala que los requisitos de la transmisión o tradición son la preexistencia de un título traslativo jurídicamente válido, el consentimiento voluntario de las partes (personas capaces) y que además este no adolezca de ningún vicio y finalmente que el tradente sea titular del derecho real que se pretende transmitir.

El mismo **Castan Tobeñas**⁵¹ aporta que los elementos de la traslación son primeramente, la concorde voluntad de transmitir y adquirir la propiedad, por parte de su titular y de su nuevo titular. En segundo lugar y no por ello menos importante, habla de la transmisión de la posesión jurídica, que no siempre se hace de forma material, ni tampoco resulta como materialmente invisible, es decir la ejecución de ese acuerdo. Como tercer y último elemento se habla de la justa causa, que viene siendo la razón tan discutida por la que se hizo la transmisión o traslación, que puede ser la misma voluntad o bien un elemento distinto a esta.

Como conclusión acerca de los elementos de la traslación se puede argumentar que para que concurra la traslación debe de haber un acuerdo de voluntades entre cedente y del cesionario, acerca de los derechos a trasladar o transmitir, tiene que existir una ejecución propiamente dicha en la que se transmita corporal o simbólicamente el grupo de derechos reales que comprende la propiedad y finalmente esto se debe de hacer apoyado en una causa justa o legítima, como por ejemplo el motivo económico en la

⁴⁹ Navas, Raúl. *Derechos Reales de Propiedad, Uso y Goce*, Argentina, Oxford University Press, 1999, Pág. 130

⁵⁰ Arteaga Carvajal, Jaime. *De Op. cit.* Pág. 204.

⁵¹ Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Págs. 220 y 221

compraventa, el altruismo en la donación, los intereses sociales en el caso de la aportación o cualquier otra causa, siempre y cuando sea legal.

En el caso de los bienes inmuebles, que es la clasificación a la que refiere la presente investigación, se puede señalar que la ejecución de la traslación deberá de quedar documentada en una escritura pública, pues al hablar de la transmisión de inmuebles se exige esta solemnidad, al menos para el caso guatemalteco.

Lo anterior referido lo confirma el autor **Arteaga Carvajal**, quien señala que *“La tradición de los inmuebles sigue los mismos principios generales estudiados y además se aplica el principio según el cual los actos y contratos que afecten el dominio sobre inmuebles siempre son solemnes.”*⁵²

1.3.2 Naturaleza jurídica

Acerca de la naturaleza, el autor **Arteaga Carvajal**⁵³ señala como antecedente histórico que en Roma, se establecieron formas de transmitir los bienes adquiridos. Inicialmente se habla de la *res Mancipii*⁵⁴, que eran los bienes que requerían de alguna formalidad para su transmisión, luego estaban la *res nec Mancipii*, bienes de los cuales se transmitía la propiedad con la simple entrega al nuevo propietario.

Lo destacable de esto es que debía de existir la voluntad de quien entrega y de quien recibe, teniendo como resultado que si la transmisión era defectuosa, la tradición tendrá los efectos de ella.

⁵² Arteaga Carvajal, Jaime. *Op. cit.* Pág. 242.

⁵³ *Ibid.*, Págs. 196-200.

⁵⁴ Esta división se aplica sólo a las cosas susceptibles de propiedad privada, consideradas, según puedan o no ser adquiridas por la mancipación. / Petit, Eugéne, *Tratado Elemental de Derecho Romano (Traité Élémentaire de Droit Romain)*, Salvador, Editorial Jurídica Salvadoreña, 2002, Pág. 179

La naturaleza jurídica de la tradición o transmisión de bienes es entonces el ser un acto jurídico bilateral, es decir una convención, que crea efectos jurídicos y que modifica la titularidad sobre el bien, y que además garantiza que dependiendo de la naturaleza del bien, así deberá ser la formalidad para la transmisión de la titularidad del mismo a el adquirente.

1.3.3 Principales contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles en la legislación guatemalteca

Es importante hacer una diferenciación entre los modos de adquirir la propiedad respecto a las formalidades a través de las cuales se transmite la misma. Esto último, para el caso de bienes inmuebles, se materializa a través de contratos⁵⁵ traslativos de dominio, en los que se transfiere la titularidad de los mismos.

El derecho guatemalteco utiliza la corriente napoleónica que se basa en la Teoría del Título, esta teoría exterioriza que para que se de la transmisión de un bien inmueble, es necesario que concurren dos elementos, estos son el titulo y el modo, el primero de ellos –el titulo- que viene siendo el instrumento publico o contrato por el cual se pretende realizar la transmisión de dominio, el segundo es el modo que viene siendo en si la tradición, que para el caso de bienes inmuebles se hace de forma ficta, contrario a como se practica cuando se transfieren bienes muebles.

Particularmente para la transmisión de bienes inmuebles, al tenor del artículo 1577 del código civil se puede indicar que *“Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez”*.

⁵⁵ Pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. / Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Manuel Ossorio, Argentina, Editorial Heliasta, S.R., 1990, 28ª edición, Pág. 222.

Arteaga Carvajal⁵⁶ plantea que para el caso de la traslación o tradición de bienes inmuebles, se requiere que el título traslativo sea otorgado en escritura pública, misma que sea otorgada previa a la traslación y de forma válida, de manera que no pueda constatarse posteriormente la posibilidad de una nulidad de un instrumento público.

Los contratos traslativos de dominio de la propiedad inmueble que se encuentran dentro de la normativa civil guatemalteca, son los siguientes:

a) Contrato de Compraventa de bienes inmuebles:

El artículo 1790 de la normativa civil sustantiva guatemalteca refiere que “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.”

Este tipo de contrato es el más utilizado a lo largo del tiempo para realizar la traslación de dominio de bienes inmuebles. El contrato de compraventa de bienes inmuebles, de acuerdo con lo establecido en los artículos 1834 y 1844 del Código Civil, presenta determinadas variantes, tales como la compraventa por abonos o a plazos, con o sin reserva de dominio y la compraventa con pacto de rescisión.

Sin embargo, los fines de cualquiera de sus modalidades siempre son los mismos, que el adquirente se convierta en titular de los derechos de propiedad sobre el bien inmueble vendido. Por su naturaleza, este contrato se presta a que en muchos casos, tales como los que se verán en el capítulo cuarto de la presente investigación, puedan existir elementos anómalos que afecten los derechos de los titulares de dominio de buena fe.

b) Contrato de Donación de bienes inmuebles:

⁵⁶ Arteaga Carvajal, Jaime. *Op. cit.* Págs. 247.

El Código Civil guatemalteco lo refiere en el artículo 1855 como *“La donación entre vivos es un contrato por el cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa, a título gratuito.”*

Este tipo de contrato, al tenor del artículo 1862 del Código Civil, deberá hacerse a través de escritura pública para que el mismo tenga validez. En el caso de la donación de bienes inmuebles, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 1856 y 1863 del mismo cuerpo legal, podrá ser gratuita y onerosa pero siempre devendrá necesario que se estime el valor del bien o del conjunto de bienes que se donan.

En el ámbito guatemalteco local actual, se han dado casos en los que dentro de esta figura contractual se determinan anomalías al revisarse inscripciones registrales, principalmente por que los anteriores titulares argumentan no haber realizado ninguna transmisión de dominio.

c) Contrato de Aportación de bienes inmuebles:

Se encuentra regulado en el artículo 1734 de la normativa civil sustantiva, en donde se refiere que *“La aportación de bienes inmuebles implica la transmisión de su dominio a la sociedad como persona jurídica, salvo que expresamente se pacte otra cosa. Los inmuebles o derechos reales sobre los mismos, deberán inscribirse en el Registro de la propiedad.”*

Fue de conocimiento general dentro de la sociedad guatemalteca, el hecho que durante mucho tiempo se utilizó este contrato como una alternativa a la compraventa, y para no tener que realizar el pago de los impuestos provenientes de la compraventa ante la administración tributaria. También a través de este contrato, se presentan actualmente casos en los que se argumenta la presencia de anomalías, mismas que serán individualizadas y conocidas a profundidad en el capítulo cuatro de la presente investigación.

CAPITULO 2

Registro de actos de transmisión de dominio de la propiedad de bienes inmuebles

Para poder iniciar con el presente capítulo, es necesario traer a colación el significado del término “registro”, el cual es para efectos del diccionario de la **Real Academia Española**, en su octava acepción: “*En las diversas dependencias de la Administración Pública, departamento especial donde se entrega, anota y registra la documentación referente a ellas*”⁵⁷, y que se amplía con la definición jurídica proporcionada por **Guillermo Cabanellas** en su Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, que en una de sus acepciones indica que es una “*Oficina donde se toma nota fidedigna de ciertas actividades; de actos y contratos de los particulares y de las autoridades*”⁵⁸.

Por su parte el autor **Américo Atilio Cornejo** indica, acerca del mismo término que “*En un sentido amplio, se puede afirmar que los registros son los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica.*”⁵⁹

Es entonces, a grandes rasgos, un lugar o establecimiento público, donde se lleva a cabo el registro de determinados actos, y que además goza de cierta especialidad, puesto que en cada uno de ellos se inscribe

⁵⁷ Registro. *Versión electrónica del Diccionario de la Real Academia Española*, Real Academia Española, <http://lema.rae.es/drae/?val=registro>, definición consultada el 3 de febrero de 2014.

⁵⁸ Registro, *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Guillermo Cabanellas, tomo VII, Argentina, Editorial Heliasta, 1981, 27ª edición, página 96.

⁵⁹ Cornejo, *Américo Atilio. Derecho Registral*, Argentina, Editorial Astrea, 1994, Pág. 6.

un determinado número y tipo de asunto específico. Para el caso de la presente investigación, se hará referencia al tipo de registro en el cual se documentan los actos por medio de los cuales se registra la transmisión de dominio de la propiedad de determinados bienes inmuebles, entre otros actos.

Los bienes inmuebles, tal y como se estableció en el capítulo anterior de la presente investigación, poseen características especiales y esenciales, que hacen que para que un sujeto de derecho pueda disponer de estos, deben de llevarse a cabo ciertos pasos que fueron instituidos para proteger su naturaleza, y para proveer de seguridad y certeza jurídica a los mismos, esto como un estipendio a su importancia.

Dicho de otra manera, la transmisión de los llamados bienes inmuebles debe de hacerse de una forma distinta a la de otros tipos de bienes, ya que se tiene que tomar en consideración que estos ostentan de privilegios y garantías que devienen de la misma ley, que los protege de una manera más amplia, y que hacen que los mismos garanticen su dominio, cuando este fuera trasladado.

2.1. Derecho registral inmobiliario:

Antes de entender en qué forma se practica el registro de los actos jurídicos que tienen como consecuencia la transmisión de dominio de uno o más bienes inmuebles, es significativo conocer acerca de la rama del derecho que regula y protege dichas acciones, este es el caso del llamado derecho registral.

Inicialmente se puede hablar de que el derecho registral provee de principios y normas que rigen la celebración de actos como lo son la transmisión de dominio de la propiedad de bienes inmuebles, entre otros

actos; asimismo se puede hacer referencia a que el derecho registral fundamenta la existencia de instituciones públicas que funcionan con carácter de archivos para realizar dichas operaciones, tal como se sirve para ejemplo en el caso guatemalteco y de esta investigación, de la institución del Registro General de la Propiedad, entidad que provee de seguridad y certeza jurídica a las operaciones registrales que se realizan en sus registros.

Ante lo anterior, es importante que dentro de la presente investigación se desarrolle el contenido mínimo en el que basa su existencia el derecho registral y que de esta manera se pueda hacer un acercamiento que explique su relación con el registro de cualquiera de los actos de transmisión de dominio de la propiedad que contempla la legislación guatemalteca, que para el caso de bienes inmuebles se realiza en el Registro General de la Propiedad.

2.1.1 Definiciones y concepto

Observa, **José Luis Pérez Lasala** al derecho registral inmobiliario como *“la rama jurídica que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración.”*⁶⁰

Pascual Marín Pérez, precisa al derecho registral desde una perspectiva objetiva como *“Derecho registral objetivo es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes*

⁶⁰ Pérez Lasala, José Luis. *Derecho inmobiliario registral*, Argentina, Editorial Ediciones de Palma, 1965, Pág. 7.

*aptos para engendrar titularidades “erga omnes”, mediante la publicidad del Registro.”*⁶¹

Por otro parte, el autor citado anteriormente proporciona su definición de derecho registral desde el punto de vista subjetivo argumentando que el *“Derecho registral subjetivo es el conjunto de facultades derivadas de la relación jurídica en contacto con el Registro, y por tal, dotada de efectos “erga omnes”.*⁶²

Como elementos comunes de las definiciones de derecho registral que desde la perspectiva objetiva y subjetiva plantea el autor **Pascual Marín Pérez**, se puede hacer alusión a que las titularidades y los efectos que emanan respecto de los bienes sujetos al derecho registral, <<son erga omnes>>, es decir frente a todas las personas. Lo anterior nos da a entender que tanto el ser titulares de derechos sobre esos bienes, como lo que pueda suceder a raíz de esto, tiene efectos ante terceras personas y por ello puede hablarse de que las titularidades y los efectos son de observancia general, aunque los terceros no hayan concurrido en el acto que concedió dicha titularidad.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo define al derecho registral como *“Conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.”*⁶³

Luis Carral y de Teresa proporciona en su obra algunas denominaciones bajo las que también es conocido el derecho registral y

⁶¹ Marín Pérez, Pascual. *Introducción al derecho registral*, España, Editorial Revista de Derecho Privado, Volumen XXIX, Pág. 188.

⁶² Loc. cit.

⁶³ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Registral*, México, Editorial Porrúa, 1990, 7ª edición, Pagina 66.

entre estas se refiere a “*Derecho inmobiliario y derecho hipotecario*”, luego señala que no es adecuado llamarle de cualquiera de estas formas, específicamente para el caso de la primera de las denominaciones pues Derecho inmobiliario es la especie del derecho registral que refiere al registro de bienes inmuebles y al solo denominarlo como derecho inmobiliario no se concreta al ámbito registral de dicha rama, por lo que opina que podría ser llamado derecho registral inmobiliario pero también tiene sus reservas para ello, puesto que en su mayoría de casos este no se limita únicamente a registrar bienes inmuebles⁶⁴.

Se comparte el criterio del autor antes referido, puesto que en el caso guatemalteco, existe el Registro General de la Propiedad –mismo que se desarrollara más adelante dentro del presente capítulo-, que además de ser el ente responsable en donde se deben inscribir bienes inmuebles, también lo es para la inscripción de bienes muebles tales como vehículos automotrices, por lo que denominar al derecho registral con dicho sinónimo, al menos para el caso guatemalteco, no es correcto.

Américo Atilio Cornejo, citando a **Molinario** acerca del Derecho Registral Inmobiliario como una especie del derecho registral se refiere al mismo como “*al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella.*”⁶⁵

⁶⁴ Carral y de Teresa, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*, Argentina, Editorial Porrúa, 1965, 7ª edición, Pagina 211.

⁶⁵ [Cornejo](#), Américo Atilio. *Op. cit.* Pág. 15.

Haciendo alusión al derecho registral y su relación con el registro de la propiedad, encontramos que en la obra de los autores **Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán** se señala que “*Derecho registral es la rama del derecho que estudia todo lo relativo a los Registros Públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al Registro de la Propiedad, institución a quien corresponde, llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción.*”⁶⁶

Por último es importante no olvidarse de la existencia de otras clases de registros, y respecto a ello el jurista **Américo Atilio Cornejo**, al citar la clásica distinción elaborada por **Rafael Núñez Lagos** señala que los hay “...de hechos, de actos y contratos, de documentos, de títulos y de derechos.”

2.1.2 Evolución histórica del derecho registral inmobiliario

El derecho registral inmobiliario, al igual que muchas otras de tantas ramas especializadas del derecho, no existió desde siempre, por lo que su evolución histórica es importante para determinar la pauta o el momento específico en que el mismo empezó a tomarse en cuenta, primero por costumbre para los pueblos y después legalmente dentro de los estados modernos.

Pérez Fernández del Castillo⁶⁷ habla de la evolución histórica de los sistemas registrales y en resumidas cuentas indica que:

⁶⁶ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*, Guatemala, Editorial Infoconsult Editores, 2005, Pagina 3.

⁶⁷ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.* Págs. 3-8.

Estudiosos del derecho hipotecario encontraron los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria en el Antiguo Testamento de la Biblia, en donde hay formas sacramentales de la transmisión de la propiedad.

En el antiguo Egipto, según expresa **Jerónimo González Martínez** al ser citado por **Pérez Fernández del Castillo**, existió un archivo de negocios para calcular impuestos en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años; así también existieron archivos de adquisiciones en donde se comprobaban las declaraciones realizadas y posteriormente se autorizaba hacer la transmisión de derechos sobre inmuebles o en caso contrario se anotaban los impedimentos.

Continúa la cita al referirse a la antigua Grecia, en donde existieron los *oroi* ó sillares en donde se debían de inscribir los débitos, y que más tarde se colocaban cerca de las propiedades gravadas con hipotecas para hacer eficaz la misma ante terceros y cumplir con el principio de publicidad.

En el llamado período clásico, -valga la redundancia- del Derecho Romano Clásico, se habló de varias formas de transmisión de la propiedad, la primera de ellas la *mancipatio*, misma que consistía en un procedimiento comercial efectuado solo por los reconocidos como ciudadanos romanos para transmitir fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o carga.

La segunda forma o método de transmisión de la propiedad de dicho periodo es la *In jure cessio*, misma que funcionaba como un juicio procesal ficticio en donde se ponía la mano sobre la cosa y se declaraba la propiedad sobre la misma y si no había oposición así se declaraba, esto como un antecedente a la reivindicación de derechos.

Por último se puede hablar de la *traditio*, misma que consistía en entregar físicamente la posesión de la cosa enajenada con la intención de la primera de las partes de transmitir la propiedad y la segunda de adquirirla.

Pasando al Derecho Justiniano Romano que tuvo lugar durante el siglo VI después de Cristo, se conservó la *traditio*, pero se implementó que la posesión en algunos casos solo se entregaba jurídicamente y no físicamente en el acto, característica que no figuraba hasta ese momento en el derecho romano.

Luego con el transcurrir del tiempo y ya en el Derecho Romano Postclásico se utilizó una nueva forma de la transmisión de la propiedad llamada *constituto posesorio*, o clausula por medio de la cual adquirente recibía la posesión jurídica y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente, así como la clausula *vendidit et tradidit*, que significaba vendió y entregó.

Posteriormente, entre finales del siglo VI y principios del siglo VIII con el surgimiento del Derecho Germánico, el autor **Luis Carral y de Teresa**⁶⁸ plantea en resumidas cuentas que:

El derecho germánico contemplaba dos fórmulas para la traslación de dominio que inicialmente se registraban oralmente y luego por escrito, la primera de ellas la denominada *Ante el Thinx*, forma solemne de transmisión de inmuebles (no para muebles como se hacía en el derecho romano de forma indistinta), en la que frente a una asamblea popular o consejo comunal se entregaba simbólicamente un inmueble y el nuevo titular quedaba investido de la titularidad de la cosa para posteriormente inscribirla en los archivos municipales.

La segunda de las formas en el derecho germánico es la *auflassung*, en donde se realizaba la traslación de dominio de forma auténtica frente a un juez, no simbólicamente sino abandonando el inmueble y luego esto se inscribía en los archivos judiciales. Ambas formas referidas del derecho

⁶⁸ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.* Págs. 222-224.

germánico posteriormente se transcribieron en libros especiales, dando inicio al principio de registración.

Pasando al derecho español que comparte la esencia del derecho germánico el mismo autor **Carral y de Teresa**⁶⁹ refiere en resumen que:

La evolución histórica de la publicidad registral española se dividió en cuatro periodos, el primero de ellos denominado de Publicidad primitiva. Este periodo inicio a finales del siglo X, en donde se tenía como practica ratificar el contenido de la escritura o carta que se realizaba para trasladar el dominio del bien, dándole fuerza frente a terceros. Dicho acto era realizado en lugares denominados *fueros* en donde se exponía públicamente y ante testigos el negocio o acto en el que estaba contenida la traslación del bien. Dichos fueron duraron varios siglos y fueron suprimidos a comienzos del siglo XVIII.

El segundo periodo transcurrió a mediados del siglo XVIII. Dentro del mismo se aplicaba el derecho romano antiguo referente a la entrega por desapoderamiento, esto no resulto beneficioso para el reino pues día a día se podían vender bienes y la administración pública no podía captar tributos de bienes de los que no tenía control por ser de traspaso clandestino.

Ulteriormente en 1829 surgió un corto tercer periodo que consistió en la inscripción única de ciertos actos relacionados con inmuebles tales como gravámenes e hipotecas, poniendo fin a la clandestinidad de los actos traslativos de dominio y así mejorando la captación de tributos a través de la imposición de dichas cargas a las hipotecas.

Por último un cuarto periodo en el que se consolido el régimen de publicidad a través de la creación de la denominada Ley hipotecaria que

⁶⁹ *Ibid.*, Págs. 224-226.

aparece en 1861, la misma tenía fines de dar certidumbre al dominio y a los demás derechos de la cosa, como un antecedente de la seguridad registral, principio registral que se desarrollara en el siguiente capítulo, así como para la prosperidad pública por la captación total de tributos.

El autor **Pérez Fernández del Castillo**⁷⁰ concluye refiriéndose a la denominada Ley hipotecaria rigió incluso para el caso de países que fueron colonias españolas como en el caso de Guatemala y México y hoy en día siguen siendo aplicadas casi textualmente.

2.1.3 Principios del derecho registral inmobiliario

Acerca de la naturaleza de estos, el autor **Roca Sastre** al ser citado por **Luis Carral y de Teresa** señala que *“son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral.”*⁷¹

José Luis Pérez Lasala al citar al autor **Sanz Fernández**, referente al porque y la importancia de los principios registrales refiere que estos corresponden *“a una tendencia de la ciencia jurídica alemana del siglo XIX de sintetizar el contenido de las diversas ramas jurídicas en una serie de principios jurídicos. Esta orientación se refleja con mayor intensidad en el derecho registral, en donde ha quedado consagrada la técnica de los principios registrales, como criterio ordenador y medio para facilitar el estudio y comprensión de esta disciplina”*⁷².

⁷⁰ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.* Págs. 20 y 21.

⁷¹ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.* Págs. 241.

⁷² Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.* Pág. 103.

Como pudo apreciarse en el subtítulo anterior, el derecho germánico fue el primero en aplicar el hecho de que se transcribieran las traslaciones de dominio, entre otros actos, en libros especiales, dando inicio al principio de registración. Esto como primer antecedente de un registro ya consolidado, tenía sin lugar a dudas que contar con principios y criterios registrales para poder facilitar la labor de inscripción y dar seguridad y certeza jurídica al propietario.

El autor Bernardo **Pérez Fernández del Castillo** proporciona una definición, la cual refiere que *“Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere la constitución de una técnica u elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.”*⁷³

Los autores **Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán** concuerdan con lo referido por el anterior autor y a ese respecto refieren que *“los principios registrales, conocidos como principios hipotecarios en España, son las ideas principales que inspiran el ordenamiento del sistema registral, los cuales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad.”*⁷⁴

En conclusión, los principios registrales son el resumen de todo el derecho registral, su importancia radica en que facilitan la comprensión de dicha disciplina jurídica; además cabe destacar que estos van entrelazados unos con otros pues no pueden existir de forma

⁷³ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.* Pág. 75.

⁷⁴ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Op. cit.* Pág. 20.

independiente, conjuntamente explican el funcionamiento del Registro inmobiliario, o sea del Registro General de la Propiedad para el caso guatemalteco.

Los principios registrales son para **Bernardo Pérez Fernández del Castillo**: “a. *Publicidad*; b. *Fe Pública Registral*; c. *Legitimación*; d. *Rogación*; e. *Consentimiento*; f. *Prelación ó Prioridad*; g. *Calificación*; h. *Inscripción*; i. *Especialización*, y j. *Tracto Sucesivo*.”⁷⁵

Para los propósitos de la presente investigación, es importante proporcionar definiciones que pretendan aclarar cada uno de los principios registrales existentes, por lo que utilizando la clasificación y orden de la misma proporcionada por el autor **Pérez Fernández del Castillo**,⁷⁶ se desarrollarán a continuación dentro del presente apartado.

a. Principio de publicidad:

Según el autor Carral y de Teresa “*Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no un tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.*”⁷⁷

b. Principio de fe pública registral:

Para los autores **Muñoz y Muñoz Roldán**⁷⁸ es que “*El titular de un derecho real según el Registro, debe ser tenido como tal, con la sola*

⁷⁵ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Op. cit.* Pág. 76.

⁷⁶ Loc cit.

⁷⁷ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.* Pág. 242.

⁷⁸ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Op. cit.* Pagina 38.

prueba del asiento extendido a su favor. Este principio se refiere a la garantía que tiene un tercero adquirente de buena fe, al momento de adquirir un bien debidamente inscrito en el Registro, ya que es garantía de que si consta en el registro, se ha adquirido de conformidad con la ley. Es una presunción iuris tantum que prevalece hasta que se demuestre la inexactitud o ineficacia del asiento.”

c. Principio de legitimación:

El principio de legitimación para **Fernández del Castillo**⁷⁹ en resumidas cuentas es el que proporciona presunción de veracidad a los actos asentados en los folios del registro, por el hecho de que los registradores poseen fe pública registral y que además son documentos públicos que hacen plena prueba.

d. Principio de rogación:

Este es para el autor **Américo Atilio Cornejo**⁸⁰ un principio que también puede ser llamado de instancia, y significa que toda situación registral debe de ser pedida por una persona especialmente legitimada para ello, es decir que es la acción por la que se promueve la actuación del registro.

e. Principio de consentimiento:

Para los autores **Muñoz y Muñoz Roldán**⁸¹ el principio de consentimiento consiste en que para que el registro de un acto o contrato pueda ser inscrito por parte del registrador, es necesaria la voluntad del titular registral de querer modificar la situación jurídica de un bien

⁷⁹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.* Pág.80.

⁸⁰ Cornejo, Américo Atilio. *Op. cit.*, Pág. 75.

⁸¹ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Op. cit.* Pág. 31.

inmueble, así como el presentar dicho documento para que dicha voluntad sea de conocimiento del registro.

f. Principio de prelación ó prioridad:

Pérez Fernández del Castillo lo define como *“Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro.”*⁸²

g. Principio de calificación:

Pérez Fernández del Castillo⁸³ y los autores **Muñoz y Muñoz Roldán**⁸⁴ coinciden en que el principio de calificación también puede ser llamado de legalidad y consiste en que los documentos que ingresan al Registro de la Propiedad para su posterior inscripción, obligatoriamente deben de ser examinados por el registrador en su función calificadora analizando los elementos de existencia y validez.

h. Principio de inscripción:

Para **Carral y de Teresa**⁸⁵ es el principio que precisa la influencia que tiene el registro sobre los inmuebles y determina si la inscripción de los

⁸² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.* Pág.87.

⁸³ Ibid., Págs. 94 y 95.

⁸⁴ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Op. cit.* Págs. 28 y 29.

⁸⁵ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.* Págs. 242 y 243.

mismos es elemento determinante para que produzca efectos jurídicos el negocio que motivo la titularidad de derechos sobre el mismo, dándole más firmeza y protección.

i. Principio de especialización:

Llamado de especialidad o de determinación para el autor **Carral y de Teresa**⁸⁶, es considerado una exigencia de la publicidad registral que consiste en que el bien que se encuentra registrado debe aparecer identificado con precisión en la base física de la inscripción, y de igual forma deberá figurar el derecho o los derechos que se tiene sobre el bien y el titular del ejercicio de esos derechos.

j. Principio de tracto sucesivo:

Atilio Cornejo, citando a **Roca Sastre**, indica que este principio “*Es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos, inscriptos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial de cada finca matriculada*”⁸⁷.

2.2 Breve reseña del derecho registral guatemalteco:

Desde el primer antecedente que fue el Registro de hipotecas o hipotecario, Guatemala ha experimentado una serie de avances en cuanto a la aparición de nuevos registros específicos para cada bien o derecho de que se trate, hasta llegar a la fecha actual en la que existen registros consolidados a través del tiempo como el Registro General de la Propiedad

⁸⁶ *Ibid.*, Pág. 244.

⁸⁷ *Cornejo, Américo Atilio. Op. cit. Pág. 109.*

o registros de reciente creación como lo es el Registro de Garantías Mobiliarias.

La importancia del derecho registral esgrima en que este le da seguridad y certeza a muchas actuaciones jurídicas que tienen lugar en el ámbito civil e incluso dentro del estatal; para el caso guatemalteco hay que tomar en cuenta que muchos actos y hechos jurídicos se tratan dentro de un medio cultural, económico y social bastante frágil, que juntamente con la presencia de una legislación que aun se encuentra en una etapa de desarrollo y de fortalecimiento, predispone a la necesidad de tener registrados a la mayoría de bienes, derechos y personas jurídicas, para darle certeza jurídica a los mismos.

Para ejemplificar al derecho registral, la mayoría de los autores utilizan casi siempre y por su importancia al registro inmobiliario o de la propiedad, del ámbito territorial del que se trate, y siguiendo en esa línea encontramos que la licenciada **Iris Nicolette Gutiérrez Serrano** al citar al autor **Manuel Antonio Acosta Morales**, refiere que *“El Derecho Registral no puede lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo haga llegar de lo abstracto (la norma) a lo concreto (la actividad registral). Si no fuese por los sistemas registrales, que adecuan los principios y reglas de ese conjunto de normas, tan disímiles en nuestro medio, tal derecho no tendría posibilidad de realización”*⁸⁸

Sin perjuicio que todo lo referido en el presente capítulo es relativo al Derecho Registral Inmobiliario, cabe resaltar que en el territorio guatemalteco también existen importantes registros en el ámbito público respecto a otras materias distintas a la inmobiliaria, siendo los principales de ambos grupos los siguientes:

⁸⁸ Gutiérrez Serrano, Iris Nicolette, *El derecho registral y los principales registros en Guatemala*, Guatemala, 1010, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Pág. 3.

- Registro de Información Catastral⁸⁹;
- Registro de Garantías Mobiliarias⁹⁰;
- Registro Nacional de las Personas;
- Registro Mercantil;
- Registro de la Propiedad Intelectual;
- Archivo General de Protocolos y Registro Electrónico de Poderes;
- Registro de Personas Jurídicas.

-Además de los antes referidos, existente dentro de la legislación guatemalteca un número mayor de registros que van desde registros de hechos o de documentos, hasta registros de títulos y de derechos.

2.3 El Registro General de la Propiedad:

Conocer acerca de la institución del Registro General de la Propiedad y de su historia es muy valioso para los alcances de la presente investigación, esto porque supone el momento clave en el que se dio inicio a el reconocimiento registral de tantos y tan variados derechos que poseyeron y poseen particulares actuales sobre bienes inmuebles de los que son titulares.

Además resulta importante abordar por lo menos de una manera general al registro de la propiedad para adentrar al lector en contexto con

⁸⁹ Congreso de la República de Guatemala, *Ley del Registro de Información Catastral*, Decreto numero 41-2005, Guatemala, 15 de junio de 2005, vigente desde el 25 de agosto de 1997.

⁹⁰ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Garantías Mobiliarias*, Decreto numero 51-2007, Guatemala, 24 de octubre de 2007, vigente desde el 1 de enero de 2008.

las figuras participes dentro del presente trabajo de investigación, proporcionando conceptos breves sobre los hechos y actos jurídicos que intervienen en tan importante institución guatemalteca y como estos pueden llegar a afectar derechos de las personas.

Respecto a un concepto genérico del registro de la propiedad, el autor **Manuel Osorio** establece en el diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales como que el *“Registro de la Propiedad es una 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 solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscriben en el registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.”*⁹¹

De este concepto se destaca que el Registro de la Propiedad o Registro General de la Propiedad para el caso guatemalteco, garantiza a los llamados interesados, que pueden ser por ejemplo el pleno poseedor de un bien inmueble, un tercero que quiere garantizar la realización de un negocio jurídico a través de un derecho real sobre un bien inmueble de una persona y que lo da como garantía, un comprador de un derecho real frente a un cesionario de este, o una institución financiera acerca de quién es el titular de un derecho relacionado a un bien inmueble y cuáles son las condiciones en las que el bien inmueble se encuentra.

El mismo cuenta con una sede llamada Registro General de la Propiedad de la Zona Central (ahí se inscriben bienes y derechos, siempre que se encuentren en los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Alta Verapaz, Baja Verapaz, Peten, Santa Rosa, Escuintla, El Progreso,

⁹¹ Registro de la propiedad. Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Manuel Ossorio, Op. Cit. Página 855.

Escuintla, Jalapa, Jutiapa, Chiquimula, Zacapa e Izabal). Por otra parte existe el Segundo Registro de la Propiedad con Sede en el Departamento de Quetzaltenango (ahí se inscriben bienes y derechos respecto de estos siempre que se encuentren en los departamentos de Quetzaltenango, San Marcos, Huehuetenango, Quiché, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu, Suchitepéquez).

2.3.1 Aproximación legal y conceptual al Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad encuentra asidero legal en el artículo 230 de la Carta Magna, en donde se establece que *“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 catastro⁹² fiscal.”*

Asimismo, el Código Civil Guatemalteco desarrolla la definición legal de dicho registro, y lo refiere en su artículo 1124 como *“El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.”*

Dicho artículo califica al Registro de la Propiedad como una institución pública, además señala la actuación que tiene el registro sobre los bienes inmuebles y muebles que en él fueron inscritos, y proporciona la excepción que se tiene en cuanto a los bienes muebles, para lo cual remite

⁹² El Registro catastral es un registro de documentos en los que se exterioriza la realización de actos posesorios respecto de inmuebles, tales como mensuras, subdivisiones, englobamientos, construcciones, plantaciones y demás mejoras. / Navas, Raúl, *Op. cit.* Pág. 96.

a la Ley de Garantías Mobiliarias, que se encuentra contenida en el Decreto 51-2007 de el Congreso de la República de Guatemala.

El Código Civil Guatemalteco contempla todo un libro completo para legislar la actividad del Registro General de la Propiedad, el mismo comprende el Libro IV de dicho cuerpo legal (artículos 1124 al 1250) y recoge los títulos y los bienes que son inscribibles, la forma y los efectos de las inscripciones registrales, la forma de las anotaciones y cancelaciones registrales, las inscripciones que por su naturaleza son especiales y la actividad de los registradores, entre otras cosas.

De las dos definiciones legales que se encuentran en la legislación guatemalteca, cabe destacar que no existe una coincidencia en la forma de nombrar a dicho registro, por lo que a ese respecto, la licenciada **Silvia Aracely Morales Morales** en un trabajo de investigación anterior señaló que *“Por ser un registro que tiene como objetivo llevar el control registral de derechos reales sobre inmuebles, actos y contratos sobre inmuebles y muebles identificables, en nuestro medio se le denomina simplemente Registro de la Propiedad, aunque se le debería de denominar Registro de la Propiedad Inmueble y Muebles Identificables. Sin embargo no debemos olvidar que la Constitución Política de la República de Guatemala, de la Asamblea Nacional Constituyente del año de 1985, en el Artículo 230 lo denomina Registro General de la Propiedad.”*⁹³

Acerca de lo referido en el párrafo anterior, se acepta el criterio de la anterior autora y se estima que si bien es cierto el nombre de dicho registro podría ser Registro de la propiedad Inmueble y Muebles Identificables, es acertado designar a dicha institución en la forma en la que se encuentra

⁹³ Morales Morales, Silvia Aracely, *La Seguridad Jurídica de los libros electrónicos del Registro de la Propiedad de Guatemala*, Guatemala, 2009, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Pág. 25.

constitucionalmente denominada y para los efectos de la presente investigación, así se le denominará.

Administrativamente se puede indicar que el Registro General de la Propiedad se encuentra situado jerárquicamente fuera de cualquiera de los tres organismos del estado pues es un órgano de control jurídico administrativo, mas sin embargo existe cierta participación de tipo control por parte del Organismo Judicial, tal como se puede apreciar con el establecimiento de la inspección de registros que figura en los artículos 1217, 1218 y 1219 del Código Civil Guatemalteco, donde se establece la existencia de un juez de primera instancia del ramo civil, que sea designado por la Corte Suprema de Justicia para observar que se cumplan con las formalidades de ley dentro de los registros y que incluso podrán emitir sanciones a los registradores o de cuenta a la Corte suprema de justicia para que tome las medidas necesarias.

El autor **Julio Caballeros Galindo**, al citar a **Roca Sarte**, proporciona una definición de orden descriptiva y señala *“El Registro de la Propiedad Inmueble es una institución jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, modificaciones, transmisiones y extinciones de los derechos reales sobre los bienes inmuebles así como de las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y de opción.”*⁹⁴

Así también, se puede hablar que el Registro General de la Propiedad proporciona una protección a la transmisión de bienes y derechos, una facilitación al tráfico de estos primeros, además de que permite que el estado pueda controlar las distintas propiedades ya sea con

⁹⁴ Caballeros Galindo, Julio. *La propiedad horizontalmente dividida y el registro*, Guatemala, 1959, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Págs. 129 y 130.

fines catastrales y tributarios, y resuelve el problema de la seguridad jurídica en el tráfico de bienes y la constitución de gravámenes.

2.3.2 Historia del Registro General de la Propiedad

Acerca de la historia del Registro de la Propiedad, **Vladimir Guerra Aguilar** señala que *“...data del año 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España, don Carlos II; así se mantuvo aquel 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, regulando únicamente la propiedad inmueble; posteriormente con la vigencia del Código Civil del año de 1933, se le da vigencia y preponderancia al proyecto de ley de don Manuel Ubico, jurista guatemalteco de reconocido prestigio y el cual sirvió de base casi en su totalidad para las disposiciones de los últimos Códigos Civiles de Guatemala.”*⁹⁵

Por su parte los autores **Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán**⁹⁶ difieren de lo indicado por el autor **Vladimir Guerra Aguilar**⁹⁷ e indican que el registro de hipotecas fue fundado por el mismo rey pero no el año referido sino en el 1768 y complementan señalando que el mismo recibió el nombre de Oficio de Hipotecas, además de que se considera el primer antecedente al Registro General de la Propiedad, pese a que ahí solo registraban gravámenes reales o del Rey.

⁹⁵ Aguilar Guerra, Vladimir. *El sentido social de la propiedad en Guatemala, Guatemala*, Guatemala, Editorial Universitaria, 1991, Pág. 276.

⁹⁶ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Op. cit.* Pág. 59.

⁹⁷ Guerra Aguilar, Vladimir. *El sentido social de la propiedad en Guatemala*, Op. Cit. Pág. 276.

Se estima que lo importante del antecedente llamado Registro Hipotecario o de Hipotecas no es saber el año exacto en que empezara a operar dicho registro, sino tener una aproximación histórica a la época para la cual empezaba a funcionar un registro en Guatemala, pues sin lugar a dudas esto marco la pauta para que en 1877, surgiera a través del Decreto 175 (Código Civil y de Procedimientos Civiles), la institución registral que regulara en nuestro país y desde ese entonces la propiedad inmueble.

El autor **Guerra Aguilar** proporciona un segundo antecedente ya con el Registro instituido y señala que “...*el Registro como Institución es uno, pero cuando fue creado se dividió en varios departamentos de la República...*” lo cual se puede entender como que esto dio lugar a la existencia histórica de varias sedes del registro de la propiedad⁹⁸, y actualmente esto es sostenido y confirmado por parte del **Segundo registro de la propiedad**, institución que señala en su página virtual que “*A través de los años y atendiendo a las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, mas de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.*”⁹⁹

Complementa **Guerra Aguilar** en otra parte de su obra al referirse a la historia del registro General de la Propiedad con que “*Durante el periodo presidencial del General José María Reyna Barrios, se procedió a la construcción de un edificio para que en éste funcionara el Registro General de la Propiedad, quedando ubicado en la novena calle y decima avenida de la zona uno de esta ciudad capital, de la república de Guatemala,*

⁹⁸ Loc. cit.

⁹⁹ www.srp.gob.gt. Segundo registro de la propiedad con sede en Quetzaltenango, Historia, Guatemala. <http://www.srp.gob.gt/historia/>. Consultada el veintiuno de octubre de dos mil trece.

*funcionando del año de mil ochocientos noventa y cuatro al cuatro de febrero de mil novecientos setenta y seis, fecha en la que sufrió varios daños en su estructura por el terremoto. Trasladándose a la novena avenida y catorce calle de la zona uno de esta ciudad capital, con todos sus archivos.”*¹⁰⁰

Morales Morales al citar a **Domínguez Valle**, acerca de una nueva etapa en el Registro de la propiedad refiere “*A partir del año 1996 se le ha dado una visión o enfoque diferente al Registro General de la Propiedad, porque se ha introducido tecnologías computarizadas, es decir, se inicio la automatización de los procesos, apertura de la oficina registral en el Petén, aparte del Registro General de la Propiedad que existente en Quetzaltenango.*”¹⁰¹

Por último, es importante hacer mención a que en 1997, la legislación registral guatemalteca tuvo un aporte sustancial que le otorgó ventajas respecto a la certeza jurídica que proporciona el Registro General de la Propiedad a sus inscripciones registrales y ante ello aparece el decreto 62-97 que como relata en uno de sus considerandos, es un mecanismo para evitar cualquier mala práctica que pueda causar menoscabo en la seguridad registral.¹⁰²

2.3.3 Criterios registrales del Registro General de la Propiedad referentes a la traslación de dominio

La naturaleza de la calificación registral reside en que como entre los principios observados por el derecho registral se encuentra el principio

¹⁰⁰ Aguilar Guerra, Vladimir. *El sentido social de la propiedad en Guatemala, Op. cit.* Pág. 276.

¹⁰¹ Morales Morales, Silvia Aracely, *Op. cit.* Pág. 30.

¹⁰² Congreso de la República de Guatemala, *Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados*, Decreto numero 62-97, Guatemala, 24 de julio de 1997, vigente desde el 25 de agosto de 1997.

de legalidad, los registradores se encuentran obligados como parte de una de sus funciones esenciales, a verificar que los actos y contratos que se inscriben en su registro, cumplan con los requisitos de fondo y de forma que establece la ley.¹⁰³

Es de conocimiento general que en la mayoría de los registros guatemaltecos, la apreciación técnica y profesional que hace un funcionario público del documento que se le presenta, tiene mucho que ver con que pueda o no accederse a una solicitud. Esto genera controversia en muchas ocasiones, puesto que la evaluación que realiza un funcionario sobre un documento, no siempre es la misma y muchas veces depende de las especificidades que conlleva el acto que se pretenda registrar, no se evidencia el cumplimiento de requisitos que se encuentran en la ley, dando lugar a la subjetividad del funcionario público o operador en cuestiones que muchas veces no son percibidas.

Para remediar lo anterior surgen los criterios registrales, también llamados guías de calificación registral, los cuales son requisitos mínimos que deben ser evaluados por parte del Registro General de la Propiedad, para que al momento en que llegue a su conocimiento acerca de un acto jurídico que se pretenda operar, se determine si se puede acceder o no a la inscripción, dependiendo de si el asunto cumple con los requisitos de ley.

La calificación registral es una función del Registro, la misma contiene requisitos subjetivos tales como la actuación calificadora del registrador titular y la del sustituto; además posee requisitos objetivos que son la idoneidad formal, la idoneidad jurídica y la idoneidad de fondo, las consecuencias o efectos en la omisión de estos requisitos puede arribar a la aceptación de un documento, a la suspensión del mismo o al rechazo in

¹⁰³ Registro General de la Propiedad, Publicación del Registro General de la Propiedad, Gestión 2004-2018, *Guías de Calificación Registral*, Guatemala.

limine del mismo¹⁰⁴. Los requisitos objetivos son los que constituyen el contenido de las guías de calificación registral o criterios registrales.

Según el **Registro General de la Propiedad**, los criterios registrales o guías de calificación registral “*Son producto de las interpretaciones de disposiciones legales como de la aflicción de doctrina y jurisprudencia, razonable y consistente sin haber dejado de lado los principios registrales que inspira el sistema de notariado latino, en el cual se inscribe el notariado guatemalteco. Son por otro lado, resultado de un consenso o acuerdo mayoritario de opiniones dirigidas a raíz del ejercicio de la función calificadora a lo largo de varias décadas*”.¹⁰⁵

La ley guatemalteca obliga que para el caso de la traslación de dominio de bienes inmuebles y el reconocimiento de derechos reales sobre los mismos, sus títulos deberán de ser inscritos en el Registro General de la Propiedad.¹⁰⁶

Lo anterior obliga que para el caso de las inscripciones de dominio, deban de observarse los criterios registrales instituidos por el **Registro General de la Propiedad**¹⁰⁷ para la admisión y posterior operación de un documento, estos resumidamente son los siguientes:

a. En relación a los documentos de identidad e identificación se debe apreciar por parte del notario el nombre de los otorgantes, la edad, estado

¹⁰⁴ Escobar Díaz, Hermenegildo. *Registro de la propiedad Análisis- Práctica*, Guatemala, Editorial Temas Jurídicos, Págs. 41 y 42.

¹⁰⁵ Publicación del Registro General de la Propiedad, Gestión 2004-2018, *Guías de Calificación Registral*, Guatemala.

¹⁰⁶ Jefe del Gobierno de la República, *Código Civil, Op. cit.* Art. 1125, inc. 2º.

¹⁰⁷ Registro General de la Propiedad. *Guías de Calificación Registral*, Guatemala, 2010. Versión electrónica proporcionada dentro de un soporte electrónico el pasado 12 de febrero de 2014 en instalaciones de Registro general de la propiedad de la zona central, departamento jurídico, también encontrado en la dirección electrónica http://www.rgp.org.gt/docs/guias/Guias_Cal_Registral_2010_RGP.pdf

civil, nacionalidad, profesión, domicilio, y la correcta identificación por medio de documento de identificación o por medio de testigos de conocimiento idóneos; para el caso de representación el debido registro del documento acreditativo de la representación (Guía de calificación registral número 1).

b. Respecto a los documentos acreditativos de representación de personas jurídicas habrá que tomar en cuenta que en el instrumento público en que se actúe en representación, se debe de poner la fecha del título, notario que lo expedido y los datos de inscripción en el registro correspondiente, así como razón de haber tenido a la vista el documento fehaciente; de igual forma para el caso de actas notariales de nombramiento (Guía de calificación registral número 2).

c. Para el caso de ejecutores especiales se deberá de describir igual que como para el caso del nombramiento, no será necesaria la inscripción; por parte de una sociedad extranjera no podrá actuar un ejecutor especial sino un mandatario con representación (Guía de calificación registral número 2).

d. Una sola persona podrá comparecer en nombre propio y/o en representación de dos o más personas jurídicas con intereses distintos solo si hay autorización expresa de los órganos sociales competentes para la celebración del negocio y que de dicho documento el notario da fe de haberlo tenido a la vista (Guía de calificación registral número 2).

e. La reproducción de la escritura matriz se hará a través de testimonio numerado en cada una de sus hojas, firmado y sellado por el notario autorizante y esto último igual para el caso de un duplicado que también se presentara; ambos deberán ser completamente legibles (Guía de calificación registral número 5).

f. Los datos de la razón del testimonio deberán de coincidir exactamente con el instrumento público presentado, además debe ser extendido por persona legitimada según el artículo 67 del Código de Notariado, haciendo constar su calidad en el caso de no ser el notario autorizante (Guía de calificación registral número 5).

g. Para sucesorios intestados se deberá de tomar en cuenta el artículo 497 del Código Procesal Civil y Mercantil, además se deberán individualizar las partes del proceso. Si es sucesorio testamentario tiene que constar el testamento debidamente registrado o incorporado al testimonio (Guías de calificación registral números 5 y 17).

h. Cuando existe copropiedad, la enajenación de derechos entre copropietarios y la donación a favor de terceros no necesita el consentimiento de otros co-dueños ni el ejercicio del derecho de tanteo (Guías de calificación registral números 16 y 20).

i. Son necesarios planos en los casos en los que se realice la traslación de dominio a través de desmembración a favor de tercero o de titulación supletoria, los mismos se presentan en original y firmados por ingeniero civil o agrónomo, o bien por arquitecto, cual sea el caso. La descripción del bien inmueble en el instrumento público deberá coincidir exactamente con los datos proporcionados en los planos (Guía de calificación registral número 18).

j. Si existe inmovilización voluntaria de bienes registrados, no se podrá hacer ninguna enajenación, mucho menos una traslación de dominio, esto según la Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados (Guía de calificación registral número 19).

k. Cuando la traslación de dominio se realice a través de donación se considerará gratuita salvo que se indique expresamente que es onerosa o remuneratoria. En el caso anterior y en el de celebración de contratos de

compraventa, aportación de bienes y fideicomisos, se deberá de establecer el valor estimado del bien y si hay más de un bien deberá individualizarse el valor de cada uno de estos (Guías de calificación registral números 20 y 22).

l. El gestor de negocios se aceptara en las compraventas de bienes al contado y en donaciones puras, simples y a título gratuito según lo dispuesto en el artículo 1605 del Código Civil Guatemalteco, pero no se aceptara si el propietario o titular del derecho o interesado sea incapaz o sea persona jurídica, tampoco para los casos de adquirir bienes a plazos, donaciones remuneratorias, condicionales u onerosas (Guía de calificación registral número 21).

m. De acuerdo con el artículo 30 del Código de Notariado en todo acto o contrato se deberá de realizar una declaración de si sobre el bien inmueble pesan gravámenes o limitaciones. Esto es aplicable para todos los actos y contratos en los que se pretende realizar la traslación de dominio de determinado bien o bienes inmuebles (Guía de calificación registral número 24).

n. La solicitud para que se opere una traslación de dominio puede ser presentada por el interesante de forma escrita y con firma legalizada o bien sellada y firmada por el abogado a ruego y por encargo del interesado (Guía de calificación registral número 25).

o. Según los artículos 4 y 13 del Código de Notariado, en los instrumentos públicos no podrán enmendarse palabras, usar abreviaturas, escribir fuera del margen, utilizar cifras para expresar fechas números o cantidades, salvo que estas vayan dentro de paréntesis ni tampoco dejar espacios en blanco que permitan intercalaciones (Guía de calificación registral número 26).

p. En la comparecencia de los instrumentos públicos que se presenten, no se permitirá usar siglas en vez de el nombre completo de la entidad a identificar, sin embargo después de identificada se podrá usar su acrónimo o imponer una denominación que represente su rol en el contrato o acto (Guía de calificación registral número 26).

q. Las adiciones, enterrrenglonaduras y testados deben salvarse al final del instrumento publico antes que este sea firmado ya que de lo contrario se tomaran como no validas (Guía de calificación registral número 26).

2.3.4 Crítica al Registro General de la Propiedad

En contraste con las máximas y los ideales del Registro General de la Propiedad, la autora costarricense **María Teresa Bográn** en una publicación emanada del Centro de Estudios y Capacitación Judicial Centroamericano, y referente al Registro General de la Propiedad guatemalteco indicó que: *“(...) el Registro General de Guatemala no cumple cabalmente con los fines para los que fue creado y tiene muy poca seguridad debido a que tanto las leyes que lo rigen como el procedimiento y técnica que se utilizan son obsoletos. (...) La entrega de documentos inscritos al usuario es muy lenta, (...) la realidad jurídica del inmueble no corresponde muchas veces a la realidad física, debido a que no siempre está plenamente identificado el bien raíz sujeto a inscripción. La no identificación plena (...) se da por varias causas, una de ellas es porque la Ley no la exige; ejemplo: el requerimiento de un plano no forma parte de las exigencias registrales; no se cuenta con un Catastro, razón por la cual las medidas y linderos del bien no están actualizados; hay muchos errores en la descripción de los bienes desde tiempos de la Colonia y el hecho de que el asiento se haga a mano y la caligrafía del operador no siempre sea*

legible viene a empeorar la situación. Otro aspecto que debe tomarse en cuenta es el hecho de que el Registrador cobre honorarios, lo que hace, (...) que el sistema sea susceptible de corrupción, y (...) que el Estado deje de percibir dinero que legítimamente le corresponde.

En la actualidad existe una comisión de reforma registral encargada de formular los programas de reforma que sean necesarios para modernizar los registros y sus sistemas registrales, así como de velar por su ejecución.”¹⁰⁸

La crítica realizada al Registro General de la Propiedad citada anteriormente, fue muy acertada en su momento. En la actualidad ya no se puede hablar que todos los procedimientos empleados dentro del registro sean obsoletos, esto pues a través de la Comisión Nacional de Reforma Registral y la consecuente Reforma Registral de la que se hizo una breve alusión en este capítulo se realizaron bastos avances en materia de tecnología y seguridad registral, asimismo la crítica respecto a la distribución de honorarios al registrador y la contratación del resto del personal, es una cuestión un tanto subjetiva.

Con respecto a los avances de la Comisión Nacional de Reforma Registral, se puede indicar que desde hace unos años se procedió a la digitalización de la totalidad de los libros físicos del Registro General de la Propiedad, asimismo surgió legalmente la figura de la inmovilización de bienes inmuebles y se comenzó a emplear la consulta registral electrónica y un sub-genero que es la consulta registral electrónica a distancia; reformas que hacen que se pueda hablar de la existencia de un registro moderno.

¹⁰⁸ Bográn, María Teresa. *Derecho registral en Centroamérica y Panamá*, Costa Rica, Centro de Estudios y Capacitación Judicial Centro Americano, Escuela Judicial de Costa Rica, 1996, Págs. 47 y 48.

Así también al haberse modernizado el manejo de libros y de documentos, los tiempos para la emisión de certificaciones se acorto y los plazos para la tramitación de documentos y para la operación de inscripciones en el registro se minimizo y estandarizo a tiempos que pudieran llamarse aceptables.

Por otro lado algunos de los problemas a los que hace relación la crítica distan de forma parcial de la realidad; las inscripciones de hoy en día se encuentran en formato digital pero lo que sí es irrefutable es el hecho que la caligrafía de algunos de los libros antiguos dificulta la correcta interpretación de medidas y de datos, dicho problema por la inexistente tecnología en anteriores épocas puede ser solventada con que las nuevas inscripciones que aparezcan de dichas propiedades antiguas serán realizadas de forma electrónica.

Continuando con la parte de la crítica que se refiere a la no identificación plena de un inmueble, es algo cierto también para el caso de propiedades antiguas de las que no existen planos en los asientos del registro. Sin embargo, el artículo 1131 del Código Civil si refiere la obligación de presentar planos para realizar entre otros actos, una primera inscripción de bien inmueble, una desmembración o unificación de uno o varios inmuebles preexistentes.

La actualización de los linderos y la no existencia de un registro es una cuestión que ha quedado disipada con la creación del Registro de Información Catastral, creado en el año 2005, que tal como señala su normativa, tiene objetos de establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional, así como la resolución de controversias surgidas de procesos de catastro o de anomalías, dicha entidad no tiene ninguna relación jerárquica o de naturaleza con el Registro General de la Propiedad, sin embargo su trabajo aporta mayor certeza a las inscripciones inmobiliarias.

Es entonces que el Registro General de la Propiedad, si ha tenido avances significativos gracias a las reformas concretadas y en la actualidad con la existencia de la Comisión nacional registral, la cual de acuerdo con la pagina oficial del **Registro General de la Propiedad** *“Esta Comisión, tiene entre otras, las funciones de recopilar los estudios y propuestas cuyo objeto sea la modernización de los servicios que prestan los Registros; aprobar los proyectos de presupuesto que sometan a su consideración los Registradores; aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos o de modernización; designar y aprobar la contratación cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la Auditoría Externa de Contabilidad de los Registros de la Propiedad. La Comisión se reservará la aprobación de la utilización de un mínimo del 20% de los recursos de los Registros con fines de modernización, incorporación de nuevas tecnologías y aseguramiento y resguardo de los libros físicos.”*¹⁰⁹

Esta Comisión cuenta con la injerencia en su Consejo, de ambos registradores, tanto el Registrador General de la Propiedad de la zona central como el Registrador del Segundo Registro de la Propiedad, así como representantes del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, por lo que puede hablarse que como todos los sectores profesionales involucrados en actuaciones que se llevan a cabo en el registro forman parte de la misma, esta posee legitimación y credibilidad.

Únicamente quedan algunos puntos importantes que pudieran tratar de resolverse a través de la Comisión Nacional Registral, como lo es el caso de las inscripciones de dominio anómalas que serán objeto de análisis en la presente Tesis, pero gracias a la existencia de la comisión esto

¹⁰⁹ www.rgp.gob.gt. Registro General de la Propiedad, Comisión Nacional Registral, Guatemala. www.rgp.gob.gt. Consultada el 12 de febrero de 2014.

puede generar en un futuro no muy lejano, la posibilidad de optar por aplicar mecanismos que determinen la existencia de elementos anómalos en el registro de actos de transmisión de dominio, tales como los que se desarrollaran en el siguiente capítulo.

CAPITULO 3

El amparo como Garantía Constitucional contra casos de inscripciones anómalas formalizadas por el Registro General de la Propiedad

La defensa a los derechos de las personas supone un extenso abanico de posibles acciones como alternativas para su protección. Estas pueden ser de diferente índole y naturaleza atendiendo al derecho que se estime vulnerado y tomando en cuenta diversos aspectos tales como la rama del derecho de la que proviene el antecedente o suceso de donde emana la violación, la gravedad del asunto, la rama del derecho involucrada en el caso particular a tratar, entre otros aspectos.

Para **Ugo Rocco**, citado por **Mauro Chacón Corado**, la acción es *“el derecho de pretender la intervención del Estado y la prestación de los llamados derechos cívicos, es decir, un derecho a la prestación de la actividad jurisdiccional del Estado, o, en otras palabras, una relación obligatoria de derecho público.”*¹¹⁰

Por una parte existen acciones ordinarias o convencionales que pueden ser de índole civil, penal, o incluso administrativo, entre otras. Sin embargo cuando se trata de la vulneración de un derecho constitucional como lo es el derecho de propiedad privada¹¹¹ se puede hablar de emplear una acción de índole constitucional, es decir una garantía constitucional.

El autor **Marcelo Ernesto Richter**, señala al respecto que *“Las garantías constitucionales son los medios de defensa de la Constitución.*

¹¹⁰ Chacón Corado, Mauro. *Los conceptos de Acción, Pretensión y Excepción*, Guatemala, Editorial Independiente, 2000, Segunda Edición (corregida y aumentada), Pág. 31

¹¹¹ Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala, Op. cit.* Artículo 39.

*Una Constitución que pretende ser normativa, es decir obligatoria, obedecida, necesita ser justiciable y para eso requiere de medios que garanticen que se cumplen con sus normas: acción de amparo, exhibición personal y la acción de inconstitucionalidad. También se cuentan entre las garantías establecidas en la Constitución: la división de poderes, la jerarquía normativa (la supremacía de la constitución) y fundamentalmente los principios del Estado de Derecho: legalidad, libertad y razonabilidad”.*¹¹²

Entre las garantías constitucionales enunciadas, destaca la del amparo, de la que se puede argumentar que resulta efectiva para garantizar el derecho de propiedad privada, en casos de su violación respecto a bienes inmuebles, cuando estos vejámenes se den producto de que en el título, como elemento a otorgarse para la legal transmisión de la propiedad, se presentan aparentes elementos anómalos tales como los que se desarrollaran en el siguiente capítulo.

Esta figura, es para el autor **Edmundo Vásquez Martínez**¹¹³ un proceso constitucional que tiende a satisfacer pretensiones de las personas, acerca de la restitución en el goce de sus respectivos derechos fundamentales.

La Corte de Constitucionalidad por su parte, es el órgano jurisdiccional que conoce acerca de estas acciones en segunda instancia, y quien tiene la última palabra en la mayoría de casos, la misma Corte evidencia su actuar en sentencias en las que impone criterios dependiendo

¹¹² Ernesto Richter, Marcelo Pablo. *Diccionario de Derecho Constitucional*, Guatemala, Corte de Constitucionalidad, 2009, Pág. 78.

¹¹³ Vásquez Martínez, Edmundo. *El Proceso de Amparo en Guatemala*, Guatemala, Editorial Universitaria de Guatemala, 1983, Pág. 107.

del caso que se trate, que una vez dictadas pasan a formar parte de la doctrina legal en el derecho guatemalteco.

Es propiamente el derecho de propiedad privada, bien jurídico constitucionalmente tutelado en el artículo 39 de la Carta Magna, el que encuentra menoscabo en ocasiones en donde son operadas inscripciones anómalas por parte del Registro General de la Propiedad. Muchas de estas veces es el amparo, como garantía constitucional, la que puede restituir en el goce de este derecho a su respectivo titular o afectado.

3.1 La Acción Constitucional de Amparo:

El autor Germán J. Bidart Campos habla acerca de la operatividad de los derechos constitucionales y las vías procesales y al respecto refiere que *“La declaración de derechos debe revestir carácter inmediatamente operativo; ello significa que ha de ser suficiente que la constitución consigne un derecho, explícita o implícitamente, para que el estado le departe la garantía necesaria”*.¹¹⁴

Lo referido con anterioridad, encuentra explicación en el sentido que cuando la Constitución normativiza un derecho, este pasa a ser reconocido a favor de sus titulares inmediatamente, pero también de manera inmediata debe de existir un instrumento que garantice el poder hacerlo valer, en este caso la de la acción constitucional de amparo.

Como resulta evidenciable para el lector al observar el nombre de la investigación, las intenciones de la presente son explicar las tendencias actuales con las que la Corte de Constitucionalidad resuelve determinados casos en donde se presentan amparos por violaciones al derecho de

¹¹⁴ Bidart Campos, Germán J. *Régimen Legal y Jurisprudencial del Amparo*, Argentina, Ediar, 1968, Pág. 31.

propiedad sobre bienes inmuebles, derecho que ya fue abordado en el primer capítulo.

Ahora bien, resulta pertinente dar una reseña al lector de lo que es la acción constitucional de amparo, de cómo funciona esta, de cuáles son los principios que la rodean y del lugar que ocupa en la legislación guatemalteca, para que luego de que se haya ahondado en cuanto a la misma, en el capítulo siguiente se expliquen los principales motivos por los que se emplea en contra del Registrador de cualquiera de los Registros de la Propiedad, cuando se evidencian agravios al operarse inscripciones de dominio fundamentadas en títulos o contratos con aparentes elementos anómalos.

3.1.1 Definición y concepto

El autor guatemalteco **Martin Ramón Guzmán Hernández** lo define como *“un proceso judicial, de rango constitucional, extraordinario y subsidiario, tramitado y resuelto por un órgano especial, temporal o permanente, cuyo objeto es preservar o restaurar, según sea el caso, los derechos fundamentales de los particulares cuando los mismos sufren amenaza futura, cierta e inminente de vulneración o cuando han sido violados por personas en ejercicio del poder público, o del ámbito privado cuando su posición asemeja dicho poder.”*¹¹⁵

Ignacio Burgoa define al amparo como una *“institución jurídica de tutela directa de la Constitución e indirecta y extraordinaria de la legislación secundaria (control constitucional y legal-género próximo) que se traduce en un procedimiento autónomo de carácter contencioso (control jurisdiccional en vía de acción –diferencia específica-) y que tiene por objeto invalidar, en relación con el gobernado en particular y a instancia de*

¹¹⁵ Guzmán Hernández, Martin Ramón. *El Amparo Fallido*, Guatemala, Publicación de la Corte de Constitucionalidad, 2004, 2ª Edición, Pág. 27.

*ésta, cualquier acto de autoridad (lato sensu) inconstitucional o ilegal que lo agravie.*¹¹⁶

Por su parte el autor **Jorge Mario Castillo Gonzalez**¹¹⁷ precisa al amparo guatemalteco como un mecanismo de protección rápido, preventivo y sencillo, del que se señaló erróneamente por parte de los legisladores, que su objeto era la protección de las personas, siendo su verdadero objeto el auto limitar el ejercicio de la autoridad tanto de organizaciones públicas como privadas.

Como concepto propio se puede señalar que el amparo es un proceso jurisdiccional de categoría constitucional, que opera fuera de la jurisdicción ordinaria, como garantía eficaz para proteger a las personas de violaciones o amenazas de violación a sus derechos fundamentales, proferidas por cualquier persona que cuente con alguna cuota de autoridad, sea esta pública o privada.

3.1.2 Breve evolución histórica

El primer antecedente del juicio de amparo es, para el autor **Jose Luis Lazzarini**¹¹⁸ el interdicto romano *Homine Libero Exhibendo*, institución jurídica de derecho privado, que se presentaba como una acción posesoria para recobrar un bien parte del patrimonio de un hombre que tenía dominio sobre su cuerpo, es decir un hombre libre y no resultaba aplicable para esclavos.

¹¹⁶ Burgoa, Ignacio. *El Juicio de Amparo*, México, Editorial Porrúa, 1966, 5ª Edición, Pág. 169.

¹¹⁷ Castillo Gonzalez, Jorge Mario. *Constitución Política de la República, Comentarios, explicaciones, interpretación jurídica, documentos de apoyo opiniones y sentencias de la Corte de Constitucionalidad*, Guatemala, 2003, Quinta Edición, Pág. 475.

¹¹⁸ Lazzarini, José Luis. *El Juicio de Amparo*, Argentina, Editorial la Ley, 1967, Págs. 65-68.

Posteriormente, el mismo autor señala a la Carta Magna en el año 1215, nacida como producto de la coacción para que el Rey Juan Sin Tierra, limitara sustancialmente el poder real que ejercía sobre los habitantes y permitiendo a estos últimos el derecho de defensa.

Luego, en el Reino de Aragón, (entiéndase en el Derecho Castellano), se instituye en 1428 el juicio de manifestación, como expresión pura de la exhibición personal como se conoce hoy en día, consistente en que cuando a una persona se le detenía por parte de una autoridad incompetente o bien en ausencia de un proceso, debía de examinarse su juicio y si era procedente quedaba ligado a proceso y alojado en la cárcel a espera de un fallo definitivo, o en defecto de un juicio se le ponía de forma inmediata en libertad.

Posteriormente, y siempre tomando como referencia al Derecho Castellano, se empleaba el Privilegio General en el derecho de las Indias (Colonias Españolas en América) y de forma supletoria, en demandas o peticiones de amparo, así como sentencias que también amparaban a personas o a sus bienes.

Es entonces que aparece en México independiente, y en la Constitución Federal de 1824, no como un sistema de control de constitucionalidad de normas y actos, sino como atribución de la Corte Suprema de Justicia, conocer de infracciones a la Constitución y a leyes generales.

Luis Fernando Angulo Jacobo¹¹⁹ explica que el amparo como tal, nació en su forma primitiva en el siglo XIX, reflejándose de manera central

¹¹⁹ Angulo Jacobo, Luis Fernando. *Conferencia Antecedentes del juicio de Amparo mexicano*, Seminario Permanente sobre Realidad Nacional, XXVII, Sesión Anual, Memoria General, Desafíos del Amparo Judicial, Guatemala, 2012, Asociación de Investigación y Estudios Sociales, Págs. 17-21.

en el Acta Constitutiva Mexicana de 1847, y siguió evidenciándose en todas las constituciones posteriores.

Esta figura tuvo influencia del sistema jurídico estadounidense, por la figura del *writ of habeas corpus*, recurso extraordinario para hacer valer cuestiones constitucionales referentes a la libertad de las personas.

Así también tuvo influencia del ordenamiento jurídico francés y del Castellano, del primero ya que este también protegía las garantías individuales o derechos del hombre y del segundo puesto que en los denominados procesos forales aragoneses, se establecía a favor del individuo una acción denominada el Privilegio General, que servía para proteger determinados derechos humanos, y donde ya se empezaba a emplear el término *amparar*, y le aplicaba a las personas y sus bienes.

El mismo se le atribuye al jurista Manuel Crescencio Rejón, quien presentó dicha propuesta de Constitución para México. Ahí ya se menciona como figura independiente y al efecto se estableció que los tribunales de esa Federación ampararían a cualquier habitante de la República a ejercitar y conservar sus derechos constitucionales.

La primera sentencia de amparo se obtuvo el 13 de agosto de 1849. Esta operó contra una orden de destierro dictada por el Gobernador de San Luis Potosí, hacia un presunto líder del movimiento revolucionario de esa época, quien pidió como argumento principal de su amparo que no se le desterrara sin que precediera un juicio y el respectivo pronunciamiento por parte de una autoridad judicial.

Hasta 1861 se expidió la primera ley de amparo, que se vio interrumpida por cuestiones políticas y fue en el año 1869 cuando entro en vigencia la segunda y definitiva. Bajo esta ley ocurrieron casos paradigmáticos, como el de la inhabilitación como abogado del Juez Miguel Vega, quien pedía únicamente la suspensión de su cargo por una serie de

errores cometidos en su función de juez y en donde se vio finalmente como se le amparaba en el sentido solicitado.

Dicha situación generó posteriormente la controversia de que un tribunal se negó a cumplir dicha sentencia pues argumentaba que se inclinaba a cumplir la ley por sobre un fallo judicial, sentando la preocupación de si este -el amparo- podía operar sobre autoridades judiciales, circunstancia que se consiguió enmendar en la Ley de Amparo de 1882, en donde se eliminó la innecesaria prohibición del amparo en negocios judiciales.

Para el caso guatemalteco, **Edmundo Vásquez Martínez**¹²⁰ indica que los primeros antecedentes fueron la jurisdicción que tenían las Cortes de Cádiz a partir de 1810. En dichas Cortes ya se distinguían derechos y garantías de las personas, así como el derecho de petición individual y colectiva, el principio de legalidad, la responsabilidad de la función pública, figuras que constituyen parte de la base esencial o el andamiaje para el amparo.

Continúa refiriendo que las primeras Constituciones guatemaltecas introdujeron la detención legal, el derecho de libertad de acción, la primacía constitucional, la irretroactividad de la ley, como complementos a ese andamiaje base para introducir al amparo.

Luego en 1879, con la promulgación de una Constitución de corte liberal del estado guatemalteco, se introdujo el habeas corpus, y es aproximadamente hasta 1901, con la celebración del Segundo Congreso Jurídico Centroamericano, que se suscribe un Tratado sobre Derecho Político, en donde se reconoce al amparo para reclamar contra toda violación de garantías.

¹²⁰ Vásquez Martínez, Edmundo. *El Proceso de Amparo en Guatemala*, Guatemala, Editorial Universitaria de Guatemala, 1983, Págs. 19-47.

La primera ley de amparo fue de corta duración y llega a través de las Reformas constitucionales de 1921, misma que mermó por un efímero intento de reunificación centroamericana. Esta ley atribuía a todos los tribunales ordinarios, jurisdicción especial sobre el amparo.

Por su parte, la Constitución Política de 1945 regulaba al amparo conjuntamente con las otras garantías constitucionales en su artículo 51, pero no incorporó ningún cambio sustancial referente al amparo.

En 1956, una nueva Constitución, de naturaleza contra revolucionaria finalmente separa al amparo de la exhibición personal, extiende la procedencia del mismo y en fin rodea de más garantías constitucionales dicha institución.

La Constitución Política de la República de Guatemala de 1965, incorpora a través de la Asamblea Nacional Constituyente, el tribunal constitucional con el nombre de Corte de Constitucionalidad, dotándole de carácter transitorio y no autónomo, así como la emisión del Decreto 8 de la Constituyente de ese mismo año, primera ley de amparo guatemalteca.

Otrora, en 1986 la Asamblea Nacional Constituyente, desarrolla una nueva ley de la materia bajo la denominación de *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad*, Decreto 1-86, y es la forma jurídica como se regula actualmente al amparo guatemalteco, asimismo esta ley desarrolla adecuadamente los principios del amparo, como garantía contra la arbitrariedad, al igual que otras garantías como lo son la exhibición personal (garantía a la libertad individual) y la declaratoria de inconstitucionalidad (garantía de la supremacía constitucional).

Para concluir, el autor **Jorge Eduardo Tenorio**, en una publicación de Derecho Constitucional Latinoamericano expone que “(...) *la modernización del Estado brinda la justicia constitucional es poco menos que vivir con una venda en los ojos. A estas alturas (...) la contribución que*

la justicia constitucional ofrece para la modernización de las instituciones, para la corrección de los defectos funcionales de la organización del Estado, para la superación de los grandes problemas que aquejan a la humanidad y para el mejoramiento de las condiciones de vida de está resulta indiscutible. (...) los fallos reflexivos de la justicia constitucional rediseñan dichas normas y las ajustan – al menos es la intención- a los rigores de la lógica y a los requerimientos de la modernidad. Éste es un punto incontrovertible. (...) Son sus fallos los que en ese control abstracto y concentrado, con creatividad, estudio y reflexión profundos, abren nuevos caminos a la esperanza y no solo a la esperanza: también crean nuevas y mejores realidades.

Es importante mencionar que a estas alturas el amparo original como tutela judicial efectiva (...) se ha expandido a cubrir campos como (...) el amparo contra actos de particulares, el amparo preventivo y otras figuras que tienden a proteger a la persona natural, e incluso jurídica, contra los abusos o excesos del poder que perjudican intereses concretos y, con limitaciones, difusos.”¹²¹

3.1.3 Naturaleza jurídica

Víctor Manuel Castillo Mayén¹²², acerca de la naturaleza jurídica del amparo, esgrime en su obra un análisis de la garantía constitucional del amparo, aduciendo que si bien es cierto resulta polémico que en algunas leyes se le defina como un proceso y en otras como un recurso, no hay lugar a dudas que como este no replantea, ni revisa las cuestiones litigiosas sobre las que nace el mismo, no constituye un recurso sino un

¹²¹ Tenorio, Jorge Eduardo. *Anuario de Derecho Constitucional Latinoamericano 2006*, Alemania, Editorial Konrad-Adenauer- Stiftung E.V., 2006, Tomo I. Alemania, 2006. Págs. 444 y 445.

¹²² Castillo Mayén, Víctor Manuel. *Preámbulo al Estudio del Amparo*, Guatemala, Corte de Constitucionalidad, 2008, Págs. 26-29

proceso y concluye indicando que prueba de ello es que el planteamiento del mismo procedería en algunos casos, sin necesidad de que exista un proceso previo indicado.

Ignacio Burgoa¹²³ ahonda acerca de la naturaleza del amparo y tras referir que su fin no consiste en revisar el acto reclamado, sino constatar si implica o no violaciones constitucionales, le cataloga al igual que el anterior autor, no como un recurso sino como un medio de control de constitucionalidad, por el que el órgano jurisdiccional constitucional juzga el actuar del órgano que provocó la actuación inconstitucional.

Concluye el citado autor, señalando que la interposición del amparo, al no ser este un recurso, no es ninguna segunda o tercera instancia dentro de un proceso, sino que suscita un juicio o procedimiento sui generis, en el que incluso las relaciones jurídico-procesales que se forman son distintas a las iniciales.

Lo anterior se explica en el sentido que en el proceso constitucional de amparo, la autoridad que cometió la supuesta actuación inconstitucional juega ahora un papel diferente y la contraparte de la relación procesal inicial (si la hubiere), decide si intervenir como tercero en defensa de la postura que le represente más beneficiosa, o bien abstenerse de participar activamente.

También respecto a la naturaleza jurídica del amparo, **Juan Francisco Flores Juárez** al citar a **Montero Aroca** y a **Chacón Corado** señala que *“(..) El proceso es un instrumento necesario. Si los órganos jurisdiccionales han de cumplir con la función asignada constitucionalmente, (...) necesitan, primero, de un estímulo, de alguien que pida que ejerciten su función (el derecho de acción) y, después, de la*

¹²³ Burgoa, Ignacio. *Op. cit.* Págs. 169-171.

*realización de una serie de actividades, sucesivas en el tiempo, cada una de las cuales es consecuencia de la anterior (salvo la primera) y presupuesto de la siguiente (salvo la última), a cuyo conjunto llamamos proceso. Este, por tanto “es el medio jurídico, el instrumento con el que los órganos jurisdiccionales cumplen su función.”*¹²⁴

En conclusión, el amparo resulta ser un proceso sui-generis con distintas acepciones, que no se constituye una instancia revisoría de actuaciones, sino que en su ejercicio, el Tribunal Constitucional que lo resuelve, se limita a verificar si en el acto reclamado, la autoridad impugnada actuó dentro de sus funciones constitucionalmente encomendadas y sin causar un daño a los derechos fundamentales de quien lo solicita.

3.1.4 Principios del amparo

Ignacio Burgoa¹²⁵ refiere que los principios de la acción de amparo son primordiales y esenciales pues distinguen a esta acción de otros sistemas de preservación Constitucional, además de que proporcionan las ventajas respecto de estos.

Aunado a lo anterior, puede advertirse que los principios que informan a la acción constitucional de amparo también resultan importantes para determinar la procedencia y el correcto entendimiento de la misma, tomando en cuenta que son elementos extraídos de su misma esencia y de la ley, tales principios son:

¹²⁴ Flores Juárez, Juan Francisco. *Constitución y Justicia Constitucional / Apuntamientos*, Guatemala, Editorial Estudiantil Fénix, 2009, 2ª Edición, Pág. 109.

¹²⁵ Burgoa, Ignacio. *Op. cit.* Pág. 236.

a) A Instancia de parte:

Martín Ramón Guzmán Hernández propone que *“Por efecto de este principio el Amparo nunca puede operar oficiosamente; eso hace que para que el proceso exista resulte indispensable que lo promueva alguien. Tal principio es obvio si se tiene en cuenta que el procedimiento de control, como juicio que es, solo puede surgir a la vida jurídica por el ejercicio de la acción, que en el caso se traduce en la acción constitucional del gobernado que impugna el acto autoritario que considera agravante a sus derechos”*.¹²⁶

La ley de la materia regula que para el amparo, así como *“En todo proceso relativo a la justicia constitucional solo la iniciación del trámite es rogada.”*¹²⁷

Esto constituye el denominado impulso de oficio, el cual comienza tras la solicitud a instancia de parte que se le presenta al órgano de jurisdicción constitucional, y que debe de cumplir con determinadas formalidades que la ley exige¹²⁸, so pena que el tribunal que empieza a conocer de la acción mande a que se corrijan las deficiencias que evidencie.

En otras palabras, el amparo exige que el mismo titular del derecho que se estime agraviado o que puede llegarse a violentar promueva el mismo, para que posteriormente quede de parte del tribunal constitucional competente, el consecuente impulso de oficio para que el mismo vaya agotando cada una de sus etapas procesales.

¹²⁶ Guzmán Hernández, Martín Ramón. *Op. cit.* Pág. 35.

¹²⁷ Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad*, Decreto 1-86, Guatemala, 8 de enero del año 1986, vigente desde el 14 de enero de 1986, Art. 6.

¹²⁸ *Ibid.*, Art. 21.

b) Del agravio personal o directo:

El autor **Ignacio Burgoa**¹²⁹ aporta un concepto claro y sencillo acerca de este principio, señalándole como la causa generadora por naturaleza del juicio de amparo, constituida por un daño o perjuicio a una persona física o moral (daño directo), proferido por cualquier autoridad estatal o persona con alguna cuota de poder (autoridad impugnada), en sus derechos fundamentales consagrados por la Constitución (daño personal), que sean tutelados por el mismo.

Asimismo, resulta valioso destacar que entre los derechos fundamentales que tutela el amparo no se encuentran *la libertad personal o corporal* ni tampoco la *integridad personal*, pues estos se encuentran protegidos a través de la garantía constitucional de la exhibición personal.¹³⁰

El autor **Jose Luis Lazzarini** establece que *“Los agravios que motivan el Amparo pueden producirse por actos, por hechos, por omisiones, y por amenazas...que vengan del Estado o de los particulares, sin limitación alguna.”*¹³¹

Es entonces que el agravio que se cause, o que pueda llegar a causarse, debe ser real a la persona o patrimonio del reclamante, y no abstracto o genérico, y tiene que llevar implícita una amenaza o una violación a un derecho fundamental que sea de los tutelados por la acción constitucional de amparo.

¹²⁹ Burgoa, Ignacio. *Op. cit.* Pág. 239-241.

¹³⁰ Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, Op. cit.* Art. 62.

¹³¹ Lazzarini, José Luis. *Op. cit.* Pág. 161.

La mayoría de casos por los que se puede pedir amparo se encuentran regulados en la ley de la materia, no obstante se debe de tomar en cuenta que no hay materia que no sea susceptible de amparo y que la misma ley indica que el amparo también resulta procedente fuera de los casos establecidos, en contra de violaciones causadas a derechos Constitucionales y a los que las demás leyes garanticen.¹³²

c) De la relatividad de la sentencia de amparo:

Para **Ignacio Burgoa**¹³³ este es uno de los principios más importantes y característicos del amparo, toda vez que el acto que se reputa como inconstitucional, no se anula por el órgano de control de forma general, sino que se engendra su invalidez únicamente a favor de quien lo impugna en cada caso concreto.

Como consecuencia de esto, no toda autoridad está obligada a acatar una resolución dictada dentro de una acción constitucional de amparo en donde no ha sido parte, lo que constituye el éxito del Tribunal Constitucional como institución controladora del orden constitucional, pues se evita la fricción política entre las entidades públicas y el Tribunal Constitucional, y no se violenta el principio constitucional de interdependencia.

Martín Ramón Guzmán Hernández reitera lo mencionado por el anterior autor acerca de este principio, en el sentido que *“...quien no haya sido expresamente amparado no puede beneficiarse con la apreciación*

¹³² Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad*, Op. cit. Art. 10.

¹³³ Burgoa, Ignacio. Op. cit. Pág. 244-246.

*dictada acerca de la inconstitucionalidad del acto contra el cual se reclama.*¹³⁴

En otras palabras, la protección constitucional que proporciona el amparo se otorga única y exclusivamente al perjudicado, sin que alcance a otras personas, aunque estén soportando el agravio comprobado en el amparo. Esto encuentra asidero legal en la ley de la materia, como uno de los efectos del amparo cuando este resulta procedente.¹³⁵

d) Del presupuesto procesal de temporalidad:

La temporalidad juega un papel como principio del amparo y viene siendo además el primero de tres presupuestos procesales que posee el amparo –junto al presupuesto procesal de definitividad y de legitimación que complementan dicha lista-, los mismos son importantes para determinar la viabilidad de la garantía procesal del amparo.

Los autores **Ana Margarita Monzón Paredes de Vásquez, Lizbeth Carolina Reyes Paredes de Barahona y Julio César Cordón Aguilar** definen a la temporalidad como el *“Presupuesto ligado a la necesidad de reflejar el **principio de seguridad jurídica** como contrapeso del derecho de acción, aún dentro del contexto flexible y garantista de las garantías constitucionales. Proscribe la incertidumbre que pesa sobre las personas al exponerlas a pretensiones caducadas por el transcurso del tiempo”*.¹³⁶

En el artículo 20 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad se establece que el plazo para presentar la petición de

¹³⁴ Guzmán Hernández, Martín Ramón. *Op. cit.* Pág. 38.

¹³⁵ Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad*, *Op. cit.* Art. 49, Inc. a).

¹³⁶ Monzón, Ana Margarita y otros. *Criterios Jurisprudenciales. Presupuestos de Viabilidad de las Garantías Constitucionales e Incidencias Procesales en su Trámite*, Guatemala, Editorial Serviprensa, 2013, Pág. 15.

amparo se empieza a contar después de la última notificación al afectado del hecho que le causa el agravio o desde la fecha en la que conoció este de no existir notificación.

El plazo al que se refiere el párrafo anterior es de 30 días para todas las materias, pero la ley prevé la excepción de que en materia electoral, y durante el proceso electoral, el plazo de interposición de la acción de amparo se ve reducido a 5 días.

Por su parte la misma ley prevé dos excepciones al principio de temporalidad. La primera de estas es cuando el agraviado no ha sido parte en el asunto que se sirve de antecedente para el amparo y el caso en el que la violación es continuada o de tracto sucesivo.

Este principio o presupuesto procesal se complementa con lo dispuesto en esa misma ley, en donde se regula que para el caso de la acción constitucional de amparo, todos los días y horas son hábiles.¹³⁷

Cabe destacar, que lo referido con anterioridad no resulta aplicable para la hora de presentación de la acción de amparo, sino que se refiere específicamente para los plazos que se otorgan durante las distintas etapas procesales de dilucidamiento de la acción de amparo.

e) Del presupuesto procesal de definitividad:

Víctor Manuel Castillo Mayén¹³⁸ indica que el principio consiste en que para que el trámite de un amparo prospere, salvo en casos excepcionales contemplados en la ley, se tienen que agotar previamente

¹³⁷ Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad*, Op. cit. Art. 5, Inc. a).

¹³⁸ Castillo Mayén, Víctor Manuel. *Op. cit.* Págs. 19 y 20.

los recursos ordinarios (sean judiciales o administrativos) en los que el asunto podría ventilarse.

Esto como consecuencia de que el amparo constituye un proceso subsidiario y extraordinario que por su naturaleza exige dicho agotamiento previo a acceder a su protección constitucional.

En otras palabras, la definitividad opera en el momento de solicitar amparo, ya debe de evidenciarse que fueron debidamente agotados los procedimientos y recursos ordinarios que legalmente se podrían emplear para reparar el agravio inferido.

Dicho principio posee una excepción, la misma refiere que la definitividad no se tomara en cuenta “...cuando no existiere medio o recurso de efecto suspensivo.”¹³⁹

Esto es casualmente el caso del amparo en contra del Registro General de la Propiedad, en donde el titular del derecho de propiedad que aparentemente traslado su derecho de propiedad, no necesitó acudir a la jurisdicción ordinaria cuando se entero del agravio que le fuera inferido.

f) Del Presupuesto procesal de legitimación

Para **Oswaldo Alfredo Gozaíni**¹⁴⁰ este principio surge de la necesidad de que una persona acredite que el derecho que se estima vulnerado le compete a él, y que quien lo agravió fue determinada autoridad o sujeto responsable.

¹³⁹ Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad*, Op. cit. Art. 10, Inc. e).

¹⁴⁰ Gozaíni, Oswaldo Alfredo. *El derecho de Amparo*, Argentina, Editorial De Palma, 1998, Segunda Edición, Pág. 27.

Según el autor **Raúl Chávez Castillo**, *“La legitimación, es una figura eminentemente procesal, y se entiende como la calidad de ser parte en un juicio determinado”*¹⁴¹, a lo que habría que agregarle que le refiere a quien idóneamente puede exigir su derecho y a quien es señalado como autoridad impugnada o responsable de causar una violación o una amenaza de violación al derecho del primero.

El primero de estos sujetos es el también llamado quejoso, agraviado, interponente, postulante o parte agraviada, que es quien posee la legitimación activa para actuar en el amparo. Por otro lado, es la autoridad impugnada o autoridad responsable, a quien le corresponde la legitimación pasiva dentro del amparo, y a quien se le imputa la comisión del agravio.

Según los artículos 23 y 25 de la Ley de Amparo y Exhibición Personal y de Constitucionalidad, las personas que tienen legitimación activa para presentar amparos son los habitantes de la República y sus mandatarios, los representantes legales de las sociedades y demás personas jurídicas, los gestores judiciales -abogados colegiados y parientes dentro de los grados de ley- en los casos de urgencia y de conformidad con la ley, así como el Ministerio Público y el Procurador de los Derechos Humanos.

Por otro lado, la Ley de Amparo y Exhibición Personal y de Constitucionalidad en su artículo 9 estipula que se encuentran legitimados pasivamente dentro del amparo cualquier autoridad del Estado en ejercicio del poder estatal y cualquier persona de carácter privado que ejerza alguna cuota de poder, sea esta por ejemplo, asociación, sociedad o sindicato.

¹⁴¹ Chávez Castillo, Raúl. *Juicio de Amparo*, México, Editorial Harla, 1994, Págs. 250 y 251.

Existen otras partes procesales que intervienen dentro de la acción constitucional de amparo y resulta importante para los propósitos investigativos abordarlos de manera breve. En primer lugar se encuentra el tribunal constitucional de amparo, y por otro lado aparecen los terceros interesados y el Ministerio Público quien participa por mandato legal.

El tribunal constitucional obtiene su competencia de la misma ley, puede o no ser un tribunal que ordinariamente se dedique a la justicia constitucional puesto que en Guatemala se da la presencia de un sistema de control constitucional mixto. Este Tribunal conoce y decide acerca de la acción de amparo que se le presenta.

En segunda instancia dentro del amparo, es la Corte de Constitucionalidad quien conoce sobre estas acciones, exceptuando el caso del amparo en única instancia, en donde es la autoridad que conoce desde un inicio y de forma única.¹⁴²

El Ministerio Público participa como parte obligada en todos los procesos de carácter constitucional, en un papel de tercero para la protección de los intereses que le han sido encomendados constitucionalmente.¹⁴³

Otros sujetos procesales que juegan un papel importante dentro el amparo son los denominados terceros, que para el autor **Edmundo Vásquez Martínez**¹⁴⁴ son quienes tienen interés directo en la subsistencia del acto, resolución o procedimiento que se impugna, ya sea por ser parte

¹⁴² Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad*, Op. cit. Art. 11.

¹⁴³ Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala*, Op. cit. Art. 251.

¹⁴⁴ Vásquez Martínez, Edmundo. *Op. cit.* Pág. 123.

de las diligencias o por otra relación jurídica, o bien que le interese la insubsistencia del mismo por su interés propio.

Como conclusión y a manera de síntesis, se puede indicar que los partes procesales dentro de un amparo son la autoridad reclamada y el reclamante, los terceros interesados, incluyendo al Ministerio Público quien actúa por mandato legal y a los terceros que pueden o no formar parte de la relación procesal inicial o bien tener algún interés en el asunto.

3.1.5 Regulación legal en Guatemala

La institución del amparo se desarrolla constitucionalmente en el título VI de la **Constitución Política de la República**¹⁴⁵ en donde se le instituye para proteger a personas contra amenazas de violaciones y contra violaciones configuradas a sus derechos, en el sentido de restituir los mismos a como estaban antes de la violación.

Aunado a ello, la misma Constitución permite que el amparo opere en todos los ámbitos, cuestión que ha sido severamente criticada en la actualidad puesto que es muy normal observar la tendencia del abuso del Amparo por parte de los litigantes, en el sentido de ver en la practica la presentación de amparos presentados como recursos infundados o bien con fines únicos de dilatar el proceso de donde se derive.

Por su parte, la constitucional Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, en consonancia con la Constitución Política de la República refiere que *“El Amparo protege a las personas contra las amenazas de violaciones a sus derechos o restaura el imperio de los mismos cuando la violación hubiere ocurrido. No hay ámbito que no sea susceptible de Amparo y procederá siempre que los actos, resoluciones, disposiciones, o leyes de autoridad lleven implícitos una amenaza,*

¹⁴⁵ Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala, Op. cit.* Art. 265.

*restricción o violación a los derechos que la Constitución y las leyes garantizan”.*¹⁴⁶

El mismo cuerpo normativo citado con anterioridad señala la competencia de cada uno de los tribunales constitucionales que conocen en primera instancia, esto dependiendo de la autoridad impugnada de quien se trate. Asimismo establece la regla general que la Corte de Constitucionalidad -quien además tiene su propia competencia para ciertos amparos en única instancia-, es quien conoce de la totalidad de estos en segunda instancia.

Por disposiciones de la Corte de Constitucionalidad, actualmente son las Salas de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil que tienen jurisdicción en el lugar en donde se encuentra ubicado el bien inmueble del que se trate la inscripción operada anómalamente, quienes son competentes para conocer de esta acción de amparo en contra del Registro General de la Propiedad.

Anteriormente los referidos amparos eran conocidos por los Juzgados de Primera Instancia del Ramo Civil que tuvieran competencia, y no fue sino hasta el veintinueve de febrero del año dos mil trece, que por un memorando de la Corte de Constitucionalidad remitido a las Salas empezaron a conocer las Salas de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil (VÉASE ANEXO 2).

A partir del quince de enero de dos mil catorce, la Corte de Constitucionalidad en el ejercicio de su facultad de determinar y modificar la competencia de los tribunales de amparo¹⁴⁷, varió en definitiva la

¹⁴⁶ Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, Op. cit.* Art. 8.

¹⁴⁷ Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, Op. cit.* Art. 16

competencia para algunos amparos y específicamente refirió la competencia de los amparos que se presenten en contra de los Registradores de la Propiedad, para que los conocieran las Salas de la Corte de Apelaciones y demás tribunales colegiados de igual categoría.¹⁴⁸

Además de la ley de la materia, existen disposiciones reglamentarias y complementarias que rigen al amparo, especialmente sobre las formalidades en las fases de desarrollo del amparo y sobre errores y omisiones que pudiera ocurrir, y aspectos referentes al contenido mínimo de la sentencia de los mismos, tanto para primera instancia como para segunda, entre otras cuestiones.¹⁴⁹

También existe un acuerdo reciente de la Corte de Constitucionalidad, que deroga la anteriormente relacionada disposición reglamentaria, complementa algunas disposiciones referentes a el amparo y fortalece dicha institución jurídica principalmente contra la interposición del amparo malicioso, y desarrolla disposiciones reglamentarias respecto a las demás garantías constitucionales existentes, con un enfoque más actual, y que tiene vigencia a partir del 15 de enero de 2014.¹⁵⁰

¹⁴⁸ Corte de Constitucionalidad, *Auto Acordado 1-2013*, Guatemala, 14 de noviembre de 2013, vigente desde el 15 de enero de 2014.

¹⁴⁹ Corte de Constitucionalidad, *Acuerdo 4-89*, Guatemala, 10 de marzo de 1989, vigente desde el 2 de mayo de 1989, Arts. 1-22.

¹⁵⁰ Corte de Constitucionalidad, *Acuerdo 1-2013*, Disposiciones reglamentarias y complementarias a la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, Guatemala, 9 de diciembre de 2013, vigente desde el 1 de febrero de 2014.

3.2 La jurisprudencia obligatoria o doctrina legal de la Corte de Constitucionalidad como fuente del derecho guatemalteco

El autor **José Ángel Marín**¹⁵¹ expone en su obra que al inicio del constitucionalismo¹⁵² se planteó el problema de garantizar la efectividad de la Constitución y que la misma se ubique como la ley más alta dentro del ordenamiento jurídico. Para ello se crearon dentro de los propios sistemas políticos, instituciones de justicia constitucional, con forma de tribunales, unos de control más político que otros, pero siempre bajo la misma finalidad. Aunado a ello a raíz del constitucionalismo se establecieron los mecanismos de defensa de la Constitución o garantías constitucionales.

Juan Francisco Flores Juárez¹⁵³ plantea al sistema de control de constitucionalidad guatemalteco como un sistema mixto, puesto que reconoce el sistema difuso y concentrado que proveen de diversas opciones para proteger la constitución, pues la constitución sugiere la creación de un Tribunal Constitucional y crea una ley específica de rango constitucional en donde varios tribunales pueden conocer sobre asuntos relacionados con las garantías constitucionales.

Estos tribunales, así como las demás garantías constitucionales obedecen a distintos modelos que constituyen el sistema de control de constitucionalidad de cada país, los mismos evidencian su actuar en sentencias que pasan a formar parte de la doctrina legal.

¹⁵¹ Marín, José Ángel, *Naturaleza Jurídica del Tribunal Constitucional*, España, Editorial Ariel, 1998, Págs. 31 y 32.

¹⁵² Es una tendencia socio-política cuyos objetivos principales son: a) dotar a los Estados de una Constitución escrita; b) Hacer valer la supremacía de dicha Constitución; c) reconocer los derechos inherentes a la persona; d) estructurar al Estado y someterlo, junto con sus autoridades, al derecho. / Ernesto Richter, Marcelo Pablo. *Op. cit.* Pág. 44.

¹⁵³ Flores Juárez, Juan Francisco. *Op. cit.* Pág. 71.

En el caso guatemalteco, y para ello, existe la Corte de Constitucionalidad¹⁵⁴, que tal y como reza el artículo 149 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad como tribunal creado con la función esencial de la “...*defensa del orden constitucional*.”

3.1.1 Definición y concepto

Ernesto Castillo define que “*Las fuentes formales son medios de control impuestos por el derecho para limitar y regular a los gobernantes en su actividad creadora del derecho.*”¹⁵⁵

La ley del Organismo Judicial establece en el primer párrafo de su artículo 2, que “*La ley es la fuente del ordenamiento jurídico. La jurisprudencia, la complementará.*”

En otras palabras, las fuentes formales del derecho guatemalteco son la legislación y la jurisprudencia, esta segunda es para **Josefina Chacón de Machado** y **Carmen María Gutiérrez de Colmenares**¹⁵⁶, una fuente formal indirecta de Derecho, que se encuentra en las sentencias que han sido dictadas para resolver casos concretos y que puede convertirse en fuente directa si se constituye como doctrina legal.

Asimismo, las propias **Chacón de Machado** y **Gutiérrez de Colmenares** definen que “*La doctrina legal viene a ser, por lo tanto, el conjunto de doctrinas y soluciones jurídicas emanadas... de la Corte de*

¹⁵⁴ Es la institución establecida en la Constitución Política de la República de Guatemala, sancionada en el año 1985, que tiene entre sus características principales, ser un tribunal permanente, de jurisdicción privativa, cuya función esencial es la defensa del orden constitucional. Para cumplir con tan importante misión actúa con independencia de los demás organismos del Estado, lo que la sitúa como órgano extra-poder. / Ernesto Richter, Marcelo Pablo. *Op. cit.* Pág. 44.

¹⁵⁵ Castillo, Ernesto. *Introducción al Estudio del Derecho*, Nicaragua, Editorial Nueva Nicaragua, 1996, Pág. 135.

¹⁵⁶ Chacón, Josefina y Carmen Gutiérrez. *Introducción al Derecho*, Guatemala, Universidad Rafael Landívar, 2003, Págs. 85 y 86.

*Constitucionalidad, que complementan, interpretan o precisan el alcance de las otras fuentes formales, con carácter obligatorio para los demás tribunales.*¹⁵⁷

En conclusión, se puede hablar claramente que la jurisprudencia constituye una fuente formal indirecta en el derecho guatemalteco, sin embargo si esta se convierte en doctrina legal pasa a formar parte como una fuente formal de carácter directo, es decir obligatorio.

El autor **Néstor Pedro Sagües** plantea a la doctrina como una fuente de derecho constitucional y al respecto señala “*Generalmente se concibe a la doctrina jurídica como fuente del conocimiento de las normas, en el sentido que explica, desarrolla, critica y expone científicamente el orden jurídico constitucional*”.¹⁵⁸

Es acertado decir que en el caso guatemalteco es distinto puesto que es la doctrina legal y la jurisprudencia emanada del órgano Constitucional especializado, la que constituye la doctrina que si forma parte como fuente de derecho de manera formal.

Para concluir, el autor **Ignacio de Otto**¹⁵⁹ refiere en su obra que las sentencias del Tribunal Constitucional no solo tienen el valor propio como fallos, sino que poseen valor jurisprudencial, toda vez que interpretan la Constitución.

Lo afirmado por el anterior autor se entiende en el sentido que, tienen valor jurisprudencial porque son la interpretación de actos o de leyes

¹⁵⁷ *Ibid.*, Pág. 88

¹⁵⁸ Sagües, Néstor Pedro, *Elementos de Derecho Constitucional*, Tomo 1, Argentina, Editorial Astrea, 1993, Pág. 141

¹⁵⁹ Otto, Ignacio, *Derecho Constitucional Sistema de Fuentes*, España, Editorial Ariel, 1991, Segunda edición, Pág. 295-297

confrontadas con la ley superior, y traen como consecuencia una legislación negativa con fuerza vinculante que tiende a declarar la inconstitucionalidad de un acto o de una ley.

La doctrina legal constitucional es una interpretación absolutamente aplicable para todos los casos análogos, mientras que la jurisprudencia se excluye como fuente directa, producto de que así lo contempla la legislación.

En entonces, que la jurisprudencia y la doctrina legal del Tribunal Constitucionalidad –la Corte de Constitucionalidad para el caso guatemalteco- si es fuente del derecho, y como consecuencia se pueden definir como *la fuente del derecho guatemalteco que refiere a la legalidad de actos de autoridad y la constitucionalidad de leyes, que se encuentra inmersa dentro de las sentencias dictadas por dicho órgano, y que tiene fuerza obligatoria para las partes implicadas, salvo el caso de la doctrina legal constitucional y de la inconstitucionalidad cuando es de índole general, que tienen efectos erga omnes.*

3.2.2 Naturaleza jurídica

Julio Cesar Cordón Aguilar¹⁶⁰ expone en su obra las dos corrientes principales respecto de la naturaleza de los tribunales constitucionales y de su doctrina. En primera instancia refiere la del jurista austriaco Kelsen, quien planteó la necesidad de que hubiera alguien que lograra la anulación de los actos calificados como inconstitucionales, no enjuiciando hechos concretos sino examinando la compatibilidad de normas abstractas.

¹⁶⁰ Cordón Aguilar, Julio Cesar. *El Tribunal Constitucional de Guatemala*, Guatemala, Publicación de la Corte de Constitucionalidad, 2009, Págs. 47-52.

En ese sentido se descartó desde un inicio a los parlamentos por ser estos órganos de los poderes del Estado, pensándose en cambio en un órgano especializado e independiente.

La segunda corriente es la alemana, en donde Carl Schmitt objetó seriamente la teoría kelseniana, pues una expansión de esta magnitud (entiéndase la creación de un órgano constitucional especializado) no transformaría al estado en jurisdicción, sino que esto politizaría a la justicia, y finalmente afirmaba que debía de ser el jefe del Estado el único guardián de la Constitución.

El mismo autor plantea que la segunda de las corrientes se encuentra abandonada en la práctica y que en la actualidad se ve de parte del Tribunal Constitucional una especie de órgano legislativo en sentido negativo, que aboga leyes para casos concretos o de forma general, pero sin denominarse como tal.

En otras palabras, lo expuesto por el anterior autor se entiende como que las resoluciones dictadas que constituyen doctrina legal constitucional tienen efecto *erga omnes*, sea para un caso en concreto o de forma general, al menos para el caso guatemalteco.

3.2.3 Regulación legal

El ordenamiento jurídico guatemalteco refiere acerca de la posición de la jurisprudencia como fuente del derecho y al efecto dispone que “*La ley es la fuente del ordenamiento jurídico. La jurisprudencia, la complementará*”.¹⁶¹

Es entonces que pese a que la misma Ley del Organismo Judicial indica que la ley es la única fuente del ordenamiento jurídico, acepta a su

¹⁶¹ Congreso de la República de Guatemala, *Ley del Organismo Judicial*, Decreto 2-89, 10 de enero de 1989, vigente desde el 28 de marzo de 1989, Art. 2.

vez que la jurisprudencia le complemente y por lo tanto la misma constituye en casos específicos una fuente obligatoria de derecho.

Por su parte, el sustento legal que tiene tanto la jurisprudencia como la doctrina legal emanada de la Corte de Constitucionalidad se encuentra propiamente en la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.¹⁶²

La Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad en su artículo 43 dispone *“La interpretación de las normas de la Constitución y de otras leyes contenidas en las sentencias de la Corte de Constitucionalidad, sienta doctrina legal que debe respetarse por los tribunales al haber tres fallos contestes de la misma Corte. Sin embargo, la Corte de Constitucionalidad podrá separarse de su propia jurisprudencia, razonando la innovación, la cual no es obligatoria para los otros tribunales, salvo que lleguen a emitirse tres fallos sucesivos contestes en el mismo sentido.”*

Para iniciar, la misma ley separa la doctrina legal de la jurisprudencia emanada de la Corte de Constitucionalidad, pues ambas son fuentes del derecho, sin embargo solo la primera de estas se convierte en obligatoria.

En la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad se establece que la interpretación que hace la Corte de Constitucionalidad acerca de normas constitucionales y de otras leyes en las sentencias que dicta, es obligatoria cuando forma doctrina legal y debe de respetarse en los demás tribunales.

Cuando existen tres fallos consecutivos y en un mismo sentido proferidos por la Corte de Constitucionalidad es cuando se configura la doctrina legal. En cualquier otro caso lo que emana de la Corte de

¹⁶² Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, Op. cit.* Art. 43.

Constitucionalidad es jurisprudencia y la misma Corte puede apartarse de estos razonamientos, en su función innovadora.

De lo anterior cabe destacar que a pesar de que el sistema de control constitucional de Guatemala es un sistema mixto, las resoluciones que dictan los tribunales de jurisdicción ordinaria que por razones de competencia conocen asuntos de índole constitucional en primera instancia, no forman doctrina legal pues son únicamente los fallos de la Corte de Constitucional los que producen jurisprudencia y doctrina legal en ocasiones.

3.3 Procedencia del amparo interpuesto en contra del Registro General de la Propiedad por casos de inscripciones anómalas

Oswaldo Alfredo Gozáni acerca de la procedencia de la acción de amparo señala que *“El Amparo es, antes que un remedio procesal, una garantía concreta para los derechos del hombre. Su tipo es abstracto, es decir, no necesita concretar la demanda para resolver su protección. Por eso, el Amparo es también, al mismo tiempo, una figura preventiva.*

La acción de Amparo procede cuando, aun existiendo otros medios legales ordinarios ellos no reporten la seguridad que para los derechos se necesita, de forma tal que una actuación condicionada a ese tránsito puede ocasionar un grave o irreparable daño.”¹⁶³

Lo anterior significa que para remediar derechos constitucionales vulnerados, así como para protegerlos de una futura violación, y en los

¹⁶³ Gozáni, Oswaldo Alfredo. *Introducción al Derecho Procesal Constitucional*, Argentina, Rubinzal - Culzoni Editores, 2006, Págs. 228 y 229.

casos en los que cualquier otra alternativa resultara en la posibilidad de un daño más grave o irreparable, se puede hablar entonces de la procedencia de la acción constitucional de amparo.

El autor **Germán J. Vidart Campos**¹⁶⁴ reitera lo relacionado por el último autor referido, haciendo mención en su obra que cuando existe una pretensión jurídica material en la que va involucrada la amenaza o la violación a un derecho con rango constitucional en sí, es fundamentalmente el caso en donde opera el amparo.

Asimismo, no todo derecho de naturaleza constitucional a mantener o reparar necesita del amparo, ya que depende de la modalidad del caso, y depende también de que si la solución a través de un proceso ordinario burlaría el derecho a la inmediata administración de justicia.

El supuesto que describe el autor anteriormente relacionado encaja perfectamente con el amparo en contra del Registrador de la Propiedad, ya que si se refiere a la justicia eficaz, y al peligro que depara una situación tal como la de operar un negocio jurídico anómalo inscrito en el Registro de la Propiedad para transferir el dominio sobre un bien inmueble, es entonces que si existe la necesidad de acudir al amparo.

Esto, ya que al acudir a la justicia ordinaria, como lo es presentar un juicio ordinario o presentar un ocurso en contra del Registro General de la Propiedad, entre otras formas; y agotar todo su trámite y plazo para revertir los efectos de una inscripción motivada por un negocio jurídico de naturaleza aparentemente anómala, se pone el riesgo el derecho de propiedad de un titular legítimo que ya no figura como tal registralmente hablando.

¹⁶⁴ Bidart Campos, Germán J. *Op. cit.* Págs. 19 y 20.

La cuestión podría agravarse y no sólo poner en riesgo el derecho de propiedad del legítimo titular que no consintió la nueva inscripción de dominio generada, la inscripción anómala nula de pleno derecho sugiere la posibilidad de motivar a una siguiente inscripción, en la que seguramente se afectara a un tercero adquirente de buena fe.

Ahora bien, no dejando de observar el principio de definitividad desarrollado en un título anterior del presente capítulo, el autor **Lazzarini**¹⁶⁵ habla acerca de la procedencia del amparo no obstante la existencia de procedimientos previos y paralelos.

Referente a ello, el mismo autor propone que si bien es cierto el principio de definitividad es un requisito para que se abra la vía del amparo, en ocasiones resulta que un procedimiento previo no es hábil para reparar el agravio, pues este puede traer consigo un mal grave e irreparable, y solo en estos casos la vía del amparo se abre sin haber agotado ningún trámite previo.

Esto se complementa con lo que indica **Oswaldo Alfredo Gozaíni** acerca de que *“El Amparo, por su parte queda reservado como el trámite adecuado para custodiar los valores que el proceso ordinario no esté en condiciones de tutelar, o si lo hace que no le dé prioridad en los términos de rapidez y expedición que la norma constitucional consagra.”*¹⁶⁶

Es por ello que se puede referir que los amparos interpuestos en contra del Registro General de la Propiedad a través de su Registrador correspondiente, y motivados por inscripciones operadas en base a contratos con elementos anómalos, pueden constituir una excepción al

¹⁶⁵ Lazzarini, José Luis. *Op. cit.* Pág. 145

¹⁶⁶ Gozaíni, Oswaldo Alfredo. *El derecho de Amparo, Op. cit.* Pág. 27.

principio de definitividad pues no hace falta agotar la misma para poder presentar el mismo.

En otro orden de ideas, se puede aseverar que cuando se da la existencia de potenciales inscripciones anómalas, tales como las que se desarrollarán en el capítulo cuatro del presente trabajo de investigación, es procedente presentar la acción de amparo, pero la resolución dictada otorgara una protección temporal o definitivo, de acuerdo al caso que se trate y según los criterios sentados por la Corte de Constitucionalidad, que se expondrán en los siguientes capítulos.

Tales criterios utilizados en múltiples oportunidades por la Corte de Constitucionalidad constituyen jurisprudencia constitucional y los mismos son provocados por circunstancias análogas que se desarrollan en el quinto capítulo de la presente, a través de las sentencias analizadas.

3.4 Generalidades de la sentencia de amparos interpuestos en contra del Registrador del Registro General de la Propiedad por casos de inscripciones anómalas:

El tratadista Ignacio Burgoa señala en su obra que la sentencia que concede del amparo *“tendrá por objeto restituir al agraviado en el pleno goce de la garantía individual violada, restableciendo las cosas al estado que guardaban antes de la violación , cuando el acto reclamado sea de carácter positivo; y cuando sea de carácter negativo, el efecto del amparo será obligar a la autoridad responsable a que obre en el sentido de respetar la garantía de que se trate y a cumplir, por su parte, con lo que la misma garantía exija.”*¹⁶⁷

¹⁶⁷ Burgoa, Ignacio. *Op. cit.* Pág. 465.

Otrora, la reglamentación guatemalteca del amparo establece los requisitos mínimos que debe poseer la sentencia de amparo en primera instancia, que son resumidamente:¹⁶⁸

- a) Identificación del expediente, tribunal. lugar y fecha del fallo;
- b) Nombre del solicitante y de su(s) abogado(s);
- c) Relación de antecedentes referentes a el lugar y fecha de interposición del amparo, la autoridad impugnada, los terceros involucrados durante el amparo, descripción del acto reclamado, listado de derechos que se denunciaron como amenazados o violados, extracto concreto de lo argumentado por el solicitante del amparo, extracto de lo informado por la autoridad impugnada o referencia a los antecedentes remitidos a falta del informe circunstanciado, resumen de las alegaciones de las demás partes, indicación acerca del otorgamiento o denegación del amparo provisional;
- d) Parte considerativa respecto a los hechos verificados, con el análisis de la prueba (si la hubiere) y de las actuaciones, análisis de los principios constitucionales aplicables y demás cuestiones que resulten pertinentes;
- e) Párrafo específico citando las normas aplicables;
- f) En la parte resolutive las declaraciones correspondientes;
- g) La sentencia firmada por los jueces o magistrados que la dicten, y el secretario;
- h) Adicionalmente se podrá enumerar el resultado de los recursos ordinarios usados contra el acto reclamado;
- i) Los casos de procedencia del amparo del que se trate;
- j) Las leyes que el solicitante denuncia violentadas;
- k) Descripción de las pruebas que fueron diligenciadas; y
- l) Resultado de las diligencias para mejor fallar, si fuera el caso.

¹⁶⁸ Corte de Constitucionalidad, *Disposiciones reglamentarias y complementarias a la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, Acuerdo 1-2013 de la Corte de Constitucionalidad, Op. cit.* Art. 35.

En el caso de la sentencia que dicta la Corte de Constitucionalidad en segunda instancia, adicional a las formalidades anteriormente descritas, el Tribunal Constitucional deberá incluir:

- “a) El nombre del magistrado ponente.*
- b) La identificación de la resolución apelada y el tribunal que la dictó.*
- c) La relación de lo pertinente de la parte considerativa y resolutive de la sentencia recurrida.*
- d) Identificación de los apelantes y descripción sucinta de los motivos de agravio que a aquellos causa la sentencia recurrida.*
- e) Resumen de los alegatos expresados en el día de la vista de apelación.*
- f) Consideraciones de hecho y de derecho, así como las conclusiones a las que se arriba al realizar el examen de la sentencia apelada, entre ellas, la concretización de la razón fundante de la decisión, a incluir en el primer apartado considerativo.*
- g) Decisión adoptada por la Corte, estimando o desestimando el recurso de apelación y emitiendo, en su caso, las declaraciones correspondientes.”¹⁶⁹*

Es oportuno indicar que como el recurso de apelación separa el conocimiento del asunto del tribunal inferior al superior y también revisa la sentencia apelada que debería de ejecutarse, la Corte de Constitucionalidad deberá de indicar en su sentencia de segundo grado si

¹⁶⁹ *Ibid.*, Art. 36.

confirma, revoca o modifica de manera parcial la sentencia de primer grado.

Respecto al amparo en contra del Registrador de la Propiedad por casos de inscripciones anómalas, las sentencias de primera instancia que se determinen procedentes, llevan la particularidad de que pueden dejar en suspenso de forma temporal o definitiva una o determinadas inscripciones de dominio, conminando al Registro General de la Propiedad a que proceda a hacer las anotaciones correspondientes para el segundo de estos casos o bien dejando una anotación preventiva a espera de las resultas de un juicio ordinario, para el primero de los casos.

En dicho entendido, la Corte de Constitucionalidad ostenta actualmente tres criterios jurisprudenciales con los cuales resuelve las acciones de amparo de esta índole, estos criterios son los siguientes:¹⁷⁰

a) Otorgamiento de amparo pleno cuando concurra prueba contundente.

b) Otorgamiento de amparo parcial cuando las pruebas remitidas permitan deducir ilegitimidad de documentos, que generó la inscripción registral.

c) Denegatoria de protección cuando no concurra prueba que haga advertir la necesidad de otorgar amparo.

Lo referido anteriormente para que el tribunal de amparo determine cuál de las dos protecciones proporcionará en determinado caso, o bien si denegará la petición de amparo, habrá que recurrir a los criterios jurisprudenciales de la Corte de Constitucionalidad respecto amparos en

¹⁷⁰ Salguero, Set, Secretario General Adjunto de la Corte de Constitucionalidad de la República de Guatemala, Entrevista escrita con propósitos de la presente investigación, realizada mediante cuestionario el 15 de julio de 2013.

contra del Registrador de la Propiedad por casos de inscripciones anómalas, los cuales serán desarrollados en la parte final del siguiente capítulo.

Para concluir, vale la pena traer a colación el hecho que la sentencia de segundo grado que dicta la Corte de Constitucionalidad en los caso de amparo de los que se viene haciendo referencia anteriormente, podrá incluso realizar modificaciones en la misma que van desde darle el sentido opuesto a como fue esta dictada en primera instancia, hasta modificar uno de estos criterios jurisprudenciales, basándose en el no evidenciamiento de los elementos de aplicabilidad de dichos criterios por parte del tribunal de primer grado.

CAPITULO 4

Anomalías concurrentes en la inscripción registral de dominio de bienes inmuebles y criterios jurisprudenciales de la Corte de Constitucionalidad de Guatemala en la materia.

Previo al efectivo agotamiento del presente capítulo, se estima conveniente iniciar con un ejemplo que permita ilustrar al lector acerca de un caso práctico, antes de conocer los distintos tipos de anomalías encontradas en inscripciones registrales de dominio sobre bienes inmuebles.

Una ciudadana guatemalteca interesada en el negocio de los bienes y raíces decide comprar en el año 2011 una finca rústica de mediano tamaño en el territorio nacional, ubicada en el conocido departamento de Izabal. A su criterio, esta llegará a alcanzar determinada plusvalía en un par de años. Una vez realizado el negocio se desentiende de su inmueble por ese plazo de tiempo en espera de poder sacar una mayor ventaja económica.

El día de hoy, junto a un potencial cliente al que le interesa adquirir la propiedad sobre la finca, ambas personas se presentan a la sede del Registro General de la Propiedad para la obtención de una consulta electrónica de la referida. Sorpresivamente fue al leer el documento, la protagonista del relato se percata que la finca adquirida años atrás. Ahora se encuentra a nombre de un desconocido, y según información obtenida, la persona que funge como la supuesta propietaria, la recibió a su vez de un sujeto al que ella no conoce, y del que nunca ha oído mencionar, pero que al parecer registral, a él le vendió la finca.

Ese mismo día en el Registro, la protagonista del relato obtiene una copia de la escritura pública a través de la cual ella supuestamente vendió su propiedad a otra persona y se da cuenta que en la parte inferior del documento, la firma que calza no guarda ningún parecido con la suya. Tras esto decide buscar asesoría de un profesional, quien tras una ardua investigación le informa que la persona a la que le vendió la propiedad habría fallecido cinco años antes de la celebración del acto; que el Notario que intervino en ese acto se encuentra fallecido también y que la especie fiscal utilizada es una hoja de protocolo cuyo número de registro no existe para los efectos de la Superintendencia de Administración Tributaria, lo que en otras palabras quiere decir que la misma es falsa.

Respecto al supuesto propietario, el profesional le refiere que es una persona que si está viva, pero que el documento donde obtuvo la titularidad de la propiedad de la finca es una escritura pública suscrita ante un abogado que se encuentra inhabilitado en el ejercicio de su profesión por ser un funcionario público, y quien seguramente al igual que el tercero adquirente de buena fe, no están enterados de la realidad de esta historia.¹⁷¹

Estos casos suelen ocurrir en la actualidad, y muchas veces el resultado es catastrófico, en primera instancia porque una persona individual o jurídica que es titular legítima de derechos de propiedad sobre un bien inmueble, experimenta el desapoderamiento registralmente hablando, de su titularidad sobre el mismo.

Por otra parte, la persona que como tercero adquirente de buena fe posee registralmente hablando la titularidad sobre ese mismo bien, viene a enterarse que la inversión realizada por él para la adquisición del inmueble,

¹⁷¹ El anterior relato sirve para ilustrar al lector acerca de las principales anomalías presentadas en la actualidad, el mismo fue extraído de hechos reales, basados en uno de los casos a desarrollar en la presente investigación.

fue efectuada a favor de un grupo de criminales que con base a maniobras fraudulentas, conocimientos básicos sobre derecho y una falta absoluta de ética, burlaron a todo un sistema registral.

El matutino guatemalteco de mayor circulación de nombre Prensa Libre, cita a la Registradora del Registro General de la Propiedad, quien al respecto explica que *“Las bandas criminales identifican bienes e inmuebles abandonados, cuyos propietarios están fuera del país, para apropiarse de estos, mediante documentación falsa”*.¹⁷²

Esto no ocurre solamente en casos de propietarios de inmuebles que viven fuera del país, ya que basta con descuidarse de obtener regularmente información registral de los bienes inmuebles que se poseen, y que estos sean vulnerables por su ubicación, para ser una víctima de este tipo de estafas. Esto se da pues un bien inmueble que no se encuentra protegido a través de algún sistema de blindaje¹⁷³, es susceptible de ser blanco de determinadas argucias legales a través de las cuales el mismo le puede ser despojado a su legítimo propietario (VÉASE ANEXO 3).

4.1. Principales supuestos de anomalías de inscripciones encontrados en la práctica:

En los tres capítulos iniciales del presente cuerpo investigativo, el lector pudo evidenciar cómo se abordó el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles y las formas en las que el mismo se transfiere, el lugar especializado en donde se registran estas acciones y sus caracteres. Asimismo se habló de la acción constitucional de amparo, como una de las

¹⁷² Castillo Zamora, Juan Manuel, *Notarios roban bienes con argucias legales*, Prensa Libre, Guatemala, 22 de abril de 2013, Pág. 4.

¹⁷³ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados*, Op. cit.

alternativas para poder restituir al legítimo propietario de un bien inmueble en su titularidad sobre este derecho cuando el mismo le ha sido impedido o violentado.

Ahora, es menester entrar en materia y trasladar al lector los diferentes supuestos en los que se encuentran basadas inscripciones de dominio irregulares por su naturaleza anómala, operadas por el Registro General de la Propiedad, y que concurren con determinada frecuencia en el medio guatemalteco actual.

Como un concepto propio se puede indicar que las inscripciones de dominio anómalas, son aquella clase de inscripción que registra la transferencia de dominio sobre un bien inmueble dentro del Registro General de la Propiedad, en las que en su título motivante, concurren elementos de simulación, documentación falsa, o robo de identidad, pero que igualmente son operadas por el registro.

En otro orden de ideas, estas son inscripciones vulneradoras del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles de legítimos titulares, que al ser operadas lesionan el referido derecho real, el cual goza de pleno reconocimiento Constitucional.

Algunas de estas anomalías son producto de la falsedad y de la simulación, debiendo elaborarse la distinción de ambos términos, que para el autor **Ferrara**¹⁷⁴ radica en que mientras que la falsedad es absoluta y tiene como campo al acto, es decir el documento que puede ser totalmente ilusorio o bien uno que pueda encontrarse alterado o enmendado, la simulación es por su parte una alteración que los contratantes realizan voluntariamente, fingiendo o alterando la verdad del consentimiento manifestado. Es decir, que la falsedad hace referencia a la originalidad del

¹⁷⁴ Ferrara, Francisco. *Simulación de los Negocios Jurídicos*, Volumen 4, México, Editorial Jurídica Universitaria, 2004, Pág. 34.

documento y la simulación, por otra parte, es fingir o alterar el libre consentimiento de un contratante.

A continuación, en el presente capítulo se desarrollarán las principales anomalías presentadas en la actualidad, las cuales ocurren de manera aislada o combinada, dependiendo del caso en particular, u otras que puedan surgir producto de la mezcla entre estas y de la argucia criminal y los lamentables avances de su técnicas y *modus operandi* empleado para realizar estos actos.

4.1.1. Falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción traslativa de dominio

La transmisión de dominio de un bien inmueble se realiza a través de un título, y este, cual sea su forma contractual, constituye un negocio jurídico, que como tal necesita de la concurrencia de determinados elementos esenciales para que el mismo sea válido. Dichos elementos no pueden ser suprimidos o dejados de tomar en cuenta bajo ninguna circunstancia porque de lo contrario el negocio adolecería de nulidad.

Por su parte, la legislación guatemalteca establece que los elementos esenciales de todo negocio jurídico son la capacidad legal de los sujetos que intervienen como partes dentro de la relación contractual, el consentimiento que no adolezca de vicios y que el negocio convenido verse sobre un objeto lícito.¹⁷⁵

La falta de consentimiento de una o de todas las partes que participan dentro de un contrato supone la carencia de ese elemento esencial denominado consentimiento. Dicha anomalía ocurre en los casos en que el consentimiento es viciado o peor aún, si el mismo es inexistente (aquí es cuando ocurre la llamada falsedad ideológica).

¹⁷⁵ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Art. 1251.

En los casos de inscripciones motivadas por elementos anómalos no existe consentimiento alguno entre las partes que supuestamente comparecen y cuando se da una transferencia a un tercero adquirente de buena fe, el consentimiento de dicha persona adolece de vicios, pues es obligado a contratar creyendo que del otro lado de la relación contractual tiene a un legítimo propietario.

El consentimiento en el contexto abordado dentro de la presente anomalía es, para el autor **Vladimir Osmán Aguilar Guerra**,¹⁷⁶ la concordancia de voluntades contractuales por medio del coincidente acuerdo de las partes sobre la celebración de un acto y sus condiciones.

En su obra, el autor **Francesco Ferrara**¹⁷⁷ define a la falsedad como la existencia de un elemento material en un acto jurídico, que contiene un testimonio mentido sobre un hecho afirmado.

Esta condición opera en muchos casos cuando se pretende simular determinado acto jurídico, pero no se tiene el consentimiento del titular de derechos ni del efectivamente obligado.

Es entonces que la primera de las anomalías que motivan inscripciones de dominio y la que siempre se presenta en los casos a tratar, es la supuesta comparecencia de una o todas las partes contractuales del negocio traslativo de dominio, sin que medie consentimiento contractual alguno de su parte, según las siguientes variantes.

A) La primera variante de la falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción traslativa de dominio la constituye el caso en que el legítimo propietario del bien inmueble que se

¹⁷⁶ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *El Negocio Jurídico*, Guatemala, Editorial Serviprensa, 2003, 3ª edición, Pág. 121.

¹⁷⁷ Ferrara, Francisco. *Op. cit.* Pág. 35.

está transfiriendo no es quien voluntariamente cede su consentimiento, pues no comparece en el acto de otorgamiento de la escritura de mérito a ceder sus derechos de propiedad, ni tampoco tiene intención alguna de traspasar su propiedad. Este extremo aparece en absolutamente todos los casos de inscripciones de dominio motivadas en elementos anómalos.

En menor número de ocasiones, ocurre que personas jurídicas propietarias de inmuebles son desposeídas de la propiedad sobre los mismos, pues sus representantes son suplantados por terceras personas o bien los legítimos representantes actúan de manera ilegal sin tener las suficientes facultades propias de su calidad, o bien careciendo de la autorización necesaria para suscribir el título de la transmisión dominical, es decir el contrato.

B) Como segunda variante de la falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción traslativa de dominio se pueden indicar los casos en los que, tanto el enajenante del bien inmueble como quien actúa en calidad de adquirente o comprador, no son quienes comparecen realmente a otorgar la escritura. En este caso el adquirente casi siempre va a ser una persona individual y muy a menudo ocurre que se trata de una persona fallecida.

A ese respecto, la legislación civil sustantiva guatemalteca establece que la personalidad civil comienza con el nacimiento y tiene fin con la muerte.¹⁷⁸ Si bien es cierto, la persona difunta tiene derecho a disponer de sus bienes estando en vida, o a asegurarse que sus bienes pasen a sus sucesores legítimos, esto no significa que su “personería” pueda seguir utilizándose para adquirir derechos y contraer obligaciones.

¹⁷⁸ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Art. 1.

C) La última de las variantes de falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción traslativa de dominio se da casi siempre cuando ya se transfirió el dominio de forma anómala una vez, y es en este caso cuando ocurre un perjuicio económico no solo para el legítimo propietario sino para un tercero adquirente de buena fe, lo cual constituye el verdadero beneficio económico de los artificios de estas anomalías.

Esta tercera variante se entiende en el supuesto que, tras haberse traspasado el inmueble de un legítimo propietario a una persona fallecida o incapaz en un primer negocio jurídico, luego se transfiere registralmente hablando por parte de los realizadores de dicho acto ilegal, a una persona cuya existencia es cierta legalmente hablando, quien actúa como tercero adquirente de buena fe. Esto se realiza igualmente a través de un nuevo contrato de transmisión dominical, en donde vuelve a existir falsedad.

El denominador común es que en los tres casos existe suplantación de identidad y deviene también como consecuencia la existencia de falsedad ideológica, la cual se encuentra encuadrada penalmente en el artículo 322 del Código Penal, y es plenamente punible.¹⁷⁹

Esta anomalía puede ser comprobada ante el Tribunal de amparo con declaraciones testimoniales del propio notario que en muchas de estas ocasiones no otorga el instrumento o con certificaciones de partida de defunción de la presunta adquirente.

Para concluir, vale la pena indicar que la propia ley señala que cuando ocurre esta anomalía, es uno de los casos de nulidad absoluta de un acto que, como tal, nunca nació a la vida jurídica y que como consecuencia nunca tuvo que haber producido efectos. Dicha declaración

¹⁷⁹ Congreso de la República de Guatemala. *Código Penal*, Decreto numero 17-73, Guatemala, 5 de julio de 1973, vigente desde el 15 de septiembre de 1973, Art. 322.

es la de Nulidad de Negocio Jurídico y puede ser efectuada de oficio por un juez cuando esta resulte manifiesta.¹⁸⁰

Es precisamente uno de los criterios de la Honorable Corte de Constitucionalidad referentes al amparo en contra del Registro, el remitir al interponente a promover en el Tribunal del ramo civil correspondiente, la Nulidad del Negocio Jurídico que le afecta en sus derechos. Dicho proceso se materializa en la vía del juicio ordinario y regularmente la Honorable Corte señala el plazo de dos años, para acudir a dicha vía, como se indicara más adelante.

4.1.2 Falsedad de instrumentos públicos como anomalía en una inscripción de transmisión del dominio

Para el autor **Giménez Arnau**, al ser citado por **Gracias Gonzalez**, el instrumento público “*es el documento público, autorizado por Notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos*”¹⁸¹, entre las clases de instrumentos públicos existentes se encuentra la Escritura Pública.

Los negocios jurídicos en los que se opera la transmisión de la propiedad de un bien inmueble siempre serán otorgados en escritura pública, porque así se le dota de la denominada certeza jurídica al acto. Así también, esto se realiza en escritura pública porque la ley así lo ordena al tratarse de contratos que se deben de inscribir ante un Registro, como lo es en este caso el Registro General de la Propiedad.¹⁸²

¹⁸⁰ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Arts. 1301 y 1302.

¹⁸¹ Gracias González, José Antonio. *El instrumento Público en la Legislación Guatemalteca*, Guatemala, Editorial Estudiantil Fenix, 2008, Pág. 16.

¹⁸² Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Arts. 1130, 1131 inc. 8º, 1214, 1576 y 1862.

De esta forma, al ser operada tal inscripción, es que nace a la vida el acto reclamado que se desarrolló en el capítulo correspondiente a la acción constitucional de amparo, y es de donde deriva la participación del Registro.

Según el autor **Fernández Casado**, citado por **Nery Roberto Muñoz**, la escritura pública *“Es el instrumento público por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho.”*¹⁸³

La legislación guatemalteca refiere a la Escritura Pública como uno de los tipos de instrumentos públicos existentes y le otorga el valor de plena prueba y para ello basta entender que los mismos fueron realizados por Notario en el ejercicio de su función notarial y con apoyo en la Fe pública notarial que le fue delegada.¹⁸⁴

Sin embargo, la prerrogativa legal de la presunción de autenticidad de los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo es señalada con la excepción que esta consideración se cumplirá, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.¹⁸⁵

Por su parte, la falsedad documental de instrumentos públicos refiere a aquellos documentos que forman parte del contenido del acto –el título en el que se basa la transmisión del dominio-, que la ley presume de auténticos, pero que resultan no ser legítimos pues emulan a uno original.

¹⁸³ Muñoz, Nery Roberto. *El Instrumento Público y el Documento Notarial*, Guatemala, Ediciones Mayte, 1991, Pág. 11.

¹⁸⁴ Congreso de la República. *Código de Notariado*, Decreto número 314, Guatemala, 13 de noviembre de 1996, vigente desde el 17 de diciembre de 1996, Art. 1.

¹⁸⁵ Jefe del Gobierno de la República. *Código Procesal Civil y Mercantil*, Decreto ley numero 107, Guatemala, 14 de septiembre de 1963, vigente desde el 1º de julio de 1964, Art. 186.

Para explicar mejor a la falsedad de documentos, el autor **Liszt** al ser citado por **Ferrara** señala que la falsedad de documentos, también llamada falsedad ideológica, es la “...documentación falsa o atestación en un documento de declaraciones o hechos que se afirman como emitidas u ocurridos, cuando en realidad no han sucedido o han sucedido de modo diferente o con personas distintas.”¹⁸⁶

En la práctica, se ve como muchos de estos documentos no son elaborados por los notarios que los otorgan, en otras ocasiones si es ante un legítimo notario pero las partes que acuden no son las que supuestamente comparecen -aquí hay simulación-, y en el peor de los casos, no son los notarios los que los realizan ni las partes las que comparecen.

Los instrumentos públicos para la realización de estos negocios consisten siempre en una escritura pública, la cual para el autor **Nery Roberto Muñoz** es “...es el instrumento publico utilizado por Notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos, obligándose sus otorgantes en los términos pactados.”¹⁸⁷

Estas escrituras, en el caso guatemalteco se otorgan en especies fiscales denominadas Papel Sellado Especial para Protocolos, que contienen una numeración y registro singular, que además son puestas a disposición¹⁸⁸ de los Notarios guatemaltecos en el ejercicio de su cargo por medio de la Superintendencia de Administración Tributaria. Es decir existen

¹⁸⁶ Ferrara, Francisco. *Op. cit.* Pág. 35.

¹⁸⁷ Muñoz, Nery Roberto. *La Forma Notarial en el Negocio Jurídico*, Guatemala, Infoconsult Editores, 2005, Pág. 10.

¹⁸⁸ Si bien es cierto el Notario paga por adquirir estas hojas, el artículo 19 del Código de Notariado establece que el Notario únicamente es depositario del protocolo y responsable de la conservación del mismo.

procedimientos y controles para su distribución y venta, que permiten a la administración tributaria determinar que hoja de papel sellado especial para protocolo le fue vendido a determinado Notario.¹⁸⁹

En las ocasiones en los que se realizan inscripciones de dominio anómalas motivadas en instrumentos públicos falsos suelen ser en contratos de compraventa, de donación o bien en contratos de aportaciones de bienes inmuebles a sociedades, existen determinadas variantes que son las siguientes.

A) La primera de las variantes de esta anomalía es cuando el Papel Sellado Especial para Protocolos en donde se documentan los contratos traslativos de dominio posee números inexistentes, es decir que se trata de un documento totalmente falso, probablemente producto de la alteración de la numeración de una hoja original.

B) Como segunda variante, se pueden ver casos en que el contrato se documenta en una Hoja de Papel Sellado Especial para Protocolos que ya ha sido utilizada de acuerdo a los registros del Archivo General de Protocolos, por un notario distinto al que autoriza dicha escritura pública.

C) La última de las variantes corresponde a los caso en los que se presenta una hoja de Papel Sellado Especial para Protocolos, que según los registros de la Administración Tributaria, corresponde a una serie que aun no ha sido puesta a disposición de los notarios, y que probablemente fue falsificada en su totalidad.

No se puede obviar que existen casos en los que una o varias hojas de protocolo originales puedan ser sustraídas al notario que legítimamente

¹⁸⁹ Congreso de la República de Guatemala. *Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos*, Decreto numero 37-92, Guatemala, 21 de mayo de 1992.

las tiene en su poder, y que dentro de la misma se simule una actuación notarial bajo su nombre o bajo el nombre de un tercero. En estos casos siempre existirán las respectivas denuncias de quienes sufrieron dicha sustracción.¹⁹⁰

Cabe destacar además que la anomalía expuesta se encuentra íntimamente ligada a la referente a la falta de consentimiento de una o de todas las partes de la supuesta relación contractual que se cuestiona, misma que a diferencia de esta es de fondo pero que definitivamente constituye una causa sustancial de inscripciones de dominio anómalas.

Por otro lado, la anomalía antes referida encuadra con el ilícito penal de Falsificación de Documentos, específicamente como la Falsedad Material, delito contra la Fe pública que se encuentra penado por la normativa penal vigente¹⁹¹ y también en el delito de falsificación de sellos, papel sellado y timbres.¹⁹²

Para probar la existencia de esta incoherencia, se puede solicitar de manera judicial a la Superintendencia de Administración Tributaria un informe en el que indique a que profesional del Derecho se le vendió la hoja de protocolo en la que figura la supuesta escritura pública. Asimismo, en el Archivo General de Protocolos se puede obtener a costa del solicitante, un certificado del índice del protocolo correspondiente al Notario que supuestamente faccionó el instrumento público, o en su ausencia una constancia de que no aperturó protocolo en ese año, si fuere el caso.

¹⁹⁰ Corte de Constitucionalidad. Expediente de Apelación de Amparo 4116-2008, sentencia de fecha 10 de diciembre de 2009.

¹⁹¹ Congreso de la República de Guatemala. *Código Penal, Op. cit.* Art. 321.

¹⁹² *Ibid.*, Art. 328.

Como conclusión, se puede indicar que esta clase de anomalía tiene en todas sus modalidades como un denominador común la presencia de la falsedad documental, que puede ser comprobada por la propia declaración de los notarios involucrados, por medio de informes solicitados al Archivo General de Protocolos o a la Superintendencia de Administración Tributaria.

4.1.3 Falta de capacidad de alguno de los otorgantes

La falta de capacidad se presenta en algunos de los casos de inscripciones anómalas actuales. La capacidad se define como la aptitud para poder adquirir derechos y ejercerlos y es relativa, puesto que no todos las personas la poseen en su sentido amplio.

El autor **Alberto Brenes Córdoba**¹⁹³ define la capacidad como la aptitud legal para obligarse que posean las personas individuales y jurídicas, bajo ciertas limitaciones que la ley establece y que funciona como requisito válido para contraer obligaciones y derechos de índole contractual, entre otros.

Ambroise Colin y Henry Capitant, por su parte, plantean que *“no basta que el acto jurídico haya sido querido. No es válido más que si se ha ejecutado por persona no solamente dotada de voluntad, sino que además tenga la capacidad requerida para realizar el acto en cuestión”*.¹⁹⁴ Es decir dicha aptitud, aunada a la voluntad de la persona jurídica e individual, es la forma en la que una obligación y un derecho adquirido nacen a la vida jurídica y, en caso contrario, como el de una persona que se encuentra fallecida, no puede hablarse de capacidad ni mucho menos de voluntad.

¹⁹³ Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de las Obligaciones*, Costa Rica, Editorial Juricentro, 1977, Pág. 15.

¹⁹⁴ Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Derecho Civil, Introducción personas, estado civil, incapaces*, México, Editorial Jurídica Universitaria, 2002, Volumen 1. Pág. 50.

La anomalía de la falta de capacidad de alguno de los otorgantes encuentra su asidero en que en muchos casos de inscripciones traslativas de dominio de esta naturaleza, el acto jurídico formal se realiza con la carencia de la capacidad necesaria para participar en un acto jurídico, por parte de algunos de los contratantes.

Dicha incapacidad puede ser de disfrute cuando se trata de menores de edad, quienes no pueden comparecer a adquirir ciertos derechos sino a través de sus representantes, la de un extranjero que no puede alcanzar su nacionalidad hasta cumplir con ciertos requisitos y la que tienen las personas condenadas por delitos que fueron privadas de ciertos derechos civiles.

Así también la incapacidad puede ser de ejercicio, cuando se trata de menores de edad que no pueden ejercer personalmente sus derechos y aun de mayores de edad declarados en estado de interdicción bajo sentencia firme, o bien personas fallecidas que dejan de ser capaces.¹⁹⁵

Poniendo un caso en concreto, se puede indicar que una persona incapaz, de acuerdo con una declaración judicial realizada en sentencia firme, no puede ser quien comparezca a adquirir un bien ni tampoco a cederlo.

Especialmente, y en la mayoría de los casos de inscripciones en donde se presenta esta anomalía, es el supuesto adquirente quien actúa al contraer un derecho –el de propiedad sobre un bien inmueble- sin ser poseedor de las cualidades que lo revisten como una persona capaz. Muchas de estas veces porque se finge el comparecer de una persona fallecida o una persona incapaz.

¹⁹⁵ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Arts. 8 -11.

Se configura además, cuando los criminales que realizan este tipo de argucias criminales que devienen en lesiones patrimoniales a propietarios legítimos de inmuebles, buscan a menores de edad titulares de bienes inmuebles o a personas incapaces o en estado de interdicción, para comparecer en nombre de ellas –nótese aquí que también hay una falta de personalidad que es paralela a la de capacidad, mas no es lo mismo-, y les desapoderan registralmente de sus bienes inmuebles.

4.1.4 Falsedad de otros documentos públicos determinantes para que se otorgue la transmisión de dominio

El documento es el género de expresión del pensamiento, legible, que prueba o demuestra una idea, a través de la escritura y que se encuentra plasmado en un soporte físico, aunque actualmente existan documentos digitales apreciables únicamente en medios electrónicos. El documento posee, además, un grado de originalidad que dependiendo de quién lo elabore, puede presumirse o no la veracidad de su contenido.

Guillermo Cabanellas¹⁹⁶ en su obra **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual** define al Documento Público como *“El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial o por otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen.”*

El documento público para el autor **José Antonio Gracias González**¹⁹⁷ es el género de documentos que se divide en los autorizados por Notario que son en el caso de los instrumentos públicos y los

¹⁹⁶ Documento Público, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Guillermo Cabanellas, Tomo III, Argentina, Editorial Heliasta, 1981, 27ª edición, pagina 308.

¹⁹⁷ Gracias González, José Antonio. *Op. cit.* Págs. 2-10.

autorizados por funcionario público. Estos últimos pueden o las certificaciones emitidas por los registros, los documentos de identificación de las personas, entre otras clases de documentos que se utilizan públicamente.

Es entonces que otro caso de anomalía en los títulos de transmisión de dominio es la Falsedad de otros documentos públicos determinantes para que se otorgue la misma. Dicha anomalía surge en determinadas ocasiones al realizar la transmisión de dominio sobre bienes inmuebles, del tipo al que se viene haciendo referencia. La misma no se refiere directamente a que exista una escritura con elementos de falsedad material e ideológica que funcione como antecedente contractual, sino se refiere a otra clase de documentos que fueron puestos a la vista del notario y cuya falsedad puede ser demostrada.

En otro orden de ideas, si bien es cierto que la transmisión de dominio se sustenta formalmente en un título traslativo de dominio que el notario tiene obligación de revisar al querer suscribirse uno nuevo para trasladárselo a un tercero adquirente de buena fe, el propio notario también tiene la obligación de verificar otra clase de documentos públicos tales como los de identificación de las partes y los de acreditación de la personería, si fuera el caso.

Ocurre que en ciertas ocasiones, alguna de las partes utiliza documentos falsos para pretender actuar en nombre de un legítimo propietario, esto con el fin de causarle un perjuicio económico al trasladar los derechos de propiedad sobre el bien inmueble usurpado a un tercero adquirente de buena fe. Esto también opera de la misma manera para el caso de propiedades cuyos titulares son personas jurídicas, y donde se evidencia la comparecencia de supuestos representantes legales que justifican la misma en base a nombramientos falsos o alterados.

A) En el primero de los supuestos de falsedad de otros documentos públicos determinantes para que se otorgue la transmisión de dominio, comparecen ante notario, personas que tratan de identificarse, valga la redundancia, a través de documentos de identificación y documentos acreditativos de personería totalmente falsos, que parecen replicas de originales. En estos casos, el notario únicamente puede apreciar ciertos elementos de los documentos, pero no tiene ninguna posibilidad de saber si el documento es falso o no, a menos que hayan rasgos de falsedad evidentes.

Los documentos de identificación totalmente falsos son para el autor **José del Picchia hijo**, *“aquellos no expedidos por repartición autorizada, no siendo verdaderos los datos esenciales de la identificación”*¹⁹⁸, esto se refiere para el caso guatemalteco a Documentos Personales de Identificación no extendidos por el Registro Nacional de las Personas, mandatos otorgados en escrituras falsas y muchas veces no inscritos en el Registro de Poderes del Archivo General de Protocolos y actas notariales de nombramiento no solicitadas por los verdaderos Consejos de Administración, que en muchas oportunidades no se encuentran inscritas en el Registro Mercantil General de la República.

B) El segundo de los supuestos de falsedad de otros documentos públicos determinantes para que se otorgue la transmisión de dominio es cuando se utilizan documentos de identidad ideológicamente falsos, el mismo **Del Picchia**¹⁹⁹ señala al respecto que, estos son aquellos en los que la falsificación ideológica no podría ser comprobada, pues físicamente los mismos se ven originales, pero resulta ser un tercero el que se identifica con estos.

¹⁹⁸ Del Picchia (h), José, y otros. *Tratado de Documentoscopia, La Falsedad Documental*, Argentina, Ediciones La Rocca, 2006, 2ª. Edición, Pág. 797.

¹⁹⁹ *Ibid.*, Pág. 802.

Lo anterior ocurre principalmente cuando se utilizan documentos de personas fallecidas, por personas que utilizan los mismos para ficcionalmente comprometer derechos y contraer obligaciones a favor de los difuntos.

Así también, existen dentro de la legislación guatemalteca lagunas y disposiciones legales de urgencia por medio de las cuales muchas personas tuvieron la oportunidad de obtener más de un documento de identificación, burlando al débil sistema del registro civil municipal con el que se contaba hace unos años. A raíz de esto se pudieron constatar ocasiones en los que personas sin arraigo optaban por un documento de identificación, sin tener ninguna inscripción de nacimiento de soporte. Lo anterior dio lugar a la Ley Temporal Especial de Documentación Temporal, contenida en el decreto número 67-2000.

La anomalía a la que se viene haciendo relación en este apartado puede ser evidenciada en las mismas declaraciones de los notarios, si fuera el caso que ellos manifestaren que ante ellos efectivamente comparecieron supuestos contratantes y que presentaron documentación que a su juicio era auténtica.

En muchos de los casos de estudio, la misma declaración de los notarios versa acerca de que ellos no faccionaron, ni autorizaron dichos instrumentos públicos y seguramente tampoco existió persona o documento alguno, es decir todo fue ficticio salvo la utilización de nombres reales y números de registro de documentos de identificación que no se poseían.

En los casos en los que efectivamente alguien comparece ante notario, dicho profesional puede hacer una consideración, a través de la fotografía –en el caso de los documentos de identificación- , pero este es un medio superficial, que puede ser burlado por quien comparece si dicho sujeto posee una fisonomía similar a la persona que pretende sustituir.

En el primero de los supuestos de la anomalía de falsedad de otros documentos públicos determinantes para que se otorgue la transmisión de dominio, se puede hablar del ilícito penal del uso de documentos falsificados²⁰⁰ ya que dichas inscripciones de dominio se motivaron a través de actuaciones notariales en las que se utilizaron documentos de origen ilegítimo o empleados por personas sin legitimidad para portarlos.

Para concluir, se puede indicar que esta anomalía presenta las mismas consecuencias que la de la falsedad de instrumentos públicos como anomalía en una inscripción de transmisión del dominio, puesto que se incurre en el delito de falsedad material. El uso ilegítimo de documento de identidad es otro delito contemplado y sancionado por la legislación criminal guatemalteca, y con el que se puede tipificar penalmente esta anomalía.²⁰¹

4.1.5 Falsificación de firmas de uno o de todos los otorgantes

La legislación notarial guatemalteca contempla los elementos esenciales de todo instrumento público, entre los que destaca que se exige la imposición de la firma²⁰² legítima de todas las partes que comparecen en el instrumento público, o bien la huella digital para el caso de que estas no supieren firmar, contemplándose en la misma ley una serie de supuestos ante tal hecho. Esto se encuentra dispuesto legalmente en el inciso 12 del artículo 31, del Código de Notariado.

²⁰⁰ Congreso de la República de Guatemala. *Código Penal, Op. cit.* Art. 325.

²⁰¹ *Ibid.*, Art. 338.

²⁰² Nombre y apellido, o título, que se pone al pie de un escrito, para autorizar lo allí manifestado u obligarse a lo declarado en el documento / Firma. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo IV, Argentina, Editorial Heliasta, 1981, 27ª edición, página 76.

En el caso de que no exista la presencia de uno de los elementos esenciales desarrollados en la legislación, tal como lo es la firma o la impresión digital de una de las partes dentro de un instrumento público, la propia norma da la opción al afectado que se encuentre debidamente legitimado, de acudir a demandar la nulidad del instrumento.²⁰³

Conocer acerca de si una firma es autentica o es falsa resulta ser un tema con cierta complejidad. Para ello la investigación científica ha desarrollado sistemas de identificación humana que pueden reconocer acerca de si una firma es o no legitima.

En su obra, los autores **Jorge O. Silveyra y Patricia Silveyra**²⁰⁴ hablan acerca del reconocimiento de firmas, como un método de verificación de identidad común. Como la firma es una habilidad adquirida se considera un rasgo del comportamiento. La prueba consiste en un sistema de sensores en la superficie donde se hace poner la firma e incluso en el bolígrafo que se usa para este tipo de pruebas. Los sensores miden aspectos tales como la presión al firmar, el ángulo del bolígrafo, la velocidad y ritmo de la ejecución de la firma, así como la forma y apariencia de la misma.

La anomalía consiste en que en todos los casos en que se da esta usurpación a la propiedad, a través de inscripciones de dominio motivadas en elementos anómalos, se ha evidenciado la falta de voluntad de los legítimos propietarios puesto que ellos no son quienes voluntariamente aceptan la celebración del negocio jurídico ni tampoco son quienes asisten ante notario alguno a firmar el instrumento público resultante del acto anómalo.

²⁰³ Congreso de la República de Guatemala, *Código de Notariado, Op. cit.* Art. 32.

²⁰⁴ Silveyra, Jorge y Patricia Silveyra. *Sistemas de Identificación Humana*, Argentina, Ediciones La Rocca, 2006, Págs. 254 y 255.

Asimismo, esta incoherencia se presenta en la mayoría de ocasiones y de manera conjunta con la que se verá en el inciso siguiente, ya que no sólo se falsifica la firma de alguno o de todos los comparecientes, sino también se falsifica la firma del notario que supuestamente documenta la transmisión de dominio y por ende, se simula una actuación notarial.

Lo más importante de esta anomalía es que se pueda evidenciar la falta de voluntad del titular del derecho en los casos en los que se comprueba que una firma es falsa o que no ha sido puesta por él. Esto se realiza a través del medio de prueba de dictamen de expertos, con la presentación en juicio o dentro del amparo de un Dictamen Grafológico.

Dicho dictamen es emitido por un profesional de la rama y tiene como función, dentro de los casos de estudio en donde se aportó como un medio de prueba, establecer indudablemente la falsedad de la firma puesta en el (los) documento (s) presentado (s) al Registro General de la Propiedad que generaron las inscripciones de dominio anómalas.

La sola presencia de la falsificación de firmas dentro de un instrumento público en el que se realiza la traslación de dominio de un bien inmueble es motivo de solicitar la Nulidad del Instrumento Público, como una alternativa al amparo intentado en contra del Registro General de la Propiedad.

El redarguimiento de nulidad de un instrumento público²⁰⁵ es una acción que se ventila en la vía civil, mediante la interposición del juicio ordinario, desarrollado ampliamente en la legislación guatemalteca.

Este proceso es una vía alterna para solucionar la controversia ocasionada por la inscripción anómala, pero a diferencia del amparo, es más lenta y probablemente más arriesgada, por la no existencia de una

²⁰⁵ Congreso de la República. *Código de Notariado*, Op. cit. Art. 32.

suspensión provisional inmediata del acto reclamado que pueda proteger al inmueble de sucesivas transmisiones de dominio anómalas.²⁰⁶

La falsificación de firmas configura penalmente el ilícito de falsedad ideológica, pues se hace insertar con la firma una declaración falsa sobre un sujeto que supuestamente participa en el acto. Así también se evidencia la conducta antijurídica de usurpación de bienes inmuebles, pues el fin de firmar en nombre de un supuesto titular es pretender traspasar el dominio a favor de un tercero.²⁰⁷

4.1.6 Simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial

La **Real Academia Española**, en su segunda acepción del significado de la palabra simulación, la define como una *“Alteración aparente de la causa, la índole o el objeto verdadero de un acto o contrato.”*²⁰⁸

El negocio simulado es según **Francesco Ferrara**²⁰⁹ (...) aquel que posee una apariencia contraria a la realidad, ya sea porque no existe en absoluto, o porque es distinto de cómo aparece (...), es el primero de estos casos, el del negocio simulado de manera absoluta el que interesa para los propósitos de la presente investigación, pues siempre está presente en una inscripción de dominio anómala.

²⁰⁶ Jefe del Gobierno de la República. *Código Procesal Civil y Mercantil*, Op. cit. Arts. 96-198.

²⁰⁷ Congreso de la República de Guatemala. *Código Penal*, Op. cit. Art. 256.

²⁰⁸ Simulación. Edición electrónica del Diccionario de la Real Academia Española, Real Academia Española, <http://lema.rae.es/drae/?val=simulaci%C3%B3n>, definición consultada el 10 de abril de 2014.

²⁰⁹ Ferrara, Francesco. *Simulación de los Negocios Jurídicos*, Op. cit. Pág. 3.

Por otra parte, la simulación es considerada en la legislación guatemalteca como uno de los vicios de la declaración de voluntad y la misma puede derivar en que un negocio jurídico celebrado se declare nulo.²¹⁰

La transmisión de dominio de un bien inmueble se materializa a través de la celebración de un negocio jurídico en el que el legítimo propietario cede sus derechos de propiedad a una persona denominada adquirente, quien a su vez, presenta un interés en obtener el mismo. El pretender realizar esto por cualquier otra causa, simulando un pago o concesión, suponiendo que se consintió voluntariamente, o peor aún, realizarlo por partes que no son las que dicen comparecen en el instrumento público, es simular una transmisión de dominio.

En otras palabras, cuando no existe una legítima concesión de derechos de parte del titular de derechos de propiedad, ni tampoco existe un adquirente real, que consienta voluntariamente a adquirir el inmueble es cuando se configura la anomalía de la simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial.

En un principio, todas las inscripciones de dominio que sean indiscutiblemente anómalas ocurren de esta manera. Esto se señala en el entendido de que en ocasiones, son legítimos titulares los que pretenden desconocer actos jurídicos realizados por ellos con tal de evadir o dilatar el cumplimiento de una obligación hipotecaria, por ejemplo. En estos casos no se configuran inscripciones anómalas que puedan redimirse a través del amparo, puesto que el propio agraviado nunca puede ser quien haya producido el agravio.

²¹⁰ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Art. 1257.

Dichos casos son entre otros, los típicos de la denegatoria de protección provista por la acción constitucional de amparo en contra del Registro de la Propiedad, puesto que en estos casos seguramente no va a existir prueba contundente y legítima que haga advertir la necesidad de otorgar el mismo. Además que esto es no solo una simulación de un negocio jurídico por parte de un legítimo propietario, sino también constituye los delitos de estafa, falsedad ideológica, entre otros ilícitos probables.

Los casos que interesan a la presente investigación y que constituyen en si una legítima anomalía son por otra parte, aquellos en los que efectivamente no ha participación consensualmente hablando el legítimo propietario.

(1) La primera de las variantes suele ocurrir cuando el legítimo titular no es quien voluntariamente comparece al negocio jurídico sino que es suplantado por otra persona, por otro lado, a quien se le otorga la supuesta titularidad es una persona que a su vez también es suplantado, muchas de estas veces se encuentra fallecido o si se encuentra vivo se le suplanta por cuanto a su identidad.

En este caso el adquirente –en el caso que esté vivo- no conoce en lo absoluto acerca del acto e ignora que posee registralmente hablando una nueva propiedad a su nombre. La razón de esta anomalía es realizar un posterior negocio para trasladar el bien a un tercero adquirente de buena fe (véase tercera variante).

(2) Como segunda variante encontrada, se puede indicar que se suplanta al legítimo titular, y de manera sutil, los artificios de esta estafa engañan a un adquirente de buena fe, quien a su criterio estima haber recibido el bien inmueble de él legítimo propietario.

(3) La tercera de las variantes, es una sub modalidad de la primera, cuando de esta no se obtiene un lucro por parte de los estafadores. La misma concurre con dos o más transmisiones de dominio posteriores, en las que finalmente se engaña a un tercero adquirente de buena fe, quien realiza un aporte económico a cambio de hacerse con la titularidad del bien.

Dicha variante concurre casi siempre de esta forma, un legítimo propietario pierde la titularidad sobre un bien inmueble tras haberse simulado un negocio en el que no compareció. Producto de ello se le traspara a una persona fallecida o una persona suplantada, quien a su vez traspara en una segunda ocasión a un tercero adquirente de buena fe, quien adquiere el bien inmueble sin saber del indebido desapoderamiento que tuvo un titular legítimo.

La legislación guatemalteca contempla esta clase de hechos como simulación absoluta, puesto que la declaración de voluntad en estos casos nada tiene de real, y dicho negocio no debe de producir efecto jurídico alguno, pues es nulo.²¹¹

Esta anomalía puede ser comprobada con los medios de prueba que acrediten la falsificación de firmas, también con los que acrediten la falsedad de escrituras públicas y de otros documento, por las declaraciones realizadas por los notarios que supuestamente autorizaron dichas escrituras públicas, así como con la aportación de documentos que acrediten la defunción de una persona, entre otros.

Para concluir, vale la pena destacar que la presencia de dicha anomalía, supone que se presentan muchas de las anomalías anteriormente referidas, tales como la falta de consentimiento de las

²¹¹ Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Op. cit.* Arts. 1285 y 1286.

partes, la falsificación de firmas, así como la falsedad de escrituras públicas o de otros documentos públicos.

4.1.7 Fallecimiento del Notario a la fecha en la que se autorizó el instrumento publico

La **Unión Internacional del Notariado** propone que *“El Notario es un profesional del derecho, titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos contenidos en los documentos que redacta, así como para aconsejar y asesorar a los requirentes de sus servicios.”*²¹²

Cuando el acto es realizado con las formalidades de la ley y por parte de un Notario en el libre ejercicio de su cargo, el mismo conlleva una serie de obligaciones posteriores incluyendo el registro de la escritura matriz en una dependencia especial. En el caso guatemalteco, dicho registro es conocido como el Archivo General de Protocolos, y es una dependencia del Organismo Judicial de Guatemala.

El Archivo General de Protocolos es la institución que tiene a su cargo el registro de mandatos judiciales, el archivo de los testimonios especiales de las escrituras públicas autorizadas por los Notarios, así como el archivo de los Protocolos que en él se depositen por fallecimiento, impedimento o ausencia del Notario respectivo, entre otras gestiones.²¹³

Por otro lado, la función del Notario, como cualquier otro ejercicio profesional, es de índole personal, pero dadas las especiales

²¹² www.uinl.org. Unión Internacional del Notariado, Principios fundamentales del sistema de notariado de tipo latino, Italia, <http://www.uinl.org/146/principios-fundamentales-del-sistema-de-notariado-de-tipo-latino>, consultada el diez de abril de dos mil catorce.

²¹³ www.oj.gob.gt. Organismo Judicial, Archivo General de Protocolos, Principios Base Legal, Guatemala, http://www.oj.gob.gt/archivodeprotocolos/index.php?option=com_content&view=article&id=184&Itemid=149, consultada el doce de abril de dos mil catorce.

características de su cargo, cuando un Notario fallece los documentos en los que el intervino en el uso de su fe pública notarial gozan del mismo valor probatorio que tendrían si estuviera vivo. Sin embargo, las escrituras públicas autorizadas en su vida deberán de ser depositadas en el Archivo General de Protocolos en caso de su defunción.

El Notario es además quien materializa la voluntad de personas capaces que deciden celebrar un negocio jurídico, esto mediante la autorización de un instrumento público. Dicho profesional, a petición de parte, realiza la escritura pública en donde se opera la traslación dominical de bienes inmuebles, la cual puede ser un contrato de compraventa, un contrato de donación, un contrato de aportación a una sociedad, entre otros.

En la actualidad se han evidenciado casos en los que el Notario que otorgó un supuesto instrumento público en el que se traspasó la propiedad de un bien inmueble se encuentra fallecido. Dicho en otras palabras, se han presentado inscripciones de dominio motivadas en escrituras otorgadas por notarios fallecidos.

Lo anterior supone la suplantación de una persona fallecida, y la consecuente falsedad ideológica, así la como usurpación de calidad del difunto. Esto se complementa con la falsedad existente en la realización del supuesto instrumento público, el cual se realiza en una especie fiscal falsa, insertando datos y firmas que adolecen de falsedad ideológica y concluyendo su elaboración con la utilización de sellos falsos.

Dicha anomalía es bastante grave pues supone que un sistema registral se vea burlado al presumir la autenticidad de un documento público, a pesar de existir criterios registrales ya desarrollados en un capítulo anterior, con los cuales no puede evidenciarse acerca de estas falsedades y tampoco de la defunción de los profesionales. Así también las

formas de evidenciar esta anomalía en Guatemala son muy variadas. La defunción de un Notario se puede constatar con información otorgada por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. Adicional, el Registro Nacional de las Personas puede extender un certificado de defunción del Notario y un certificado de su partida de defunción si se quisiera ser más preciso.

Para la averiguación sobre el dubitado instrumento público otorgado, el Archivo General de Protocolos provee a solicitud de parte, información acerca de si un notario aperturó protocolo y en que años. Es en ese mismo registro en donde también puede obtenerse información acerca de su defunción, si como consecuencia de esta, ya se trasladaron sus tomos protocolarios al Archivo de Protocolos de Notarios Fallecidos.

4.1.8 Imposibilidad de los comparecientes de celebrar el acto por ausencia o por muerte

La comparecencia de personas individuales fallecidas en la celebración de un contrato traslativo de dominio es una anomalía muy repetida en los casos de estudio. La misma se conjuga perfectamente con la anomalía de la falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes en una inscripción traslativa de dominio.

Lo anterior puesto que como la legislación contempla que la personalidad jurídica de la persona individual termina con la muerte, la voluntad y consentimiento contractual solo pueden darse en el supuesto que la misma exista. En otras palabras, una persona que se encuentra fallecida no puede participar en la celebración de actos jurídicos, toda vez que su personalidad jurídica es inexistente. Se exceptúan los efectos de negocios jurídicos que dichas personas hayan otorgado estando vivas, así como los negocios jurídicos de última voluntad.

Sin embargo, esta anomalía ocurre únicamente en el supuesto de que la persona difunta no tuvo absolutamente nada que ver en el negocio jurídico del que se presume su participación, pues esto consiste a su vez en una simulación absoluta y en el ilícito penal de falsedad ideológica para los protagonistas de la misma.

(1) La primera de las modalidades en la que se presenta dicha anomalía es cuando dentro de un instrumento público comparece un legítimo titular de derechos de propiedad estando fallecido. En estos casos a quien le hubiese correspondido comparecer sería al representante de la mortual del difunto o a sus herederos ya reconocidos. Cuando se trata de la anomalía en esta modalidad, por lo regular quien lo evidencia es alguno de sus herederos al momento de intentar promover un proceso sucesorio o al tratar de adquirir registralmente la titularidad del bien inmueble objeto de la anomalía, tras haberlo heredado legalmente.

(2) La segunda de estas modalidades es bastante más común que la primera, la misma consiste en que quien recibe anómalamente la titularidad de un inmueble en la primera o segunda transmisión de dominio que se realiza sin la anuencia del legítimo titular, es una persona fallecida. La lógica y la función de esta modalidad es que como los realizadores de dichas anomalías manejan la identidad aparente de la persona fallecida, pueden lucrar en una sucesiva traslación dominical al conseguir que un tercero adquirente de buena fe, pague por el traspaso del inmueble a su favor.

En estos casos es necesario analizar que para la validez de un negocio jurídico es condición indispensable la expresión del consentimiento concordante de las partes, lo que no ocurre en el caso en el que la

persona que supuestamente comparece se encontraba fallecida al momento de celebrar el contrato.²¹⁴

Son estas anomalías, las que se evidencian más a menudo en los casos concretos en donde hay presencia de inscripciones traslativas de dominio sobre bienes inmuebles, de carácter irregulares. Es pues la importancia de enumerar e identificar las mismas, el hecho que la legislación y el sistema registral guatemalteco pueda realizar cambios y sistemas de control que permitan controlar su presencia y sus nefastas consecuencias.

4.2. Consecuencias de anomalías presentadas en inscripciones registrales de dominio:

Las anomalías desarrolladas en el título anterior no siempre tienen efectos materiales inmediatos. Para iniciar, robar una propiedad inmueble, la cual por su característica de no desplazamiento es bastante difícil, y resulta más difícil aun empezar a aprovecharla y a sus frutos.

Además, en el caso de bienes inmuebles rústicos o baldíos, aparentemente abandonados o sin elementos que den la presunción de tenencia, es difícil saber quién es el propietario del mismo. Sin embargo la consecuencia de una inscripción de dominio anómala operada sobre un inmueble sin el consentimiento del legítimo propietario tiene una primera consecuencia a nivel registral.

²¹⁴ Corte de Constitucionalidad. Expediente de Apelación de Amparo 2868-2008, sentencia de fecha 22 de octubre de 2009.

Esta consecuencia implica que la legítima titularidad sobre la propiedad inmueble, pasa a ser una más de las inscripciones sucesivas anteriores que el record registral demuestra. Registralmente hablando, esto también vuelve vulnerable a la propiedad en si, por tanto que la misma puede verse en la posibilidad de ser gravada con alguna hipoteca bancaria, que el nuevo propietario consintiera, por ejemplo.

Si esto fuera poco, el inmueble se volvería susceptible de una o varias inscripciones de dominio nuevas, en las que el legítimo titular pasaría a ser el antepenúltimo propietario, o incluso a tener un lugar anterior. Esto haría dificultosa la defensa de derechos a la hora de un eventual litigio, puesto que aumentaría el número de sujetos procesales a demandarles una pretensión. Es decir, se pondría cuesta arriba la reivindicación de derechos de propiedad y haría más trabajoso tener que pedir la nulidad de más de un negocio jurídico, pues el litigio se volvería más delicado por la pluralidad de partes.

Posterior a esto, entiéndase el momento en el legítimo propietario viene a enterarse de que ya no ostenta la titularidad sobre la propiedad, esto causaría serios perjuicios, puesto que el mismo no podría disponer libremente de su inmueble, enajenarlo ni gravarlo, pues simple y sencillamente el ya no es el dueño y aunque ostente la tenencia del inmueble, cualquier inversión en el inmueble sería un total riesgo.

La tercera consecuencia es la económica, esta afectaría directamente al antiguo legítimo propietario si el cediera ante esta ilegalidad y no decidiera de ninguna forma reivindicar sus derechos sobre el inmueble o pedir la nulidad de las inscripciones anómalas. Dicha circunstancia puede llegar a ser parcial toda vez que en el momento que el afectado logre recuperar la titularidad sobre el inmueble por el medio legal que decida utilizar, automáticamente podrá ingresar ese activo a su patrimonio.

A quienes si afectaría económicamente y de manera permanente es a los terceros adquirentes de buena fe. Como ya se dijo con anterioridad, en la mayor parte de ocasiones, es al traspasar el inmueble una segunda vez cuando los artificios de este tipo de anomalías obtienen un beneficio económico. Esto no ocurre en la totalidad de casos, pero cuando sucede, se configura una estafa en contra de dicho adquirente, derivado de la misma, el legítimo propietario no tiene responsabilidad alguna.

Como última consecuencia se puede hacer referencia a los gastos que irroga el afectado de este tipo de anomalías al tener que contratar una dirección y auxilio profesional para la defensa y reivindicación de sus derechos de propiedad, así como todos los gastos derivados de las investigaciones previas y de los recursos procesales que puedan interponer sus contrapartes procesales, tanto como las incidencias que puedan surgir a raíz de estas, entiéndase concesiones recíprocas e indemnizaciones, como resultado de negociaciones para terminar un litigio.

Dicha consecuencia puede ser revertida al momento de obtener una sentencia favorable, sea resultante del litigio emprendido o del amparo interpuesto, y en la que se otorgue la condena en costas a la parte vencida. Sin embargo, esto no asegura plenamente poder recuperar los gastos irrogados pues muchas veces no va a existir un responsable identificado tan siquiera. En los amparos contra el Registro General de la Propiedad, el Tribunal Constitucional de amparo no suele condenar en costas a la autoridad impugnada, toda vez que se aduce que esta actuó en sus funciones legalmente concedidas.

4.3. Criterios jurisprudenciales de la Corte de Constitucionalidad en la sentencia, de amparos en contra del Registrador de la Propiedad por casos de inscripciones anómalas:

Los criterios jurisprudenciales actuales con las que la Corte de Constitucionalidad resuelve amparos en contra del Registro General de la Propiedad pueden ser evidenciados en las sentencias dictadas por dicho órgano. Dichos criterios son fundamentales y decisivos toda vez que forman parte de la sentencia de segunda instancia y es la última palabra referente a los casos en donde ocurren violaciones.

Estos son el resultado de la aplicación de la diferente doctrina legal constitucional existente y establecida en ese sentido. Entre los propósitos de esta investigación destaca determinar si estos criterios se han sostenido como una tendencia fijada desde hace unos años para acá.

El examinar una tendencia jurisprudencial es analizar si en la totalidad de los casos que resulten ser similares o análogos, se sostuvo determinado criterio jurisprudencial. En el caso de la jurisprudencia referente a las acciones constitucionales de amparo es exactamente lo mismo.

Los amparos interpuestos contra los Registradores del Registro General de la Propiedad, y abordados en el tercer capítulo poseen determinadas particularidades. Entre ellos destaca que existe una manera de resolverlos de acuerdo con determinados criterios jurisprudenciales sentados por la Corte de Constitucionalidad, quien los conoce en segunda instancia cuando existe alguna disconformidad de alguna de las partes procesales.

En el último capítulo de la presente, se examinarán las tendencias jurisprudenciales utilizadas en amparos en contra del Registro de la Propiedad, que hayan sido motivados en los elementos anómalos

desarrollados en los anteriores apartados. Esto se realizará mediante el abordamiento de casos concretos, que constituyen acciones constitucionales de amparo emprendidas en los últimos años.

La Corte de Constitucionalidad ha señalado que *“Frente a las denuncias de violación al derecho de propiedad en que ha incurrido el Registrador General de la Propiedad en casos precedentes, esta Corte ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva mediante dos modalidades: a) **Una plena o total**, en virtud de la cual, dado lo evidente de la falsedad que se denuncia, se ha ordenado la cancelación de las inscripciones viciadas y el restablecimiento pleno en el ejercicio del derecho transgredido; en estos casos, los medios de convicción aportados han permitido percibir por parte del Tribunal Constitucional que el instrumento público que motivó las inscripciones registrales que se reclaman carece de validez. Algunas causas de otorgamiento han sido que el notario de quien se dice autorizó la escritura pública, ya había fallecido a la fecha en la que se faccionó tal instrumento, o bien, por demostrarse la imposibilidad de alguno de los comparecientes para celebrar el acto sea por ausencia o por muerte, siempre que tales extremos los haya constatado el tribunal de amparo de manera evidente; y ii) **Otra parcial o temporal**, en la que debido a la falta de medios probatorios suficientes que permitan advertir la falsedad incontrovertida del instrumento público reprochado, y ante la apreciación de circunstancias que puedan generar una duda razonable respecto de la legalidad de las actuaciones objeto de análisis, se otorga la protección pretendida, pero reducida a preservar el derecho del postulante a acudir a la vía jurisdiccional, con el objeto de asegurar con ello que la propiedad de la que se considera despojada no sufra alteraciones registrales durante un tiempo prudencial en que él pueda preparar su demanda, recabar sus pruebas, ubicar a la contraparte legítima y, en general, toda actividad que le garantice acudir a los tribunales en solicitud de reconocimiento y protección a sus derechos y, como*

*consecuencia, se dicte un fallo apegado a la ley y a las constancias procesales.*²¹⁵

La sentencia antes relacionada contiene los dos criterios jurisprudenciales existentes referentes al otorgamiento del amparo en contra del Registro General de la Propiedad por casos de inscripciones anómalas. El primero de los criterios señalado en la sentencia, es aplicado entre otras causas, cuando el notario que de forma supuesta autorizó la escritura pública ya había fallecido a la fecha del instrumento, también al demostrar que alguno de los comparecientes se encontraban ausentes o muertos al momento de celebrar el acto. De la lectura de dicho criterio destaca que la Honorable Corte de Constitucionalidad da a entender que existen otras causas, sin embargo en el criterio jurisprudencial solo se refiere a tales sucesos concretamente.

Por otro lado, el segundo de los criterios existentes respecto al otorgamiento del amparo, es el otorgamiento parcial o temporal de la protección constitucional. Este se da cuando no se presentan elementos probatorios suficientes, que demuestren la falsedad del instrumento, ni la legalidad de las actuaciones.

De lo anterior se puede entender, que el mismo criterio refiere que al probar tales elementos, se hubiesen configurado otras causas adicionales a la de la muerte del Notario y a la muerte y ausencia de algunas de las partes, por las que también se otorgaría el amparo en sentido amplio, es decir, utilizando el primero de los criterios.

Este segundo criterio remite al reclamante a que acuda a la vía ordinaria a probar idóneamente los hechos en los que basa su agravio,

²¹⁵Corte de Constitucionalidad. Expediente de Apelación de Amparo 4116-2008, sentencia de fecha 10 de diciembre de 2009.

también a que ubique a su contraparte procesal legítima, y le otorga una protección reducida en el sentido de suspender las inscripciones registrales por un plazo, que regularmente es de dos años.

Dicho criterio no es específico respecto de cuáles son las anomalías por las que el mismo es aplicado, pero si se deducir del mismo, que si se aprecia por parte del Tribunal Constitucional una posible falsedad incontrovertida del instrumento público donde se otorga la transmisión dominical o si de otras circunstancias se permite apreciar una duda razonable respecto de la legalidad de las actuaciones objeto de análisis, ahí es cuando se otorga la protección pretendida de forma reducida.

El tercer criterio es el de improcedencia del amparo y que según el Licenciado **Set Geovani Salguero Salvador**²¹⁶, constituye (...) la denegatoria a la protección constitucional cuando no concorra prueba que haga advertir la necesidad de otorgar amparo (...), este es claramente evidenciado en los casos de amparos dilatorios, en casos en los que no se cumplen con los presupuestos procesales del amparo o en casos en los que la simulación que se evidencia fue producida por el propio agraviado (VÉASE ANEXO 4).

Como conclusión referente a los criterios de procedencia este tipo de amparos, se puede decir que si el interponente realiza un aporte probatorio significativo que demuestre las anomalías y que estas hayan provocado el indebido desapoderamiento de un inmueble de su propiedad, se otorga el amparo. Así también, se otorgará si del intelecto del Tribunal Constitucional surge duda de si las anomalías pudieron haber ocurrido –si esta es absoluta, se otorga de forma amplia y si es duda razonable únicamente se otorgará en sentido reducido.

²¹⁶ Salguero, Set, Secretario General Adjunto de la Corte de Constitucionalidad de la República de Guatemala, entrevista escrita realizada mediante cuestionario el 15 de julio de 2013.

CAPITULO 5

Discusión de resultados: Análisis de Sentencias paradigmáticas de la Corte de Constitucionalidad emitidas en apelación de amparo sobre inscripciones registrales operadas por el Registro General de la Propiedad

Del texto de los anteriores capítulos quedó deducida y desarrollada la doctrina y el marco legal necesarios para comprender la importancia del presente tema de investigación. Principalmente, en virtud del capítulo cuarto se pueden entender cuáles son las figuras o elementos motivadores de inscripciones de dominio anómalas operadas por el Registro General de la Propiedad, mismos que han dado lugar a una serie de acciones de amparo que han llevado a la Corte de Constitucionalidad a fijar criterios jurisprudenciales en la materia, de los cuales se han tomado como muestra aquellos que ejemplifican de mejor manera las anomalías incurridas en la inscripción registral y la consiguiente violación al derecho humano a la propiedad.

Dicho sea de paso, el análisis que se realizará en el presente capítulo advierte un grupo de sentencias de contenido paradigmático, que fueron recolectadas por su importancia de las gacetas jurisprudenciales de la Corte de Constitucionalidad, comprendidas exclusivamente de los años dos mil ocho a dos mil trece. Tales sentencias demuestran las tendencias actuales en la aplicación de esos criterios jurisprudenciales por parte de la honorable Corte de Constitucionalidad.

Tales sentencias, a su vez, ejemplifican perfectamente algunos de los elementos anómalos que se conocen en la actualidad, respecto a inscripciones registrales de dominio, así como la aplicación de la mayoría

de las instituciones de derecho encontradas en los primeros capítulos de la presente tesis.

Partiendo del entendido que las analizadas son sentencias en segundo grado (apelación de amparo). Estas conllevan por su naturaleza una parte referente a su antecedente en primera instancia, en donde puede evidenciarse la aplicación de los mismos criterios jurisprudenciales sentados por la Corte de Constitucionalidad o en ocasiones una distinta aplicación, que es precisamente una de las intenciones de la presente.

Por ello, el presente capítulo se enfoca en evidenciar, a través de un análisis puntual, si la Corte de Constitucionalidad ha sostenido en todas las sentencias los mismos criterios para aplicarlos en casos que presentan determinada analogía.

Vale la pena destacar que los resultados del presente trabajo de investigación poseen una directa confrontación con la doctrina general expuesta a lo largo de los primeros cuatro capítulos, lo que produce en cierta forma, un aporte más sensato.

El **instrumento de investigación** empleado en la presente investigación fue el cuadro de cotejo, denominado “Sentencias paradigmáticas encontradas en la gaceta jurisprudencial de la Corte de Constitucionalidad, referentes a apelación de amparo en contra del Registro General de la Propiedad de la Zona Central por casos de inscripciones de dominio anómalas” y las **unidades de análisis** son algunas de las sentencias en apelación de amparo dictadas por la Honorable Corte de Constitucionalidad en expedientes del periodo comprendido entre el año 2008 y 2013.

A su vez, los indicadores comprenden los elementos más importantes concernientes a las principales anomalías presentadas en inscripciones de dominio operadas por el Registro General de la Propiedad de la Zona

Central, a la máxima autoridad de tal última institución como autoridad impugnada dentro del amparo, el agotamiento de recursos ordinarios que pudiera haber ocurrido antes de plantear el amparo, la pretensión del interponente del amparo, la sentencia de primera instancia dictada por el tribunal constitucional correspondiente, la apelación de dicha sentencia y el sujeto activo en dicho recurso, los medios de prueba ofrecidos por las partes procesales dentro del amparo, los hechos que fueron acreditados por el tribunal constitucional de segunda instancia (Corte de Constitucionalidad) y finalmente la propia sentencia de segundo grado.

5.1. Contenido de las sentencias analizadas:

A continuación se desarrollará un análisis de las sentencias paradigmáticas basado en el instrumento utilizado en el presente trabajo, no obviando ninguno de sus indicadores, y con el objeto de trasladar al lector, la respuesta al problema de investigación.

Número de Expediente: 2868-2008.
Número de Gaceta: 94.
Fecha de sentencia: 22 de octubre de 2009.
Anomalías constatadas: Duda razonable acerca de Anomalía de Simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial aparente o real.

En el primero de los casos puede evidenciarse una persona que murió en el año mil novecientos cincuenta y tres sin otorgar testamento ni disposición alguna acerca de sus bienes. En vida, tal persona fue legítima propietaria de cuatro fincas ubicadas en el departamento de Guatemala,

Aldea El Manzano La Libertad, jurisdicción del municipio de Santa Catarina Pínula, titularidad debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central.

La totalidad de sus nietos quedaron en posesión de las fincas al ser los únicos y aparentes herederos de las mismas tras el fallecimiento de su abuelo y madre, quien era hija única. Teniendo la posesión de las mismas, a los poseedores les fue notificado por parte de un supuesto propietario, de que tenían que desalojarlas, por lo que procedieron a interponer amparo en contra del Registro General de la Propiedad de la Zona Central.

Dichas personas objetaron que su acción constitucional se motivaba en la evidente violación al derecho de propiedad y a heredar, al operarse las inscripciones de dominio provocadas con ocasión de la escritura pública número cuatrocientos diez, autorizada en la ciudad de Guatemala el veintinueve de diciembre de dos mil tres por el Notario Fredy Roberto Ríos Villatoro, a favor de Juan Francisco Del Cid González, quien a su vez los enajenó a favor de Saúl Danilo Méndez Pérez quien procedió a unificar los inmuebles.

Se argumentó por los amparistas que la muerte del legítimo propietario hacía cincuenta y dos años tornaba imposible la celebración de un negocio jurídico de fecha reciente. Para tal efecto se aportaron en el amparo certificados de nacimiento y de defunción, los testimonios de las escrituras públicas de donde derivaron las inscripciones de dominio anómalas e informes grafotécnicos sobre la firma del notario en el primero de los instrumentos. Su pretensión era que se cancelaran las inscripciones reclamadas y cualesquiera subsiguientes. El Juzgado Sexto de Primera Instancia Civil del Departamento de Guatemala declaró con lugar el amparo, señalando el plazo de dos años para acudir a la jurisdicción ordinaria.

Los amparistas apelaron pidiendo la cancelación definitiva de las inscripciones reiterando que la escritura motivante del amparo no pudo haber sido firmada por el enajenante, en virtud que éste había fallecido mucho tiempo atrás de la fecha de dicho instrumento público y que la firma del notario autorizante no era legítima.

Por otra parte, los terceros dentro del amparo pidieron que el amparo se declarara sin lugar, argumentando tanto falta de legitimación de parte de los interponentes por carecer estos de derechos inscritos sobre las fincas como extemporaneidad en la presentación del amparo, puesto que basado en una denuncia penal antigua, se presumía que los postulantes ya conocían de las inscripciones anómalas.

La Corte de Constitucionalidad en sentencia de fecha veintidós de octubre de 2009 refirió en uno de sus considerandos *“El primer señalamiento ha pretendido ser acreditado mediante Certificación de la inscripción de la defunción (...); tal extremo ha sido rebatido por la (...) tercera interesada, que en esta instancia presentó Certificación negativa extendida por el Registro Civil de las Personas del Registro Nacional de Personas (...), en la que se hace constar la inexistencia en el libro uno de defunciones del indicado folio ciento doce y del acta ciento nueve, documento que solicitó fuera tenido a la vista para mejor fallar; no obstante, posteriormente –como se consignó en el apartado correspondiente de este fallo-, este Tribunal recabó nueva Certificación de la defunción de la mencionada persona emitida por el mismo Registro Civil, la que fue remitida, aunque haciendo referencia al acta “ciento nueve – A” asentada al folio ciento doce del mencionado libro, lo que coloca en entredicho, no solo la Certificación originalmente aportada por los postulantes, sino también la Certificación negativa presentada en esta instancia por la tercera interesada, es decir, se evidencia la necesidad de ahondar en la determinación sobre el efectivo fallecimiento de la persona ya nombrada. Por otra parte, en cuanto al segundo aspecto –la falsedad de*

la firma del notario autorizante del instrumento público que originó las inscripciones registrales reclamadas-, como ya fue señalado, no se ha producido prueba contundente, generando entonces aún la duda razonable, más aun cuando se toma en consideración que el mencionado profesional no fue vinculado al proceso.”

Es decir, se confirma la sentencia de primer grado al no tener certeza de la defunción del abuelo de los amparistas y expresamente la Corte de Constitucionalidad refiere acerca de la duda razonable sobre la firma del notario en la Escritura espuria, que pudo haber sido comprobada sencillamente llamando al notario como tercero interesado. Esto último constituye una seria deficiencia procesal de los amparistas y del Tribunal de primera instancia, ya que resulta necesario que el notario declare acerca de su posible participación en la formalización del negocio jurídico y al ser necesario tendría que habersele emplazado.

En dicho caso no se verifican anomalías y sin embargo se pone en duda la legitimidad de la firma del notario. Si se hubiera demostrado que la firma del notario era falsa, se hubiese constatado la anomalía de simulación de un negocio jurídico a través de una actuación notarial anómala.

Se puede evidenciar que pese a que los terceros argumentaron la extemporaneidad en la presentación de la acción de amparo por parte de los postulantes, pues estos últimos habían presentado una denuncia penal seis meses antes de promover el amparo, se puede hablar del agravio continuo, como una excepción al presupuesto procesal de temporalidad para la presentación del amparo. Esto en el sentido que el agravio se sostuvo durante todo el tiempo que estuvieron vigentes las inscripciones de dominio anómalas.

Referente a la falta de legitimación se puede indicar que la Corte de Constitucionalidad ha sentado criterio en el sentido de que cuando, a raíz

de alguna inscripción registral se atenta en contra del derecho de propiedad, no necesariamente es el propietario el que debe acudir a la jurisdicción ordinaria, sino las personas afectadas por la operación registral que se cuestiona.

Esta sentencia aporta un debate acerca de la muerte del legítimo propietario de la finca, toda vez que se controvierte el hecho de su defunción por los documentos presentados por los interponentes y los terceros; incluso la Corte entra a indagar al solicitar en auto para mejor fallar sobre la negativa de la defunción del legítimo propietario. Se estima que si esto no fuera así, tendría que haberse otorgado de parte de la Corte de Constitucionalidad la protección constitucional en sentido amplio, ampliando la sentencia de primer grado.

Indudablemente la Corte de Constitucionalidad sostuvo el criterio del Tribunal de primera instancia al otorgar el amparo en sentido reducido, toda vez que nunca se llegó a aclarar el extremo de la defunción del anterior propietario, pero si existió duda razonable acerca de los hechos que se pretendieron probar por parte de los amparistas.

Número de Expediente: 4116-2008.
Número de Gaceta: 94.
Fecha de sentencia: 10 de diciembre de 2009.
Anomalías constatadas: Falsedad de instrumentos públicos y Fallecimiento del Notario a la fecha en la que se autorizó el instrumento público.

Una mujer guatemalteca fallece el nueve de octubre de dos mil seis, motivo por el cual dos de sus hijas radican el proceso sucesorio respectivo, nombrándose a la primera de ellas como administradora de la mortual. La

difunta era propietaria en vida de una casa de habitación ubicada en Colonia Jardines de Utatlán, jurisdicción del municipio de Guatemala.

Pese a que los derechos sobre el bien inmueble mencionado debían transmitirse a los legítimos herederos de la causante a través del proceso sucesorio iniciado, las promotoras del mismo se percataron que la finca aparecía registrada, a nombre de otros dos de sus hermanos y con motivo de una inscripción de dominio reciente de la que no tenían conocimiento.

Ante tales sucesos promovieron amparo en contra del Registrador del Registro General de la Propiedad de la Zona Central por violación al derecho de propiedad, seguridad jurídica y de defensa, al operarse la última inscripción de dominio de la finca en cuestión con base en la escritura pública treinta y dos, autorizada el ocho de agosto de dos mil seis por el notario Eduardo Romeo de León Velásquez.

Las amparistas remarcaron que para poder operarse tal escritura, el Registro General de la Propiedad omitió el hecho que el instrumento público lo había otorgado un notario ya fallecido, de quien ya se había entregado su Protocolo completo al Archivo General de Protocolos por parte de su respectivo depositario. Así también existía una denuncia anterior, por la sustracción de folios no utilizados del último protocolo devuelto y en los que precisamente se imprimió la escritura.

Dichas circunstancias se demostraron por parte de las amparistas con documentos tales como la certificación del formulario de entrega de los Tomos de protocolo del notario fallecido, extendida por el subdirector del Archivo General de Protocolos y el acta levantada por autoridades del mismo archivo para tal efecto, Certificación del Índice correspondiente al protocolo del año en el que se otorgó el instrumento dubitado, testimonio de la escritura en cuestión, así como documentación referente a la denuncia de sustracción de folios no utilizados del mismo, certificados de

defunción del notario y de la transmitente, dictamen dactiloscópico de la firma de la legítima propietaria, entre otras pruebas.

Por consiguiente, el Juzgado Octavo de Primera Instancia Civil del Departamento de Guatemala declaró con lugar el amparo, señalando el plazo de dos años para acudir a la jurisdicción ordinaria. Para ello tomó como prueba irrefutable el dictamen dactiloscópico y el testimonio especial del índice del protocolo del notario fallecido, con los que se comprobó la falsedad del instrumento.

Las postulantes, en sus respectivas calidades, apelaron la sentencia de primer grado ante la Honorable Corte de Constitucionalidad, pidiendo el cese definitivo del acto reclamado a través de la cancelación de la inscripción anómala. Los terceros evacuaron la audiencia únicamente en el sentido que, como no se probó el origen, ni la validez del acto reclamado, estaban de acuerdo con acudir ante la jurisdicción ordinaria.

Frente al hecho mostrado de la falsedad del instrumento público, y ante el fallecimiento del notario, la Corte de Constitucionalidad, en su sentencia de fecha 10 de diciembre de 2009 señala en uno de sus considerandos que *“Es sobre tales circunstancias que esta Corte se adhiere a la estimación formulada por el Tribunal a quo, en cuanto a que obra en autos **“prueba irrefutable”** sobre la falsedad del instrumento público que originó la inscripción de dominio número once en la finca ya identificada. En efecto, se puede sostener que en el caso concreto los medios de convicción aportados permiten percibir que la escritura pública número treinta y dos, supuestamente autorizada por el notario Eduardo Romeo De León Velásquez, carece de validez porque la misma no pudo materialmente ser faccionada ni autorizada el ocho de agosto de dos mil seis, sino en fecha posterior cuando dicho profesional ya había fallecido, apreciación que se funda principalmente en la circunstancia que ha sido demostrado que el tomo del año dos mil seis del referido notario,*

conteniendo únicamente treinta y un instrumentos públicos, fue entregado al Archivo General de Protocolos por fallecimiento de aquél el veinte de septiembre de dos mil seis, junto con veinte hojas de papel sellado especial para protocolos, entre las cuales se encuentra precisamente una de las hojas utilizadas en la escritura pública controvertida, pues ésta finaliza y consigna las firmas en la hoja con número de orden B cinco millones cincuenta y siete mil ciento cincuenta y nueve.

Dicha sentencia acoge los criterios contenidos a la apelación formulada por las postulantes y concede al otorgamiento del amparo decidido en primera instancia el alcance en la modalidad de mayor amplitud expresada con antelación. Esto lo realiza revocando el numeral segundo de la sentencia apelada, dejando sin efecto de forma definitiva la última inscripción de dominio de la finca objeto del fraude.

En dicho caso se evidenció la anomalía de falsedad de instrumentos públicos, toda vez que pese a haber sido realizados en hojas legítimas, las fueron sustraídas de su depósito y alteradas en la parte que las hacía estar inhabilitadas. Además se comprueba claramente la anomalía del fallecimiento del notario a la fecha en la que se autorizó el instrumento público. Por otro lado, la Corte de Constitucionalidad presume la anomalía de la falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes, pero no necesita de ésta para otorgar el amparo de forma amplia.

Pudo apreciarse dentro de este caso particular, cómo el Tribunal de amparo de primera instancia vislumbró la falsedad del instrumento público a través de medios de prueba distintos a los analizados por la Corte de Constitucionalidad. Por su parte la propia Corte otorgó el amparo en su forma plena o total, por la falsedad del instrumento público en el que se basó la inscripción anulada, presumiéndose indirectamente la falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes. Esto, puesto que la Corte estableció expresamente que no se apoyó en el examen grafotécnico

aportado, porque dicho medio de prueba se podía haber hecho valer en la jurisdicción ordinaria, lo cual es contradictorio, toda vez que el Tribunal de primer grado señaló la protección constitucional de forma parcial o temporal, basándose precisamente en dicho elemento probatorio.

Con respecto a la crítica que se puede hacer de la sentencia emitida por la Corte de Constitucionalidad en el expediente cuatro mil ciento dieciséis guion dos mil ocho (4116-2008), se puede indicar que la misma debería de haber sido una modificación y no una revocatoria parcial de la sentencia de primer grado, según lo dispuesto en la ley de la materia que señala *“La Corte de Constitucionalidad en su resolución deberá confirmar, revocar o modificar lo resuelto por el Tribunal de primer grado...”*.²¹⁷

Esta sentencia proporciona a la presente investigación un caso en que el criterio de la Corte de Constitucionalidad de otorgar la protección constitucional en sentido amplio se utiliza de manera efectiva dado la evidente falsedad en los hechos denunciados. Esto teniendo en cuenta que las amparistas aportaron prueba de la defunción del notario y la falsedad del instrumento público lo que produjo en el intelecto del Tribunal la duda absoluta de las falsedades.

²¹⁷ Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, Op. cit.* Art. 67.

Número de Expediente: 3047-2009.
Número de Gaceta: 94.
Fecha de sentencia: 12 de noviembre de 2009.
Anomalías constatadas: Falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción de dominio e Imposibilidad de los comparecientes de celebrar el acto por ausencia o por muerte.

El siguiente caso ocurre cuando la legítima propietaria de una finca ubicada en el departamento de Guatemala e inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, tiene conocimiento del desapoderamiento registral del referido bien inmueble, ya que el mismo aparece a nombre de una persona que desconoce, producto de una operación registral de fecha reciente.

La legítima propietaria decide promover la acción constitucional de amparo para la respectiva cancelación de la inscripción anómala (inscripción número catorce). Su acción la ampara que en se violentó su derecho de propiedad privada y que la inscripción es nula de pleno derecho en virtud de haber sido operado un traslado de dominio, mediante un contrato de compraventa otorgado en la escritura pública número ciento cuarenta y nueve, autorizada en la Ciudad de Guatemala, el siete de agosto de dos mil trece, por el notario Oscar Aparicio Paz Sánchez, la cual ella nunca firmó.

Para el efecto acompañó entre sus principales medios de prueba dentro del amparo: Certificación del Testimonio de la escritura pública referida en el párrafo anterior, Certificación registral de la finca, fotocopia de la cedula de vecindad de la nueva propietaria de la finca, Certificación de la partida de nacimiento y del asiento de la cedula de vecindad de la

persona mencionada y la Certificación completa de un proceso penal iniciado por la amparista, en donde se concluyó la inexistencia física de dicha persona.

Al dictar sentencia, el Juzgado Noveno de Primera Instancia Civil del Departamento de Guatemala declaró con lugar el amparo, remitiendo a la amparista bajo el plazo de dos años que duraría la suspensión provisional de la inscripción dubitada, para que deduzca la acción correspondiente en la vía ordinaria y que así se declarara la nulidad del contrato.

La amparista, al estar inconforme con lo resuelto, apeló la referida sentencia aduciendo que el Tribunal de primera instancia no advirtió que la aparente propietaria de la finca era una persona inexistente, por lo que en caso de acudir a la jurisdicción ordinaria no habría a quién demandar la nulidad del negocio jurídico, lo que hacía insuficiente la protección constitucional reducida.

Por su parte, la Corte de Constitucionalidad, al conocer de la referida apelación, en uno de los considerandos de la sentencia de fecha 12 de noviembre de 2009 indicó *“Las circunstancias en las que se presenta la acción objeto de juzgamiento permiten establecer que el caso encuadra en el primer criterio de otorgamiento de amparo con efecto definitivo. Ello porque la prueba documental aportada por la amparista, resulta suficiente para concluir, en forma indubitada, que la firma que calza el instrumento público al que hace alusión en su escrito introductorio de amparo sea, en efecto, falso y, por ende, que el negocio jurídico contenido en aquel instrumento público resultó jurídicamente inexistente”*.

Es decir, si se otorgó la protección constitucional solicitada, atribuyéndose tal decisión a que no existió consentimiento de uno de los otorgantes en la primera traslación dominical anómala, puesto que el enajenante había fallecido para la fecha de formalizar el contrato de compraventa, por consiguiente, el negocio jurídico adolecía de nulidad

absoluta en virtud de haberse celebrado a pesar de ser materialmente imposible.

En dicho caso se demuestra la presencia de anomalías tales como la falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción de dominio y la falsificación de firmas de uno o de todos los otorgantes, producidas en parte ambas producto de haberse comprobado la muerte del esposo de la amparista.

Resulta interesante que en este caso no se haya presentado ningún dictamen grafológico o grafotécnico independiente del expediente penal para que la Corte de Constitucionalidad acreditara el hecho de la falsedad de la firma como se ha hecho en otros casos. Esto puede hacer suponer que en la certificación del proceso penal que se acompaña y que demuestra la inexistencia física de la titular anómala, se realizó un dictamen de este tipo, probablemente por parte del Instituto Nacional de Ciencias Forenses.

Bajo ese supuesto, resultó bastante acertado otorgar la protección constitucional en sentido amplio, aunado al hecho sostenido por la interponente que no habría contra quien deducir una acción ordinaria en el caso de haberse mantenido lo resuelto en primera instancia.

El caso desarrollado aporta un nuevo elemento anómalo no relacionado expresamente en el criterio jurisprudencial de la protección plena o total, mismo que únicamente refería a la muerte del notario o la imposibilidad física de alguno de los comparecientes para celebrar el acto, por ausencia o muerte de aquellos.

Esto fortalece la postura aplicable a cualquiera de los dos criterios, acerca de que cualquier aporte probatorio significativo que arroje o propicie una duda absoluta ante la Corte de Constitucionalidad, también posibilita la protección constitucional en sentido amplio.

Número de Expediente: 4683-2009.
Número de Gaceta: 95.
Fecha de sentencia: 16 de febrero de 2010.
Anomalías constatadas: Falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción de dominio e Imposibilidad de los comparecientes de celebrar el acto por ausencia o por muerte.

Un nuevo caso presenta a un hombre fallecido el veintiuno de enero de dos mil dos. En vida, dicho sujeto fue propietario de una finca ubicada en el departamento de Guatemala, por la cual no dejó testamento, ni disposición de última voluntad alguna, sobre la misma. Su esposa, como heredera ab-intestato, al constituirse en el Registro General de la Propiedad, se percató que la finca objeto de litigio, aparentemente fue vendida por su esposo sin tener ella conocimiento alguno.

Ante ello, ella procede a interponer amparo en contra del Registro General de la Propiedad de la Zona Central. Dentro del mismo, aseveró que las inscripciones cinco (5) y seis (6) efectuadas a la finca relacionada son nulas de pleno derecho, en virtud de haber sido operadas en base a escrituras públicas de compraventa fraudulentas, que violan flagrantemente su derecho de propiedad privada como heredera ab-intestato, declarada de acuerdo con un proceso sucesorio extrajudicial.

Manifiesta que la escritura número ciento cuatro, autorizada por el Notario Carlos Antonio Saravia Vásquez con fecha dos de diciembre de dos mil cuatro, en la que su esposo presuntamente vendió la finca de su propiedad, fue otorgada después de que este falleciera. Posteriormente, dicha finca fue vendida a un tercero a través de una nueva escritura pública, que motivó la última de las inscripciones que se impugnan,

causando daños irreparables en cuanto al derecho de propiedad de la postulante del amparo.

Se esgrimió además, que la muerte del legítimo propietario dos años atrás del primer contrato de compraventa hacía imposible la celebración del primero de esos negocios. Para tal efecto se aportaron dentro del proceso de amparo: Certificado de defunción del presunto legítimo propietario, fotocopias de Cédula de vecindad del anterior sujeto y del adquirente del inmueble en la primera traslación anómala, fotocopia simple de las escrituras públicas mitigantes de las inscripciones de dominio anómalas y duplicado de la totalidad del proceso sucesorio extrajudicial.

Al dictar sentencia, el Juzgado Quinto de Primera Instancia Civil del Departamento de Guatemala declaró sin lugar el amparo, aduciendo que la postulante carecía de legitimación para presentar el amparo, toda vez que de la certificación que tuvo a la vista, incluso que mandara a pedir en auto para mejor fallar, no aparecían inscritos sus derechos.

Sobre la apelación de la sentencia, la amparista fue la única en utilizar dicho recurso, argumentando que ella demostró ser legítima heredera ab-intestato, en calidad de cónyuge supérstite del causante y que el Tribunal de primer grado no advirtió que el Registro canceló inscripciones de la relacionada finca para inscribirlas en otro libro, en el que al efectuar las anotaciones, sencillamente omitió transcribir los derechos a su favor, por lo que si posee legitimación activa.

La Corte de Constitucionalidad, en sentencia de fecha 16 de febrero de 2010, otorgó amparo en forma plena por la manifiesta falsedad denunciada, revocando la resolución venida en grado. Para ello señaló en uno de sus considerandos que *“Esta Corte atendiendo a lo anterior, constancias procesales, argumentos vertidos y medios de prueba aportados al caso de estudio, arriba a la conclusión que las inscripciones registrales números cinco (5) y seis (6) de dominio de la finca objeto de*

examen, redargüidas de nulidad por la postulante adolecen de nulidad en virtud de haber sido operadas en base a negocios jurídicos celebrados con posterioridad al fallecimiento de (...), propietario de aquel bien inmueble y quién compareció en aquellos negocios como parte vendedora, según se aprecia de quienes comparecieron a la celebración de uno de dichos negocios y, de la Certificación de defunción de su presunto cónyuge (...)”.

En otras palabras, se atribuye tal decisión a que no existió consentimiento de uno de los otorgantes en la primera traslación dominical anómala, puesto que el enajenante había fallecido para la fecha de formalizar el contrato de compraventa, por consiguiente, el negocio jurídico adolecía de nulidad absoluta en virtud de haberse celebrado a pesar de ser materialmente imposible.

En dicho caso se demuestra la presencia de anomalías tales como la falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción de dominio y la Imposibilidad de los comparecientes de celebrar el acto por ausencia o por muerte, ambas producto de haberse comprobado la muerte del esposo de la amparista.

A pesar de haber otorgado el amparo en la forma plena o total, la Corte de Constitucionalidad en su sentencia manifestó que se *“deja a salvo el derecho de terceros adquirentes de buena fe, de demandar en la jurisdicción ordinaria, la responsabilidad pertinente de quienes adquirieron el bien inmueble objeto de litigio.”*

Referente a esto último, se estima que fue apropiado disponerlo por parte de la Corte, en el entendido que las responsabilidades de índole penal y civil subsisten hacia los artífices de esta anomalía y hacia quienes pudieron obtener un enriquecimiento ilícito de las traslaciones anómalas y que ello no afecta a las inscripciones registrales canceladas, en vista que estas quedan canceladas en definitiva.

Cabe destacar que aunque la compareciente hubiere carecido de derechos de propiedad sobre el inmueble al momento de dictarse la sentencia de primer grado, si se encontraba legitimada para pedir amparo, toda vez que la doctrina señala que también pueden promoverlo las personas afectadas por la operación registral que se cuestiona, y ella lo era en su calidad de cónyuge supérstite. Esto porque tal como se deduce de la interpretación extensiva de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, el amparo se extiende a proteger al afectado, a quien tenga interés o relación directa con la situación planteada, o a quien sea parte del asunto.²¹⁸

A manera de crítica se puede evidenciar una deficiencia en la anterior acción constitucional de amparo, ya que no se citó como tercero con interés al adquirente del inmueble en la segunda transmisión de dominio anómala del inmueble cuestionado. Seguramente por ello, es que la Honorable Corte de Constitucionalidad, en su sentencia de segunda instancia, mencionó que dejaba a salvo el derecho de terceros adquirentes de buena fe, de demandar la responsabilidad pertinente.

Por otro lado también se critica el hecho que el Registro General de la Propiedad coadyuvó a esta situación, toda vez que en una omisión al principio registral de tracto sucesivo, omite inscribir los derechos que la postulante tenía sobre la finca como heredera ab-intestato del anterior legítimo propietario.

La aplicación del criterio de otorgamiento del amparo en sentido amplio por parte de la Corte de Constitucionalidad resultó bastante congruente en este caso, pues no había duda de la muerte del legítimo propietario del inmueble, así como de la nulidad absoluta que adolecía el

²¹⁸ Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad*, Decreto 1-86, Guatemala, 8 de enero del año 1986, vigente desde el 14 de enero de 1986 Artículos 8º, 20, 23, 34 y 49 inciso a)

negocio jurídico celebrado, demostrada con la prueba aportada por la postulante aunado a la duda absoluta sembrada en el intelecto de los miembros de la Corte que conocieron de dicha acción.

Para finalizar el presente análisis, cabe destacar en el caso en particular que no solo se muestra una serie de anomalías intencionadas derivadas del contrato de compraventa que supuestamente otorgó la persona difunta, sino también puede apreciarse el error registral de no haberse transcrito la inscripción que acreditaba a la amparista como heredera ab intestato de la finca en cuestión. Dicho error también pudiera ser motivo de un amparo en contra del Registro General de la Propiedad, cuya acción pudiera haberse ejercitado aisladamente de la anterior –agotando la posibilidad de que el Registro enmendará de oficio su error-, y posiblemente se hubiese declarado con lugar.

Número de Expediente: 4176-2011.
Número de Gaceta: 103.
Fecha de sentencia: 8 de junio de 2011.
Anomalías constatadas: Duda razonable de la Falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción de dominio, Falsedad de instrumentos públicos como anomalía en una inscripción de dominio y la Simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial aparente o real.

La legítima propietaria de una finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, ubicada en el departamento de Sacatepéquez, solicitó en dicho registro una Certificación de su propiedad, percatándose que registralmente había sido despojada de la misma, puesto

que aparecía a nombre de un tercero a quien ella no conocía y con quien no había celebrado contrato alguno.

A través de su mandatario judicial debidamente facultado, la persona referida en el párrafo anterior decide intentar un amparo en contra del Registrador del Registro General de la Propiedad de la Zona Central para la respectiva cancelación de la supuesta inscripción anómala (inscripción de dominio numero tres). Dentro de su escrito inicial de amparo indica que se le violentó su Derecho de Propiedad Privada, Defensa y al Debido Proceso. Esto derivado de que el registro de la materia operó la Escritura Pública dieciséis (16), autorizada en la Ciudad de Guatemala el dieciséis de abril de dos mil diez por el notario Sandino Antulio Ávila Avelar, donde ella nunca compareció, pues no se encontraba en el país.

Para el efecto, propuso entre sus principales medios de prueba dentro del amparo: certificación del testimonio de la escritura pública referida en el párrafo anterior, certificación registral de la finca, declaración del notario autorizante de la escritura pública que operó la inscripción en cuestión y donde refiere que se falsificó su firma y sello, copia simple de denuncia presentada ante el Ministerio Público en donde sindicó a su procurador por las falsedades relacionadas y por la sustracción y utilización ilegal de su protocolo y movimiento migratorio de la amparista y fotocopia simple de su pasaporte.

Al dictar sentencia, el Juzgado Sexto de Primera Instancia Civil del Departamento de Guatemala resolvió declarar con lugar el amparo, remitiendo a la amparista bajo el plazo de dos años para que dedujera la acción correspondiente en la vía ordinaria y que así se anulara en definitiva la inscripción de dominio anómala. Así también dejó a salvo el derecho de terceros de buena fe para iniciar las acciones correspondientes a quienes perjudicaron su patrimonio, esto puesto que inclusive el titular de la

inscripción de dominio suspendida provisionalmente había hipotecado el inmueble.

La postulante, inconforme con lo resuelto, apeló parcialmente la sentencia de primer grado bajo los motivos de que en el caso en concreto no ameritaba realizar un peritaje para determinar que su firma era falsa, toda vez que el mismo notario declaró no ser quien autorizara dicho instrumento público y además porque ella a la fecha de celebración del contrato se encontraba en los Estados Unidos de América.

Por su parte, la Corte de Constitucionalidad, al conocer de la referida apelación, en uno de los considerandos de la sentencia de fecha 28 de febrero de 2012 precisó que *“Esta Corte comparte la apreciación anterior, en virtud que, tal y como se ha puntualizado, la procedencia de la tutela constitucional en su vertiente amplia se debe sustentar en lo evidente de la falsedad que denuncia el interesado, cuando se brinda por éste un aporte probatorio sustancial y que permita a quien juzga percibir que el instrumento público que motiva la inscripción registral carece de validez, entre otros, cuando el notario de quien se dice autorizó la escritura pública ya había fallecido a la fecha en que se faccionó o por imposibilidad de los comparecientes para celebrar el acto por ausencia o muerte, siempre que tales extremos los ha constatado el Tribunal de Amparo de manera contundente. En el caso concreto, la prueba aportada respecto de este último aspecto no resulta suficiente para arribar a la convicción relacionada, primero, porque si bien lo argumentado por la amparista deviene congruente con lo manifestado por el notario Sandino Antulio Ávila Avelar, la denuncia que éste ha promovido ante el Ministerio Público no puede por sí solo generar la certeza sobre la sustracción de protocolo y falsificación de firma y sello y, luego, porque los documentos con los que la interesada pretende acreditar su movimiento migratorio no son del todo contundentes en cuanto demostrar la ausencia en el país en la fecha de autorización del instrumento público ya relacionado. Por tales motivos, se*

estima que lo pertinente es mantener la tutela con el alcance definido por el Tribunal de primer grado”.

La Corte de Constitucionalidad, al confirmar lo resuelto en primera instancia dio a entender que si bien es cierto que se aportaron de parte de la amparista medios de prueba que llevaron a generar la duda razonable de la falsedad del instrumento notarial, en ningún momento se acreditó la falsedad de la firma de la misma. Esto da a entender que se hubiera resuelto favorablemente y en sentido amplio al presentar una prueba contundente en ese sentido, es decir un dictamen de experto que probara la falsedad en la rúbrica.

Es importante hacer énfasis en que el Tribunal de Segunda Instancia refiere que la simple denuncia de la sustracción no puede por sí sola generar la certeza de la sustracción del protocolo y falsificación de la firma y sello, esto por el principio de inocencia que le asiste a cualquier persona que no ha sido declarado culpable en sentencia firme.

La Corte de Constitucionalidad, muy acertadamente dejó de tomar en cuenta el medio de prueba del movimiento migratorio porque, si bien es cierto que la amparista salió a Estados Unidos antes de la celebración del contrato, al regresar ingresó por la República de Nicaragua y seguramente no existió certeza en el sello puesto en su pasaporte. Esto derivado de que el ingreso y egreso de centroamericanos a países miembros de las antiguas Provincias Unidas de Centroamérica es permitido muchas veces sin dejar registro, o con un registro basado en sellos ilegibles.

En dicho caso se demuestra duda razonable de la presencia de la anomalía de falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción de dominio, tanto como de la falsedad de instrumentos públicos como anomalía en una inscripción de dominio y la simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial aparente o real.

Resulta interesante que en este caso no se haya presentado ningún dictamen grafológico o grafotécnico puesto que la legítima propietaria se encontraba viva a diferencia de otros casos, sumado a las otras dudas existentes resultó bastante acertado otorgar la protección constitucional reducida. El caso desarrollado fortalece lo evidenciado en el presente capítulo, de que una firma falsa en determinadas circunstancias, también posibilita la protección constitucional en sentido amplio.

Número de Expediente: 1087-2012
Número de Gaceta: 107.
Fecha de sentencia: 20 de marzo de 2013.
Anomalías constatadas: Falsedad de otros documentos públicos determinantes para que se otorgue la transmisión de dominio y Simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial aparente o real.

Una sociedad guatemalteca poseía dentro de su patrimonio un bien inmueble ubicado en la zona nueve del departamento de Guatemala, debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central. Su representante legal se percató de la existencia de una Escritura Pública en la que uno de los representantes legales parte del consejo de administración anterior, supuestamente aportó dicho bien inmueble a otra sociedad anónima, a cambio de la suscripción y pago de acciones.

Pese a que el anterior representante legal de la sociedad se encontraba debidamente legitimado para disponer del patrimonio social, la Presidente del Consejo y Representante Legal de la referida sociedad desconoció el hecho de que el anterior representante compareciera a celebrar el contrato referido en el apartado anterior, por lo que procedió a

interponer acción constitucional de amparo en esa misma calidad. Dicha acción fundada en la evidente violación a los derechos de propiedad privada y de defensa de su representada, al operarse la inscripción de dominio número diez (10) por parte del Registrador del Registro General de la Propiedad de la Zona Central.

La inscripción antes referida se encontraba motivada en la Escritura Pública ciento dos (102), autorizada el veinticuatro de diciembre de dos mil siete por el notario Edgar Enrique Ruiz García, misma que según la representante de la amparista, no compareció a celebrar, ni mucho menos a firmar, toda vez que la firma que calza el instrumento no concuerda con la suya, ni tampoco el documento de identificación utilizado, coincide con el suyo.

Dichas circunstancias se pretendieron demostrar por parte de la interponente, principalmente con certificación de la partida de nacimiento del anterior representante, fotocopia simple de la cedula de vecindad de la misma persona, actas notariales varias referidas a la administración de la sociedad postulante, testimonio de la escritura pública que documentaba un crédito a favor de la entidad que supuestamente adquirió el inmueble, reconocimiento de deuda de la amparista a favor de un banco, fotocopia simple de proceso de ejecución en la vía de apremio iniciado contra la sociedad a favor de quien la postulante apporto el inmueble, entre otros documentos.

El Juzgado Decimo Quinto de Primera Instancia Civil del Departamento de Guatemala, al dictar la sentencia de primer grado, declaró con lugar el amparo, señalando el plazo de dos años para acudir a la jurisdicción ordinaria. Para ello señaló que la prueba diligenciada no era la idónea, pero que habían indicios que hacían pensar en la duda que generaba la falsedad de firma y del documento de identificación de uno de

los comparecientes dentro del instrumento público donde se afectó la propiedad aducida como de la postulante.

Tanto el titular de la inscripción de dominio deducida como anómala, como la institución bancaria que había celebrado un contrato de crédito con la postulante, apelaron la sentencia ante la Corte de Constitucionalidad. Se destaca la apelación del representante legal del Banco, misma que se encontraba basada en la presunción de la relación comercial existente entre la amparista y su representada, así como el interés de esta primera en no responder por las obligaciones contraídas con el banco, mismas que se encontraban garantizadas con el propio inmueble.

La postulante defendió su petición de amparo haciendo declaraciones en el sentido que el notario involucrado en la autorización del instrumento público motivador de la inscripción anómala era parte de una estructura criminal. Aunado a ello, reiteró que la falsedad en la firma y documento de identificación utilizado por su personero de turno, genera duda en la validez del contrato.

La Corte de Constitucionalidad en su sentencia fechada el 20 de marzo de 2013 expuso en su parte conducente que *“En el presente caso, del análisis de las actuaciones de primera instancia esta Corte advierte que dentro de los medios de prueba aportados en la presente acción constitucional obran los siguientes: a) copia simple de la cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y de registro quinientos treinta y seis mil setecientos veintitrés (536723), extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, del departamento de Guatemala, perteneciente a (...); b) copia simple del primer testimonio de la escritura pública ciento dos (102), autorizada el veinticuatro de diciembre de dos mil siete, por el notario Edgar Enrique Ruiz García, que contiene contrato de suscripción y pago de acciones y aportación de bien inmueble a sociedad mercantil, en el cual, supuestamente, compareció la Representante Legal de la entidad*

postulante (...) y se identificó con la cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y de registro “cincuenta y tres mil seiscientos setenta y tres (53,623)”, extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, del departamento de Guatemala, documento con base al cual se operó la inscripción registral refutada. El análisis de tales medios probatorios permite dudar de la fe pública del notario autorizante de la escritura con base en la cual se operó la inscripción de dominio reprochada, por lo que, como lo afirma la solicitante del amparo, pudo haber concurrido falsedad en dicho instrumento público, hecho que implica la sospecha grave de que se habría perjudicado dolosamente el patrimonio de la postulante, lo que amerita su protección por el plazo indicado por el juez de primera instancia, tiempo adecuado para preservar su derecho a accionar la tutela judicial en la vía correspondiente, evitando que puedan operarse otras inscripciones en tanto no haya decisión sobre el caso.”

Dicha sentencia no acoge a la apelación formulada por las postulantes, pero reitera el alcance del otorgamiento de amparo decidido en primera instancia. Aunado a esto, acredita la posible falsedad del instrumento público motivador de la inscripción de dominio anómala, basado en que en la comparecencia del mismo, se consigna un número de documento de identificación distinto al que ostenta la fotocopia de la Cedula de Vecindad del Representante Legal que supuestamente firmó.

En dicho caso se evidenciaron las anomalías de falsedad de otros documentos públicos determinantes para que se otorgue la transmisión de dominio y simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial aparente o real. Cabe destacar, respecto a esta segunda anomalía, que la Corte de Constitucionalidad la refiere como Falsedad del Instrumento Público, pero al tratarse de falsedad ideológica y no material, y de acuerdo con la clasificación de las anomalías diseñada para la presente investigación, la misma se encuadra como simulación absoluta, toda vez

que respecto de la naturaleza de las hojas de protocolo no se hace ninguna declaración.

Pudo apreciarse además cómo la Corte de Constitucionalidad evidenció la falsedad del documento público de identificación de uno de los otorgantes, a través de la inconsistencia mostrada al comparar la fotocopia presentada del documento con el número que fuera consignado por el notario que autorizara el instrumento público dubitado. Esto como resultado de tomar en cuenta la fe pública notarial, contrario a lo que lógicamente podría cavilarse como la omisión de uno de los dígitos del documento al consignarlo por parte del notario.

Con respecto a la crítica que se puede hacer de dicha sentencia, puede indicarse que en el resumen de la misma no se ofreció ni valoró ningún dictamen de expertos que pusiera en duda la firma puesta por el representante legal de turno de la amparista.

Para cerrar el análisis, cabe destacar que el fallo relacionado proporciona una tendencia de la Corte de Constitucionalidad a otorgar el amparo en sentido reducido en los casos en los surge duda razonable por la utilización de posibles documentos públicos falsos para identificar a comparecientes. Esto con el fin de permitir que se acuda a un procedimiento con mayor amplitud en el diligenciamiento de pruebas, que despeje tales dudas.

Número de Expediente: 2306-2013.
Número de Gaceta: 109.
Fecha de sentencia: 14 de agosto de 2013.
Anomalías constatadas: Falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción de dominio, Falsedad de instrumentos públicos como anomalía en una inscripción de dominio, Falsificación de firmas de uno o de todos los otorgantes, Simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial aparente o real e Imposibilidad de los comparecientes de celebrar el acto por ausencia o por muerte.

El último caso a analizar es el que sirvió de ilustración en la parte introductoria del cuarto capítulo de la presente. A conocimiento de la propietaria de una finca ubicada en el departamento de Izabal e inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central llega el hecho de que a raíz de una inscripción registral reciente, su inmueble se encuentra a nombre de un tercero a quien ni tan siquiera fue ella quien le vendió la finca.

Como legítima propietaria, decide promover a través de su mandatario judicial, acción constitucional de amparo para la respectiva cancelación de las inscripciones de dominio anómalas identificadas registralmente bajo los números nueve (9) y diez (10). Su acción fundada en la directa y evidente violación a su derecho de propiedad privada.

La amparista señala que los contratos de compraventa otorgados en las escrituras públicas número setenta y ocho (78), autorizada en la ciudad de Guatemala, el diecisiete de abril de mil novecientos noventa y seis por el notario Raúl Méndez Rubio y la número ciento veinticinco (125), autorizada el doce de octubre de dos mil diez, por el notario Víctor Gabriel

López Castillo, adolecían de nulidad por constatarse en la celebración de los mismos anomalías concretas.

La interesada asegura de su parte, nunca haber celebrado dichos contratos, y que la firma que calza el primero de los contratos de compraventa no es la suya. Además señala que obtuvo información que la persona a la que supuestamente le otorgo el inmueble se encontraba fallecida al momento de la celebración del contrato, y que los notarios autorizantes de ambos instrumentos no fueron quienes realmente lo hicieron.

Respecto a la competencia jurisdiccional, se introdujo por la Corte de Constitucionalidad una variación no contemplada en los anteriores casos de investigación. Esta variación tuvo lugar a mediados del año dos mil doce, por lo que el expediente fue conocido por las Salas de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, en su calidad de Tribunal extraordinario de amparo.

Para el efecto de probar los argumentos vertidos, la amparista acompañó entre sus principales medios de prueba: Certificación del duplicado de las escrituras de compraventa relacionadas, dictamen grafotécnico de las firmas de la amparista, fotocopia del asiento de la cédula de vecindad de la persona a quien supuestamente le vendió su inmueble, certificado de su defunción, certificación del testimonio especial del índice del protocolo del notario que otorgó la primea escritura, y de ese año, informe presentado por el Jefe del Departamento de Supervisión de Entidades Receptoras de Recaudo y Cumplimiento de Normatividad Interino de la Intendencia de Recaudación y Gestión de la Superintendencia de Administración Tributaria, que prueba que la hoja de papel especial para protocolo de la primera compraventa se le vendió a un notario distinto que el que supuestamente la faccionó, y la otra hoja era totalmente falsa y no había salido a la venta ese registro, constancia de que la notaria otorgante

del segundo instrumento público no aperturó protocolo en ese año, así como las propias declaraciones de los notarios.

Al haberse citado a los notarios como terceros interesados dentro del amparo, la segunda de los notarios presentó pruebas a favor del amparo, consistentes en copia simple de oficio dirigido al Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, en donde solicita suspensión de documentos supuestamente autorizados por ella, ingresados al registro, copia de la denuncia verbal presentada ante el Ministerio Público respecto a la falsificación de su firma y sello, copia del formulario mediante el cual la notaria dio aviso de ostentar cargo público, certificado o constancia laboral de su persona.

Al dictar sentencia, la Sala Primera de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil del Departamento de Guatemala declaró con lugar el amparo, remitiendo a la amparista por el plazo de dos años a deducir la acción correspondiente en la vía ordinaria y que así se declarara la nulidad absoluta de los negocios jurídicos celebrados y en consecuencia de las inscripciones de dominio.

Muy inconforme con lo resuelto en primera instancia, la postulante apeló el fallo aduciendo que el Tribunal de primera instancia no advirtió que los notarios negaron haber realizado los instrumentos públicos dubitados, la Superintendencia de Administración Tributaria informó formalmente sobre la falsedad de las hojas de papel especial sellado para protocolo, ningún tercero mostro interés a pesar de haber sido emplazados, uno de los otorgante había fallecido años antes del otorgamiento de las escrituras motivantes de las inscripciones de dominio anómalas.

Por su parte, la Corte de Constitucionalidad al conocer el expediente en apelación, en uno de los considerandos de su sentencia esgrimió como argumentos que *“Esta Corte al analizar las constancias procesales establece lo siguiente: a) (...) falleció el diecisiete de febrero de dos mil*

cinco, es decir, cinco años antes del faccionamiento de las primera de las dos escrituras en las que supuestamente compareció en calidad de comprador y, posteriormente, como vendedor de la finca objeto de litigio, certificación de su defunción respalda esta afirmación; b) el notario Víctor Gabriel López Castillo -tercero interesado- aseveró la falsedad del testimonio de la escritura pública ciento veinticinco (125), autorizada el doce de octubre de dos mil diez, con sustento en la cual la autoridad cuestionada realizó la primera de las inscripciones reclamadas, pues en ese año únicamente autorizó ciento diez instrumentos públicos; c) la notaria Damarys Nohemí López Castillo -tercera interesada- aseguró no haber autorizado la escritura pública ochenta y uno (81), de treinta de enero de dos mil once, (...), cuya falsedad denunció ante el Ministerio Público y el Registro General de la Propiedad de la Zona Central; d) los contratos de compraventa relacionados se hicieron constar en las escrituras públicas contenidas en las hojas de protocolo, serie (...) que según lo informado por la Superintendencia de Administración Tributaria, la primera fue adquirida por el notario Héctor Amado Ramírez, no así por el supuesto notario autorizante, y la segunda -al veintiuno de septiembre de dos mil doce- no existía.”

En este asunto se pudo ejemplificar a la perfección la mayoría de las anomalías existentes. Esto porque la propia Corte de Constitucionalidad da por acreditada la falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción de dominio, falsedad de instrumentos públicos como anomalía en una inscripción de dominio, falsificación de firmas de uno o de todos los otorgantes, simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial aparente o real y la Imposibilidad de uno de los comparecientes de celebrar el acto por ausencia o por muerte.

Los medios de prueba aportados y ofrecidos, tanto por la amparista como por uno de los notarios citados como terceros con interés, son los idóneos para demostrar y refutar cada uno de los aspectos que motivaron

las inscripciones de dominio anómalas sobre la finca propiedad de la postulante.

Pese a ello, se puede evidenciar que la Corte de Constitucionalidad en contradicción con otras oportunidades, no le asigna un valor probatorio al dictamen de expertos rendido dentro del proceso, acerca de la veracidad de la firma de la postulante en el primero de los contratos de compraventa en el que se configuran anomalías.

Esto da a entender que en el caso en concreto, al haberse constituido todos esos abundantes aportes probatorios, le permitieron al Tribunal Constitucional concluir que el acto cuestionado por la vía constitucional provocó el despojo indebido del inmueble propiedad de la postulante.

5.2. Análisis comparativo de las sentencias referidas:

Los resultados derivados del análisis efectuado en la presente investigación apuntan en un sentido bastante uniforme. Primero, se puede hablar que los indicadores del cuadro de cotejo “Sentencias paradigmáticas encontradas en la gaceta jurisprudencial de la Corte de Constitucionalidad, referentes a apelación de amparo en contra del Registro General de la Propiedad de la Zona Central por casos de inscripciones de dominio anómalas” demostraron mucha consistencia en cuanto a la aplicación de criterios jurisprudenciales.

Así también, se puede señalar que en ninguno de los casos desarrollados existió agotamiento de recursos ordinarios previo a acudir a la vía del amparo. Lo anterior, derivado de aplicar la excepción al principio de definitividad dentro del amparo -principio desarrollado en uno de los apartados del capítulo tercero de la presente investigación-. Dicha excepción refiere que la definitividad no se tomará en cuenta cuando no

existiere medio o recurso de efecto suspensivo y una grave amenaza al derecho supuestamente violentado.

En los casos de estudio, efectivamente se constituyó un agravio producido por las inscripciones de dominio anómalas, cuya única forma de suspender sus efectos de manera inmediata era a través del amparo en contra del Registro, por lo riesgoso de pedir una suspensión dentro de la vía jurisdiccional ordinaria que pudiera haber demorado mucho más.

Lo anterior puede ser constatado, ya que en cada uno de los casos evidenciados, el tribunal de primera instancia otorgó el amparo provisional consistente en la suspensión provisional de las inscripciones de dominio que se atribuían como anómalas.

Por otro lado puede apreciarse que la mayoría de amparos desarrollados en el presente capítulo fueron presentados sin cumplir con el presupuesto de temporalidad dispuesto en la ley de la materia, que señala el plazo de treinta días para que la interposición del amparo no sea extemporánea. En este sentido, puede indicarse lo que la Corte de Constitucionalidad ha referido como el *agravio continuo*, excepción al principio de temporalidad, y en el caso que ocupa a la presente investigación, las inscripciones que constituyen parte del acto reclamado son precisamente agravios con esta característica.

El acoger dichas excepciones en la aplicación de los presupuestos procesales relacionados a los casos de estudio en la presente investigación, trajo consigo que las acciones de amparo fueran entradas a conocer de fondo.

Sumado a lo anterior, cabe destacar la postura controvertida acerca del presupuesto de legitimación activa en este tipo de amparos, en donde muchos terceros con interés e incluso tribunales de primera instancia no

apreciaron la posibilidad de otorgar dicho amparo ante el supuesto incumplimiento de ese requisito.

Esta última postura fue desvirtuada a través de la Corte de Constitucionalidad, quien al respecto refiere entre su jurisprudencia que una vez demostrada la existencia de un agravio directo, corresponde a quien tiene interés en el asunto la legitimación activa. Esto significa que la legitimación no sólo la tiene quien formalmente posea u ostente un título por el que le corresponda determinado derecho –el derecho a la propiedad privada en estos casos-, sino que basta con tener una relación directa con la situación planteada y que el hecho perjudique a una persona para que ésta se encuentre legitimada.

En sentido general puede reiterarse el hecho que las sentencias de segunda instancia examinadas a lo largo del presente capítulo han sostenido uniformemente la aplicación de los criterios jurisprudenciales en el tema. Sin embargo donde puede apreciarse la aplicación no uniforme de dichos criterios es en primera instancia, en donde se estima que la diversidad de los tribunales pudo incidir en la aplicación de distintos criterios.

Otro elemento importante de la variación referida en el anterior párrafo es el cambio de competencia ocurrido en el año dos mil trece, en donde las Salas Jurisdiccionales del Ramo Civil y Mercantil comenzaron a conocer sobre estos amparos. Esto también creó una variación importante en la manera de resolver, pero afortunadamente la segunda instancia sostuvo sus criterios establecidos y consiguió aplicarlos en la mayoría de casos que tuvieron una segunda instancia. También puede apreciarse del análisis de las sentencias relacionadas, que los medios probatorios aportados por las partes (amparistas y terceros), fueron definitivos a la hora de resolver, pues si los mismos se estimaban idóneos y no generaban duda alguna, existían más probabilidades que la Corte de Constitucionalidad favoreciera al otorgamiento del amparo en el sentido requerido.

5.3 CUADRO COMPARATIVO Y DE COTEJO

“Sentencias paradigmáticas encontradas en la gaceta jurisprudencial de la Corte de Constitucionalidad, referentes a apelación de amparo en contra del Registro General de la Propiedad de la Zona Central por casos de inscripciones de dominio anómalas”

Numero de expediente	Tipos de anomalías encontradas	Autoridad impugnada	Agotamiento de recursos ordinarios	Pretensiones	Sentencia de primera instancia	Interponente de la Apelación	Medios de prueba	Hechos acreditados	Criterio utilizado	Sentencia Corte de Constitucionalidad
2868-2008	Duda razonable de la anomalía de Simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial aparente o real por firmas falsas del notario.	Registrador General de la Propiedad de la Zona Central	No existio.	Cancelación de inscripciones reclamadas y subsiguientes por violación al Derecho de propiedad.	(29/02/2008) Con lugar el amparo debiendo acudir a jurisdicción ordinaria por el plazo de 2 años.	Postulante y Terceros	Certificados de defunción. Testimonios de las escrituras. Informe grafotécnico sobre la firma del notario.	Los años que llevaba fallecido el propietario.	Proteccion parcial o temporal.	Confirma la de primer grado.
4116-2008	Falsedad de instrumentos públicos. Fallecimiento del Notario a la fecha en la que se autorizó el instrumento publico.	Registrador General de la Propiedad de la Zona Central	No existio.	Dejar en suspenso definitivo en cuanto al acto reclamado por violaciones al Derecho de propiedad, defensa y seguridad jurídica.	(08/10/2008) Con lugar el amparo debiendo acudir a jurisdicción ordinaria por el plazo de 2 años.	Postulante	Certificados de: Defunción del Notario, de Formulario y Acta de entrega de protocolos de Notario Fallecido, Índice de protocolo. Testimonio de la escritura. Informe grafológico de firma del Notario. Denuncia de la sustracción de protocolo depositado.	Falsedad del Instrumento Público. Simulación de un Negocio Jurídico a través de una actuación Notarial. Muerte del Notario.	Protección Plena o Total.	Revocar parcialmente la de primer grado.
4683-2009	Falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes. Imposibilidad de los comparecientes de celebrar el acto por ausencia o por muerte	Registrador General de la Propiedad de la Zona Central	No existio.	Dejar en suspenso definitivo en cuanto al acto reclamado por violaciones al Derecho de propiedad.	(12/11/2009) Sin lugar el amparo aduciendo supuesta falta de legitimación de parte de la postulante.	Postulante	Certificado de Defunción. Certificaciones de la Finca. Fotocopias de Cedula de Vecindad de comparecientes en primera compraventa. Copia simple de duplicado de Escrituras Públicas. Duplicado del testimonio del Proceso Sucesorio Extrajudicial.	Defunción del esposo de la postulante. Nulidad de los Negocios celebrados.	Protección Plena o Total.	Revocar la sentencia de primer grado.
3047-2009	Falsedad de otros documentos públicos determinantes para que se otorgue la transmisión de dominio. Falsificación de firmas de uno o de todos los otorgantes Simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial	Registrador General de la Propiedad de la Zona Central	No existio.	Dejar en suspenso definitivo en cuanto al acto reclamado por violación al Derecho de propiedad.	(13/07/2009) Con lugar el amparo debiendo acudir a jurisdicción ordinaria por el plazo de 2 años.	Postulante	Certificaciones: De la finca, del Testimonio Especial de la Escritura, de Nacimiento y de Asiento de Cedula de Vecindad de la adquirente. También certificación de la Investigación penal que concluyó con la Inexistencia de la ilegítima adquirente.	Firma falsa. Negocio jurídico contenido en un Instrumento Público jurídicamente inexistente.	Protección Plena o Total.	Confirma con modificación a dejar en suspenso definitivo la inscripción que se reclama.

5.3 CUADRO COMPARATIVO Y DE COTEJO

“Sentencias paradigmáticas encontradas en la gaceta jurisprudencial de la Corte de Constitucionalidad, referentes a apelación de amparo en contra del Registro General de la Propiedad de la Zona Central por casos de inscripciones de dominio anómalas”

Numero de expediente	Tipos de anomalías encontradas	Autoridad impugnada	Agotamiento de recursos ordinarios	Pretensiones	Sentencia de primera instancia	Interponente de la Apelación	Medios de prueba	Hechos acreditados
4176-2011	Duda razonable de la Falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción de dominio, Falsedad de instrumentos públicos como anomalía en una inscripción de dominio y Simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial aparente o real.	Registrador General de la Propiedad de la Zona Central	No existio.	Cancelación definitiva de inscripción de dominio reclamada por violaciones al Derecho de propiedad privada, defensa y debido proceso.	(01/09/2011) Con lugar el amparo debiendo acudir a jurisdicción ordinaria por el plazo de 2 años.	Postulante	Certificaciones: De la finca, del Testimonio Especial de la Escritura. Declaración del notario, denuncia presentada por el notario. Movimiento migratorio y fotocopia del pasaporte de la postulante.	Declaración del notario.
1087-2012	Falsedad de instrumentos públicos como anomalía en una inscripción de dominio. Posible Falsedad de otros documentos públicos determinantes para que se otorgue la transmisión de dominio.	Registrador General de la Propiedad de la Zona Central	No existio.	Cancelación definitiva de inscripción de dominio reclamada por violaciones al Derecho de propiedad privada y defensa.	(17/12/2011) Con lugar el amparo debiendo acudir a jurisdicción ordinaria por el plazo de 2 años.	Terceros interesados	Certificación de partida de nacimiento y copia simple de la cedula de vecindad del representante. Actas notariales varias. Escritura pública de un crédito obtenido. Reconocimiento de deuda de la amparista. Fotocopia de proceso de ejecución en via de apremio.	Falsedad en el documento de identificación consignado. Presumible falsedad del instrumento público.
2306-2013	Falta de consentimiento de uno o de todos los otorgantes como anomalía en una inscripción de dominio. Falsedad de instrumentos públicos como anomalía en una inscripción de dominio. Falsificación de firmas de uno o de todos los otorgantes. Simulación de un negocio jurídico dentro de una actuación notarial aparente o real. Imposibilidad de los comparecientes de celebrar el acto por ausencia o por muerte.	Registrador General de la Propiedad de la Zona Central	No existio.	Derecho de propiedad privada	(12/10/2012) Con lugar el amparo debiendo acudir a jurisdicción ordinaria por el plazo de 2 años.	Postulante	Dictamen grafotécnico. Fotocopia de asiento de cedula de vecindad y defunción de uno de los otorgantes. Certificación de índice de protocolo. Informe de la Superintendencia de Administración Tributaria, sobre venta de hojas de protocolo. Declaraciones de los propios notarios.	Evidente falsedad de los documentos que originaron las inscripciones de dominio impugnadas.

CONCLUSIONES

1. El estado guatemalteco garantiza el ejercicio de derechos de las personas. Entre esta carta de derechos se encuentra el Derecho de Propiedad Privada, eminentemente patrimonial, inherente al ser humano y también acogido por la persona jurídica. Los bienes inmuebles son una de las partes primordiales del patrimonio de las personas, puesto que la mayoría de estos son apropiables. Es por ello que el Estado en su función tuteladora garantiza el derecho de propiedad respecto de estos.
2. Si bien es cierto que el derecho de propiedad privada es un derecho inherente a la persona, se debe indicar que su ejercicio se encuentra supeditado a un conjunto de limitaciones legales que deben de ser tomadas en cuenta para su legítimo ejercicio. Aunado a ello, en el caso de la propiedad sobre bienes inmuebles, existen formas especiales para transmitir tal derecho, utilizando formalidades jurídicas o contratos que le den certeza a dicho acto.
3. La función de los Registros Públicos incluye el dar certeza jurídica a determinados actos objeto de su competencia. La formalización de los actos de transmisión de dominio de un bien inmueble de una persona hacia otra a través de un título debe ser inscrito en el Registro de la materia para obtener reconocimiento frente a terceros.
4. El Registro General de la Propiedad es quien se ocupa de inscribir propiamente los bienes inmuebles y bienes muebles identificables, así como las modificaciones y gravámenes que pueden incurrir sobre los mismos. Para la realización de tales funciones encomendadas legalmente, la entidad en mención debe de aplicar tanto los principios rectores del Derecho Registral, como sus criterios registrales definidos para cada tipo

de operación registral, combinados con sistemas de seguridad registral que permitan que la mayoría de actos que ahí se operan, provengan del legítimo consentimiento de sus titulares o bien de lo ordenado en la ley.

5. En el proceso de inscripción registral pueden ocurrir anomalías en la transmisión registral del dominio de bienes inmuebles. En Guatemala, la gran mayoría son provocadas por bandas organizadas que incluyen entre sus filas a profesionales del Derecho que se dedican a al robo de propiedades inmuebles, cometiendo los ilícitos penales de falsedad ideológica, uso de documentos falsificados, usurpación de calidad, caso especial de estafa, entre otros delitos.

6. Los amparos promovidos en contra del Registrador General de la Propiedad por inscripciones anómalas o de otra índole sirven de garantía constitucional para evitar que en muchos casos de amenaza al derecho de propiedad privada, se puedan suspender provisionalmente inscripciones de dominio operadas, cuyos títulos de transmisión contienen defectos de fondo intencionados, conocidos como anomalías.

7. La Corte de Constitucionalidad conoce en segunda instancia de estas acciones de amparo y al efecto ha sentado jurisprudencia en la materia. Aunado a ello existen determinados criterios jurisprudenciales con los cuales la Corte de Constitucionalidad determina la forma de resolver dichos amparos. Tales criterios son en resumidas cuentas el otorgamiento del amparo en sentido amplio (cancelando inscripciones de forma definitiva), el otorgamiento del amparo en sentido restringido (usualmente suspendiendo temporalmente las inscripciones impugnadas por el plazo de dos años para que se acuda a la vía ordinaria a redargüir de nulidad) y el de la improcedencia del amparo en los casos que no amerite la protección constitucional.

8. Pudo establecerse que las sentencias dictadas por la Corte de Constitucionalidad (2008-2013) en el tema, han sostenido uniformemente la

aplicación de estos criterios. Si bien es cierto esto, sí puede apreciarse que los Tribunales de amparo de primera instancia si han variado la aplicación de estos criterios en ese periodo de tiempo. Se estima que pudo ser a raíz de la diversidad de los mismos y la variación ocurrida en el año dos mil trece, por la que las Salas de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil comenzaron a conocer sobre estos amparos, en detrimento de los Juzgados de Primera Instancia del Ramo Civil.

9. Entre las anomalías encontradas, que suelen ocurrir al operarse este tipo de transmisiones dominicales, y que han dado lugar a las acciones constitucionales de amparo, pueden apreciarse actos tales como la falsificación de firmas de notarios y de otorgantes en instrumentos públicos, la utilización de documentos de identidad falsos, falsificación de hojas de papel especial de protocolo y alteración de hojas originales, comparecencia de personas fallecidas o ausentes, incluyendo la autorización de escrituras por parte de notarios fallecidos o inhabilitados.

10. Cualquiera de las anomalías que se trate, al ser constatada por un Tribunal de amparo, implica la falta de consentimiento de todas, o por lo menos alguna, de las partes de la relación contractual que se trate. Existen casos en que terceros de buena fe adquieren derechos de propiedad sobre estos inmuebles y al declararse nulas las inscripciones de dominio anteriores a la suya, pierden su derecho de propiedad a favor del legítimo propietario.

11. La Corte de Constitucionalidad ha referido dentro de sus criterios jurisprudenciales en la materia, que para otorgar amparo necesita recibir un aporte probatorio significativo que demuestre las anomalías y la relación que éstas tengan con el indebido desapoderamiento de un inmueble. De igual forma la Corte otorga amparo si del intelecto del Tribunal Constitucional surge duda absoluta o razonable de las falsedades que se

atribuyen por parte de quien solicita el amparo o de los terceros coadyuvantes.

12. Los medios de convicción documentales presentados dentro del amparo inciden seriamente en la decisión final que se adopte en la sentencia de amparo en segunda instancia. Esto ya que la Corte de Constitucionalidad suele decidirse por otorgar el criterio restringido en este tipo de amparos cuando en los medios de prueba presentados por las partes no haya claridad suficiente o cuando los mismos no suelen ser los que idóneamente debían de ofrecerse.

13. Se logró determinar que si bien en el ámbito nacional suelen ocurrir anomalías como las referidas dentro de la presente investigación, el amparo constituye un importante mecanismo para la defensa del derecho de propiedad privada en Guatemala.

RECOMENDACIONES

1. Las recomendaciones que pueden hacerse al respecto del tema son bastante diversas. La primera va dirigida al lector en general y a los investigadores integrantes de las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales de las Universidades del país y encuentra sentido en que como el presente aporte investigativo fue realizado en base a casos recientes que recogían la mayoría de motivos de anomalía en inscripciones de dominio, se le invita al lector a investigar acerca de otros casos en donde pueden concurrir anomalías desarrolladas que no pudieron ser evidenciadas en los casos abordados. Esto con el afán de recoger la aplicación de los criterios jurisprudenciales de la Corte de Constitucionalidad en esos casos que pueden o no surgir en la práctica.

2. Como una segunda recomendación que puede hacerse dirigida a los titulares de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad es la importancia de revisar periódicamente a través de consultas electrónicas directamente obtenidas o a través del sistema de consultas a distancia, las inscripciones registrales de sus bienes. Si es posible se sugiere solicitar la inmovilización voluntaria de los bienes inmuebles que no pueden revisarse periódicamente y aun de los que si pues esta asegura la imposibilidad de que se operen inscripciones anómalas.

3. Una tercera sugerencia dirigida a los litigantes y a los mandatarios judiciales, es el hecho de preparar bien los elementos de convicción que serán aportados dentro de un amparo en contra del Registrador del Registro General de la Propiedad, asegurando de esta manera la

posibilidad del otorgamiento de un amparo con efectos definitivos por parte del tribunal de amparo.

4. Se propone a las autoridades registrales la implementación de un sistema de validación de los instrumentos públicos que ingresan para ser operados en el registro, a través de constatar que sean notarios activos y legítimos quienes elaboraron dichos contratos. Dicho sistema puede funcionar a través de algún software electrónico que recoja información de los expedientes que ingresen y que envíe correos electrónicos a las direcciones electrónicas de los notarios, quienes a su vez deberán validar estos para que los documentos puedan ser operados.

5. Finalmente se le sugiere a las autoridades en general, continuar con la exhaustiva investigación en contra de las bandas organizadas que participan en el desarrollo de este tipo de fraudes registrales, aplicando todo el peso de la ley a aquellos que intencionalmente intentan desapoderar a legítimos propietarios de ese tan importante derecho tutelado constitucionalmente.

REFERENCIAS

Bibliográficas:

1. Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *El Negocio Jurídico*, Guatemala, Editorial Serviprensa, 2003, 3ª edición.
2. Aguilar Guerra, Vladimir. *El sentido social de la propiedad en Guatemala*, Guatemala, Editorial Universitaria, 1991.
3. Angulo Jacobo, Luis Fernando. *Conferencia Antecedentes del juicio de Amparo mexicano*, Seminario Permanente sobre Realidad Nacional, XXVII , Sesión Anual, Memoria General, Desafíos del Amparo Judicial, Asociación de Investigación y Estudios Sociales, Guatemala, 2012.
4. Arteaga Carvajal, Jaime. *De los bienes y su dominio*, Colombia, Ediciones Rosaristas, 1994.
5. Bidart Campos, Germán J. *Régimen Legal y Jurisprudencial del Amparo*, Argentina, Ediar, Sociedad Anónima Editora, 1968, 2ª edición.
6. Bográn, María Teresa. *Derecho registral en Centroamérica y Panamá*, Costa Rica, Centro de Estudios y Capacitación Judicial Centro Americano, Escuela Judicial de Costa Rica, 1996.
7. Bonnecase, Julien. *Elementos del derecho civil*, Tomo XIV, México, Editorial Jose M. Cajica. 2002.
8. Brañas, Alfonso. *Manual de derecho Civil*, Editorial Estudiantil Fenix. Guatemala, 2012, Undécima edición.
9. Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de las Obligaciones*, Costa Rica, Editorial Juricentro, 1977.
10. Burgoa, Ignacio. *El Juicio de Amparo*, México, Editorial Porrúa, 1966, 5ª Edición, Pág. 465.

11. Caballeros Galindo, Julio. *La propiedad horizontalmente dividida y el registro*, Guatemala, 1959, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
12. Cabanellas, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Argentina, Editorial Heliasta, 1981, 27ª edición.
13. Carral y de Teresa, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*, Argentina, Editorial Porrúa, 1965, 7ª edición.
14. Castan Tobeñas, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral*, España, Instituto Editorial Reus, 1978, Tomo Segundo.
15. Castillo Gonzalez, Jorge Mario. *Constitución Política de la República, Comentarios, explicaciones, interpretación jurídica, documentos de apoyo opiniones y sentencias de la Corte de Constitucionalidad*, Guatemala, 2003, 5ª edición.
16. Castillo Mayén, Víctor Manuel. *Preámbulo al Estudio del Amparo*, Guatemala, Corte de Constitucionalidad, 2008.
17. Castillo, Ernesto. *Introducción al Estudio del Derecho*, Nicaragua, Editorial Nueva Nicaragua, 1996.
18. Chacón Corado, Mauro. *Los conceptos de Acción, Pretensión y Excepción*, Guatemala, Editorial Independiente, 2000, 2ª. edición (corregida y aumentada).
19. Chacón, Josefina y Carmen Gutiérrez. *Introducción al Derecho*, Guatemala, Universidad Rafael Landivar, 2003.
20. Chacón, Josefina y Carmen Gutiérrez. *Introducción al Derecho*, Guatemala, Universidad Rafael Landivar, 2003.
21. Chávez Castillo, Raúl. *Juicio de Amparo*, México, Editorial Harla, 1994.

22. Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Derecho Civil, Bienes, patrimonio y derechos reales*, México, Editorial Jurídica Universitaria, 2002, Volumen 2.

23. Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Derecho Civil, Introducción personas, estado civil, incapaces*, México, Editorial Jurídica Universitaria, 2002, Volumen 1.

24. Cordón Aguilar, Julio Cesar. *El Tribunal Constitucional de Guatemala*, Guatemala, Publicación de la Corte de Constitucionalidad, 2009.

25. Cornejo, Américo Atilio. *Derecho Registral*, Argentina, Editorial Astrea, 1994.

26. Del Picchia (h), José, y otros. *Tratado de Documentoscopia, La Falsedad Documental*, Argentina, Ediciones La Rocca, 2006, 2ª edición.

27. Díez Picazo, Luis y Antonio Gullón. *Instituciones de Derecho Civil*, Volumen I/1, España, Editorial Tecnos, 1998, 2ª edición.

28. Ernesto Richter. Marcelo Pablo. *Diccionario de Derecho Constitucional*, Guatemala, Corte de Constitucionalidad, 2009.

29. Escobar Díaz, Hermenegildo. *Registro de la propiedad Análisis-Práctica*, Guatemala, Editorial Temas Jurídicos.

30. Ferrara, Francesco. *Simulación de los Negocios Jurídicos*, Volumen 4, México, Editorial Jurídica Universitaria, 2002.

31. Flores Juárez, Juan Francisco. *Constitución y Justicia Constitucional / Apuntamientos*, Guatemala, Editorial Estudiantil Fénix, 2009, 2ª edición.

32. Gozaíni, Osvaldo Alfredo. *El derecho de Amparo*, Argentina, Editorial De Palma, 1998, 2ª edición.

33. Gozaíni, Osvaldo Alfredo. *Introducción al Derecho Procesal Constitucional*, Argentina, Rubinzal - Culzoni Editores, 2006.
34. Gracias González, José Antonio. *El instrumento Público en la Legislación Guatemalteca*, Guatemala, Editorial Estudiantil Fenix, 2008.
35. Gutiérrez Serrano, Iris Nicolette. *El derecho registral y los principales registros en Guatemala*, Guatemala, 1010, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
36. Guzmán Hernández, Martín Ramón. *El Amparo Fallido*, Guatemala, Publicación de la Corte de Constitucionalidad, 2004, 2ª Edición.
37. L. Allende, Guillermo. *Panorama de Derechos Reales*, Editorial La Ley, Argentina, 1967.
38. Lazzarini, José Luis. *El Juicio de Amparo*, Argentina, Editorial la Ley, 1967.
39. Lucas Eguizábal, Hans Daniel Ulises. *La procedencia de la acción constitucional de amparo en contra del Registrador general de la propiedad inmueble, como medio de protección a la propiedad privada*, Guatemala, 2005, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad San Carlos de Guatemala.
40. Marín Pérez, Pascual. *Introducción al derecho registral*, España, Editorial Revista de Derecho Privado, Volumen XXIX.
41. Marín, José Ángel. *Naturaleza Jurídica del Tribunal Constitucional*, España, Editorial Ariel, 1998.
42. Mena Barreto, María Alejandra. *Análisis Jurídico del Derecho de Propiedad Privada Inmueble en el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala*, Guatemala, 2007, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar.

43. Monzón, Ana Margarita y otros. *Criterios Jurisprudenciales. Presupuestos de Viabilidad de las Garantías Constitucionales e Incidencias Procesales en su Trámite*, Guatemala, Editorial Serviprensa, 2013.

44. Morales Morales, Silvia Aracely. *La Seguridad Jurídica de los libros electrónicos del Registro de la Propiedad de Guatemala*, Guatemala, 2009, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.

45. Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*, Guatemala, Editorial Infoconsult Editores, 2005.

46. Muñoz, Nery Roberto. *El Instrumento Público y el Documento Notarial*, Guatemala, Ediciones Mayte, 1991.

47. Muñoz, Nery Roberto. *La Forma Notarial en el Negocio Jurídico*, Guatemala, Infoconsult Editores, 2005.

48. Musto, Néstor Jorge. *Derechos Reales*, Argentina, Editorial Astrea, 2000, Tomo 1.

49. Navas, Raúl. *Derechos Reales de Propiedad, Uso y Goce*, Argentina, Oxford University Press, 1999.

50. Ossorio, Manuel. *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, Argentina, Editorial Heliasta, S.R., 1990, 28ª edición.

51. Otto, Ignacio. *Derecho Constitucional Sistema de Fuentes*, España, Editorial Ariel, 1991, 2ª. edición.

52. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Registral*, México, Editorial Porrúa, 1990, 7ª edición.

53. Pérez Lasala, José Luis. *Derecho inmobiliario registral*, Argentina, Editorial Ediciones de Palma, 1965.

54. Petit, Eugéne, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, España, Ediciones Jurídicas, novena edición, Págs. 229- 241.

55. Petit, Eugéne. *Tratado Elemental de Derecho Romano (Traité Élémentaire de Droit Romain)*, El Salvador, Editorial Jurídica Salvadoreña, 2002.

56. Planiol Marcel y Georges Ripert. *Biblioteca Clásicos del Derecho, Traité Élémentaire de Droit Civil*, Parte A, México, Editorial Harla, 1997, 3ª edición.

57. Registro General de la Propiedad. Publicación del Registro General de la Propiedad, Gestión 2004-2018, *Guías de Calificación Registral*, Guatemala.

58. Ripert, Georges y Jean Boulanger. *Tratado de Derecho Civil según el Tratado de Planiol*, Tomo VI, Argentina, Ediciones L a Ley, 1965, 2ª edición.

59. Sagües, Néstor Pedro. *Elementos de Derecho Constitucional*, Tomo 1, Argentina, Editorial Astrea, 1993.

60. Silveyra, Jorge y Patricia Silveyra. *Sistemas de Identificación Humana*, Argentina, Ediciones La Rocca, 2006.

61. Tenorio, Jorge Eduardo. *Anuario de Derecho Constitucional Latinoamericano 2006*, Alemania, Editorial Konrad-Adenauer- Stiftung E.V., 2006, Tomo I. Alemania, 2006.

62. Trejo Marroquín, Ana María. *La eficacia de la propiedad privada como un medio alternativo en la solución y control de la incidencia del incendio forestal en Guatemala*, Guatemala, 1999, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Francisco Marroquín.

63. Valdés Horacio y Benito Orchansky. *Lecciones de derechos reales*, Argentina, Ediciones Lerner, 1969.

64. Valiente Noailles, Luis M. (Hijo). *Derechos Reales*, Argentina, Ediciones Roque Depalma, 1958.

65. Vásquez Martínez, Edmundo. *El Proceso de Amparo en Guatemala*, Guatemala, Editorial Universitaria de Guatemala, 1983.

Legales:

66. Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala*, Guatemala, 31 de mayo del año 1985, vigente desde el 14 de enero de 1986.

67. Asamblea Nacional Constituyente. *Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad*, Decreto 1-86, Guatemala, 8 de enero del año 1986, vigente desde el 14 de enero de 1986.

68. Congreso de la República de Guatemala, *Código de Notariado*, Decreto numero 314, Guatemala, 10 de noviembre de 1946, vigente desde el 10 de diciembre de 1946.

69. Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Garantías Mobiliarias*, Decreto numero 51-2007, Guatemala, 24 de octubre de 2007, vigente desde el 1 de enero de 2008.

70. Congreso de la República de Guatemala, *Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados*, Decreto numero 62-97, Guatemala, 24 de julio de 1997, vigente desde el 25 de agosto de 1997.

71. Congreso de la República de Guatemala, *Ley del Organismo Judicial*, Decreto 2-89, 10 de enero de 1989, vigente desde el 28 de marzo de 1989.

72. Congreso de la República de Guatemala, *Ley del Registro de Información Catastral*, Decreto numero 41-2005, Guatemala, 15 de junio de 2005, vigente desde el 25 de agosto de 1997.

73. Congreso de la República de Guatemala. *Código Penal*, Decreto numero 17-73, Guatemala, 5 de julio de 1973, vigente desde el 15 de septiembre de 1973.

74. Congreso de la República de Guatemala. *Ley de Expropiación*, Decreto numero 529, Guatemala, 9 de julio de 1948.

75. Congreso de la República de Guatemala. *Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos*, Decreto numero 37-92, Guatemala, 21 de mayo de 1992.

76. Congreso de la República de Guatemala. *Ley Temporal Especial de Documentación Temporal*, Decreto numero 67-2000, Guatemala, 18 de octubre de 2000.

77. Corte de Constitucionalidad, *Acuerdo 4-89*, Guatemala, 10 de marzo de 1989, vigente desde el 2 de mayo de 1989.

78. Corte de Constitucionalidad, *Auto Acordado 1-2013*, Guatemala, 14 de noviembre de 2013, vigente desde el 15 de enero de 2014.

79. Corte de Constitucionalidad, *Disposiciones reglamentarias y complementarias a la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad*, Acuerdo 1-2013 de la Corte de Constitucionalidad, Guatemala, 14 de noviembre de 2013, vigente desde el 15 de enero de 2014.

80. Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 94, Expediente 2868-2008, Apelación de Amparo, Guatemala. Fecha de Sentencia: 22-10-2009.

81. Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 94, Expediente 4116-2008, Apelación de Amparo, Guatemala. Fecha de Sentencia: 10-12-2009.

82. Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 94, Expediente 3047-2009, Apelación de Amparo, Guatemala. Fecha de Sentencia: 12-11-2009.

83. Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 95, Expediente 4683-2009, Apelación de Amparo, Guatemala. Fecha de Sentencia: 16-02-2010.

84. Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 103, Expediente 4176-2011, Apelación de Amparo, Guatemala. Fecha de Sentencia: 08-06-2011.

85. Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 107, Expediente 1087-2012, Apelación de Amparo, Guatemala. Fecha de Sentencia: 20-03-2013.

86. Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 109, Expediente 2306-2013, Apelación de Amparo, Guatemala. Fecha de Sentencia: 14-08-2013.

87. Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil*, Decreto ley numero 106, Guatemala, 14 de septiembre de 1963, vigente desde el 1º de julio de 1964.

88. Jefe del Gobierno de la República. *Código Procesal Civil y Mercantil*, Decreto ley numero 107, Guatemala, 14 de septiembre de 1963, vigente desde el 1º de julio de 1964.

Electrónicas:

89. www.rgp.org.gt. Registro General de la Propiedad. *Guías de Calificación Registral*, Guatemala, 2010. Versión electrónica proporcionada dentro de un soporte electrónico el pasado 12 de febrero de 2014 en instalaciones de Registro general de la propiedad de la Zona Central, departamento jurídico, también encontrada en la dirección electrónica http://www.rgp.org.gt/docs/guias/Guias_Cal_Registral_2010_RGP.pdf.

90. www.rgp.org.gt. Registro General de la Propiedad. *Comisión Nacional Registral*, Guatemala. www.rgp.org.gt/index.php/comision-nacional-regitral. Fecha de Consulta: 12 de febrero de 2014.

91. www.srp.gob.gt. Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango. *Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango*, Historia, Guatemala. <http://www.srp.gob.gt/historia/>. Fecha de Consulta: 21 de octubre de 2013.

92. www.uinl.org. Unión Internacional del Notariado, *Principios fundamentales del sistema de notariado de tipo latino*, Italia, <http://www.uinl.org/146/principios-fundamentales-del-sistema-de-notariado-de-tipo-latino>. Fecha de Consulta: 10 de abril de 2014.

93. www.oj.gob.gt. Organismo Judicial, Archivo General de Protocolos, República de Guatemala. *Principios Base Legal*, http://www.oj.gob.gt/archivodeprotocolos/index.php?option=com_content&view=article&id=184&Itemid=149, Fecha de Consulta: 12 de abril de 2014.

94. www.rae.es. Real Academia Española. *Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española*. Consultas varias en fechas varias.

Otras:

95. Castillo Zamora, Juan Manuel, *Notarios roban bienes con argucias legales*, Prensa Libre, Guatemala, 22 de abril de 2013.

96. Salguero Salvador, Set Giovanni, Secretario General Adjunto de la Corte de Constitucionalidad de la República de Guatemala, Cuestionario de entrevista escrita realizada el 15 de julio de 2013. Adjuntado como anexo en la presente investigación.

ANEXOS

ANEXO 1: LIMITACIONES LEGALES DEL CÓDIGO CIVIL REFERENTES A LA LIBRE DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.

<p>-El uso del suelo y subsuelo de los inmuebles solo podrá ser utilizado hasta donde sea útil al propietario. Como excepción a la norma se encuentra lo que digan leyes especiales.</p>
<p>-Prohibición a realizar excavaciones en los inmuebles que debiliten el suelo de las propiedades vecinas, sino se hacen obras que eviten daños ulteriores.</p>
<p>-La obligación a cerrar el fundo, con la limitante de las servidumbres que en él se encuentren.</p>
<p>-El vecino está obligado a deslindar y amojonar el inmueble, según la costumbre del lugar y el tipo de propiedad.</p>
<p>-La prohibición de realizar construcciones en inmuebles, cerca de edificios públicos, sin cumplir con las condiciones que exigen los reglamentos respectivos.</p>
<p>-Obligación de los propietarios de los inmuebles donde pasen servidumbres que constituyan vías públicas u otras obras comunales, de dejar construir las mismas.</p>
<p>-La obligación de los propietarios de inmuebles por los que atraviesan ríos, de mantener expeditas las vías de navegación de los mismos.</p>
<p>-Imposibilidad de construir a menos de dos metros de las paredes</p>

medianeras, pozos, acueductos, letrinas, desagües, hornos, chimeneas, depósitos de agua, materiales corrosivos, ni tampoco establos, sin construir las obras de resguardo necesarias y sujetándose a los reglamentos policiales y sanitarios.

-Limitación de no poder construir en los poblados depósitos de materias inflamables o explosivas, ni instalar maquinas industriales ni fabricas de trabajos industriales de índole nocivo, peligroso o molesto, sin sujetarse a los reglamentos especiales existentes.

-No poner contra una pared medianera del inmueble, acumulación de basura, tierra, estiércol o cualquier otro material insalubre e inseguro.

-Tampoco se pueden sembrar en el inmueble: árboles grandes ni arbustos cerca del terreno ajeno, a más de tres metros para el caso de los primeros y un metro para el caso de los segundos, bajo apercibimiento del derecho del vecino de pedir que se arranquen, o de cortar las ramas que caigan sobre su fundo y que los frutos que estén de su lado le pertenecen a este.

-No construir obras peligrosas en el inmueble, bajo apercibimiento de la obligación del propietario de demolerlo o de ejecutar las obras necesarias para evitar la peligrosidad.

**ANEXO 2: MEMORANDO DE CAMBIO DE COMPETENCIA EMITIDO POR LA
CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD CON FECHA VEINTINUEVE DE FEBRERO
DE 2013, REMITIDO A LAS SALAS DE CORTE DE APELACIONES Y
JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.**

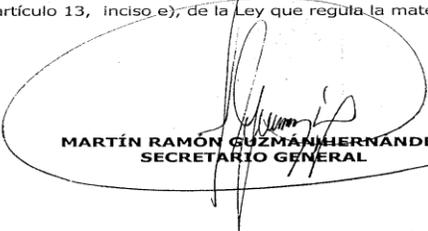
CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

MEMORANDO

A: Salas de Corte de Apelaciones y Juzgados de Primera Instancia
De: Secretario General de la Corte de Constitucionalidad
Asunto: Cambio de Competencia
Fecha: 29 de febrero de 2012.

Atentamente me dirijo a usted, con el objeto de remitirle copia simple de los autos de tres y nueve ambos de enero de dos mil doce, dictados por esta Corte dentro de los expedientes **sesenta y siete – dos mil doce (67-2012)** y **tres – dos mil doce (3-2012)**, formados por Duda de Competencia, en los cuales este Tribunal varió la designación de competencia que en anteriores oportunidades había adjudicado a los Jueces de primera instancia del orden común, para conocer y resolver las acciones constitucionales de amparo, cuando la autoridad contra la cual se interponga dicha acción sea el Registrador General de la Propiedad o el Segundo Registrador de la Propiedad.

Dicha variación atiende al hecho de que, en revisión de la categoría que la ley atribuye a dichos funcionarios, de ser órganos principales de una entidad autónoma del Estado, se ha determinado que esta categoría encaja en el supuesto de competencia prescrito en el artículo 13, inciso e), de la Ley que regula la materia.


MARTÍN RAMÓN GUZMÁN HERNÁNDEZ
SECRETARIO GENERAL



CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

EXPEDIENTE No. 67-2012

Oficial 8o. de Secretaría.

CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD: Guatemala, nueve de enero de dos mil doce.

Se tiene a la vista para resolver, la duda de competencia planteada por el Juzgado Segundo de Primera Instancia Penal, Narcoactividad y Delitos contra el Ambiente, del municipio de Cobán, del departamento de Alta Verapaz, constituido en Tribunal de Amparo en la acción constitucional de amparo promovida por Joaquin Christian Sapper Grosse en la calidad de Administrador de la Herencia y Representante legal de la Mortual del causante Ricardo Sapper, por medio de la Mandataria Especial Judicial con Representación, Miriam Marlene Chocooj Pacay contra el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central.

CONSIDERANDO:

-I-

El artículo 13 inciso e) de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad establece que "Las Salas de la Corte de Apelaciones del orden común, en sus respectivas jurisdicciones, conocerán de los amparos que se interpongan contra: < > Los gerentes, jefes o presidentes de las entidades descentralizadas o autónomas del Estado o sus cuerpos directivos, consejos o juntas receptoras de toda clase".

Por aparte, en concordancia con el anterior precepto, el artículo 3º del Acuerdo 4-89 de la Corte de Constitucionalidad señala que " Las competencias de la Corte de Apelaciones y de los Jueces de Primera Instancia, contempladas en los artículos 13 y 14 de dicha ley, se refieren a las jurisdicciones territoriales distribuidas por la Corte Suprema de Justicia. En consecuencia, conocerán de los amparos que ante ellos se presenten, independientemente de la materia de sus antecedentes".

-II-

En el caso que se examina se promovió amparo contra el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central. Por consiguiente, esta Corte, en observancia de las normas anteriormente transcritas, determina que es competente para conocer y resolver la acción entablada un Juez de primera instancia del orden común, en su respectiva jurisdicción, y así será declarado en la parte resolutive del presente auto.

-III-

La designación que efectúa este Tribunal en el caso concreto varía las anteriores que había pronunciado, por las cuales adjudicó competencia a jueces de primera instancia del orden común para conocer y resolver las acciones de amparo entabladas contra el Registrador General de la Propiedad o Segundo Registrador de la Propiedad. Esa variación atiende el hecho de que, en revisión de la categoría que la ley atribuye a dichos funcionarios, de ser órganos principales de una entidad autónoma del Estado, se ha determinado que tal categoría encaja en el supuesto de competencia prescrito en el artículo 13, inciso e) de la Ley que regula la materia.

CITA DE LEYES:

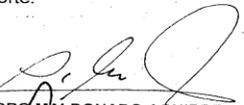
Artículos citados y 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 15 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad y 1º y 2º del acuerdo 1- 2009 de la Corte de Constitucionalidad.

POR TANTO:

La Corte de Constitucionalidad con base en lo considerado y leyes citadas, resuelve: I) Designa como tribunal competente para que continúe conociendo y resuelva el amparo de mérito a la **SALA SEGUNDA DE LA CORTE DE APELACIONES DEL RAMO CIVIL Y MERCANTIL**. II) Háganse las comunicaciones correspondientes. III) Se instruye al Secretario General de este Tribunal para que

CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C.A.

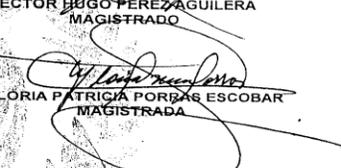
haga de conocimiento de los Jueces de Primera Instancia y las Salas de la Corte de Apelaciones, también del orden común, la designación efectuada en el presente auto. **IV)** Notifíquese y con certificación de lo resuelto, remítase a la Sala designada el expediente que obra en esta Corte.

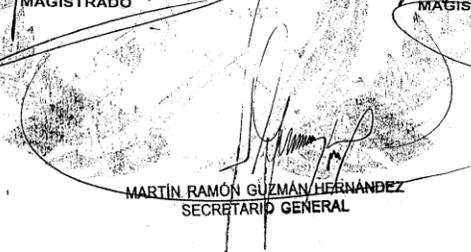

ALEJANDRO MALDONADO AGUIRRE
PRESIDENTE


MAURO RODRÉICO CHACÓN CORADO
MAGISTRADO


HÉCTOR HUGO PÉREZ AGUILERA
MAGISTRADO


ROBERTO MOLINA BARRETO
MAGISTRADO


GLORIA PATRICIA PORRAS ESCOBAR
MAGISTRADA


MARTÍN RAMÓN GUZMÁN HERNÁNDEZ
SECRETARIO GENERAL

Exp. 3-2012

CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.**EXPEDIENTE 3-2012****Oficial 2º de Secretaría.****CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD:** Guatemala, tres de enero de dos mil doce.

Se tiene a la vista, para resolver, la duda de competencia planteada por el Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del municipio de Guastatoya departamento del El Progreso, constituido en Tribunal de Amparo, en la acción promovida por Roberto Marroquín Jacinto contra el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central.

CONSIDERANDO:**-I-**

El artículo 13 inciso e) de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad establece que "Las Salas de la Corte de Apelaciones del orden común, en sus respectivas jurisdicciones, conocerán de los amparos que se interpongan contra: <...> Los gerentes, jefes o presidentes de las entidades descentralizadas o autónomas del Estado o sus cuerpos directivos, consejos o juntas receptoras de toda clase".

Por aparte, en concordancia con el anterior precepto, el artículo 3º del Acuerdo 4-89 de la Corte de Constitucionalidad señala que: *"Las competencias de las Corte de Apelaciones y de los Jueces de Primera Instancia, contempladas en los artículos 13 y 14 de dicha ley, se refieren a las jurisdicciones territoriales distribuidas por la Corte Suprema de Justicia. En consecuencia, conocerán de los amparos que ante ellos se presenten, independientemente de la materia de sus antecedentes".*

-II-

En el caso que se examina, se promovió amparo contra el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central. Por consiguiente, esta Corte, en observancia de las normas anteriormente transcritas, determina que es competente

Exp. 3-2012

para conocer y resolver la acción entablada una Sala del orden común, en su respectiva jurisdicción, y así será declarado en la parte resolutive del presente auto.

-III-

La designación que efectúa este Tribunal en el caso concreto varía las anteriores que había pronunciado, por las cuales adjudicó competencia a jueces de primera instancia del orden común para conocer y resolver las acciones de amparo entabladas contra el Registrador General de la Propiedad o Segundo Registrador de la Propiedad. Esa variación atiende el hecho de que, en revisión de la categoría que la ley atribuye a dichos funcionarios, de ser órganos principales de una entidad autónoma del Estado, se ha determinado que tal categoría encaja en el supuesto de competencia prescrito en el artículo 13, inciso e) de la Ley que regula la materia.

CITA DE LEYES:

Artículos citados y 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 15 y 179 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.

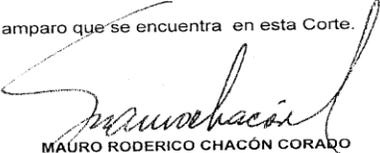
POR TANTO:

La Corte de Constitucionalidad, con base en lo considerado y leyes citadas, resuelve: I) Por ausencia temporal del Magistrado Alejandro Maldonado Aguirre integra para conocer y resolver el presente asunto con la Magistrada Maria de los Angeles Araujo Bohr. II) Designa como Tribunal competente para conocer y resolver el amparo relacionado a la Sala Primera de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil; de tal cuenta, dicho órgano jurisdiccional deberá seguir conociendo las actuaciones de la acción instada en el estado en el que se encuentran, en observancia a lo antes descrito. III) Se instruye al Secretario General de este Tribunal para que haga de conocimiento de los Jueces de Primera Instancia y las Salas de la Corte de Apelaciones, también del orden

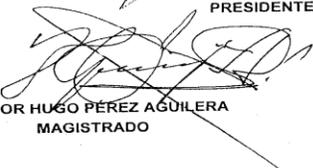
Exp. 3-2012

CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

común, la designación efectuada en el presente auto. IV) Notifíquese y, con certificación de lo resuelto, remítase a la autoridad designada el duplicado del expediente de amparo que se encuentra en esta Corte.



MAURO RODERICO CHACÓN CORADO
PRESIDENTE A. I.



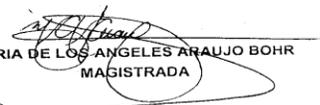
HECTOR HUGO PÉREZ AGUILERA
MAGISTRADO



ROBERTO MOLINA BARRETO
MAGISTRADO



GLORIA PATRICIA FORRAS ESCOBAR
MAGISTRADA



MARIA DE LOS ANGELES ARAUJO BOHR
MAGISTRADA



MARTÍN RAMÓN GUZMÁN HERNÁNDEZ
SECRETARIO GENERAL

ANEXO3: NOTA PERIODISTICA TITULADA “NOTARIOS ROBAN BIENES CON ARGUCIAS LEGALES”, PUBLICADO EN EL DIARIO PRENSA LIBRE..

PRENSA LIBRE

NACIONAL

SÍGANOS EN: **PRENSA LIBRE** .COM NOTICIAS POR CELULAR ENVÍE: NACIONAL AL 7015
COSTO DIARIO Q1.50 POR MÍNIMO 4 MENSUALES

NOTICERO WEB



>De lunes a viernes
12.30 y 19 horas
>Domingos
19 horas

Guatemala, lunes 22 de abril de 2013

AMPARADOS EN LA FE PÚBLICA CIERTOS PROFESIONALES SE PRESTAN A

Notarios roban bienes con

El Registro de la Propiedad ofrece alternativas para evitar el robo de inmuebles.

POR JUAN MANUEL CASTILLO ZAMORA

Falsificación de documentos, simulación de negocios y robo de identidad se encuentran entre los métodos más comunes que grupos delincuenciales y notarios inescrupulosos utilizan para apropiarse de un bien inmueble.

Maniobras fraudulentas como estas se usan cuando los propietarios han fallecido, tienen avanzada edad o se encuentran fuera del país.

“Las bandas criminales identifican bienes e inmuebles abandonados, cuyos propietarios están fuera del país, para apropiarse de estos, mediante documentación falsa”, dijo Anabella De León, registradora de la Propiedad, y afirmó que ciertos profesionales del Derecho se valen de la fe pública para engañar a personas e incluso falsificar documentos para despojar propiedades.

INVESTIGACIÓN

Según el notario Carlos Marcelo de León Castro, esos grupos manejan una logística perversa que se encarga de “investigar, obtener los datos registrales, falsificar documentos, cédulas de vecindad y documentos personales de identidad, para acreditar que un tercero es dueño de un bien inmueble”. De esta forma se hacen escrituras de compra y venta, y el propietario sin darse cuenta se queda en la calle.

El notario Juan Pablo Chupina Cardona explicó que el afectado puede iniciar un juicio de nulidad de la escritura de compra-venta, pero advierte de que el proceso puede tardar años en dilucidarse, por lo que recomienda anticiparse a estas circunstancias y hacer una inmovilización del bien registrado. “La gente debe hacer uso de

Apropiación descarada

En Guatemala hay abogados que realizan diversas maniobras con el objetivo de apropiarse bienes inmuebles. El Registro General de la Propiedad pone a disposición métodos para blindarse de tales acciones.

FORMAS DE ENGAÑO

DOCUMENTACIÓN FALSA



Los notarios, ayudados de una estructura criminal, identifican bienes abandonados y consiguen información catastral, para conseguirlos mediante documentos falsos.

SIMULACIÓN



Los notarios simulan una escritura de garantía hipotecaria y otorgan a la víctima un préstamo. Ofrecen devolver la escritura cuando se termine de pagar, pero en realidad los hacen firmar un documento de compra-venta. Se quedan con el bien y con el dinero.

ESPERAR UN DECESO

En otros casos, grupos delincuenciales aprovechan la muerte de un propietario y con documentos manipulados inscriben un bien inmueble a favor de ellos o de un tercero.

También pueden inscribir propiedades al simular que el propietario sigue vivo.



ROBO DE IDENTIDAD

Los notarios utilizan protocolos de abogados ya fallecidos o inhabiles para realizar escrituras de compra y venta.



Fuente: Investigación propia y Registro General de la Propiedad.

la Ley de Inmovilización Voluntaria—data de 1997—, la cual establece un plazo máximo de protección de tres años, el cual puede prorrogarse al renovar la solicitud”, refirió.

De León Castro aseguró que se ha sabido de casos de personas que se apropian de un inmueble simplemente porque “les gusta” y recurren a información pública para obtener los datos de registro—finca, folio y libro—, y a partir de estos inician un proceso de compra-venta con documentación anómala, pero con gran habilidad para hacerla parecer real.

EL TRUCO DEL PRÉSTAMO

De acuerdo con la registradora, en muchos casos profesionales del notariado engañan a personas y se hacen pasar por prestamistas. Le dan determinado dinero a una persona, en un supuesto crédito hipotecario, y se comprometen a devolver la escritura del inmueble cuando el deudor paga la totalidad de la deuda.

Sin embargo, lo que realmente firma la persona timada es una escritura de compra-venta, entonces termina de pagar la deuda, pero de todas formas pierde la propiedad y el estafador se queda con el dinero y con el

inmueble. A esa modalidad se le conoce como simulación.

EL FALLECIDO QUE VENDIÓ

Otra modalidad utilizada es aprovecharse de la muerte de un propietario y falsificar escrituras para hacer creer que el fallecido vendió su propiedad antes de morir.

“Hay un caso de un señor que falleció, y poco tiempo después apareció una señora que reclamaba la mitad de la propiedad, para ello presentaba una certificación de matrimonio, la cual era falsa. Para ello utilizaron el protocolo de un abogado que

también había fallecido. El caso se ventila en tribunales y esperamos demostrar que el acta de matrimonio es falsa. Además, los notarios se prestan a firmar y autorizar escrituras con fechas anteriores o a simular que la persona aún está viva. Esto es algo que sucede entre los mismos grupos familiares”, expresó De León.

Cuando ha muerto un propietario, se recomienda que los herederos actúen rápidamente para proteger sus bienes. Hay dos procedimientos: el proceso sucesorio testamentario, en caso de que el propietario haya de-

LA CIFRA

15 por ciento

DE LA población de Centroamérica es indígena, según un informe del comisionado de la ONU para Derechos Humanos.

EL DATO

4.3 millones

DE INDÍGENAS hay en Guatemala, lo que representa el 38% de los habitantes del país, dice el informe de Acnurdh.

Cofactor de Diseño: David Gil // Diseño: Mauro González Gramajo/Semuel Marroquín/Boris Campos // Tel: 24125600

DESPOJO DE PROPIEDADES

argucias legales



DECRETO 62-97

Se enlazan las huellas dactilares y documentos personales con la finca del legítimo propietario.



NOTIFICACIÓN DE MOVIMIENTOS mediante mensajes de texto y envío de correos electrónicos.

Infografía Prensa Libre: MYNOR ALVAREZ

jado un testamento, y el llamado "infestado", en el cual se inscribe el inmueble hasta que sean declarados dueños los herederos.

PERFIL DE LAS VÍCTIMAS

La funcionaria indicó que existen personas más vulnerables al despojo. "¿Quiénes son las víctimas? Pueden ser personas de la tercera edad, personas que no saben leer ni escribir, aquellos que abandonan sus hogares para irse al extranjero o los que simplemente desquedan sus propiedades. También aquellos individuos que tienen una gran necesidad eco-

PREVENCIÓN

Blindaje biométrico

El Registro de la Propiedad Inmueble facilita a los usuarios tomar medidas para "blindarse" de un despojo fraudulento. La herramienta más conocida es la Ley de Inmovilización Voluntaria —decreto 62-97—, que permite al usuario inmovilizar su propiedad hasta por tres años.

El método se llama inmovilización biométrica —enlaza el inmueble con las impresiones dactilares y datos personales del propietario debidamente acreditado—. "Esto se puede hacer por medio de una solicitud por firma legalizada, con el notario de su confianza, para ello se pagan Q10; de timbres notariales, Q5, y Q0.50 de timbres fiscales para obtener la legalización de la firma. Cuando el usuario tiene esto acude al Departamento de Seguridad Registral con un documen-

to de identificación y se captan los datos personales y las huellas, lo que genera un biocódigo". El coste de este método es de Q160 por cada derecho o por cada finca, es decir, que si la finca se inscribe a nombre de tres personas, las tres deben realizar el desembolso respectivo. Este método tiene cobertura nacional. Además, el usuario puede solicitar la cancelación de la inmovilización.

Los usuarios pueden solicitar, mediante una declaración jurada, el sistema de mensajes de texto y correos electrónicos a propietarios. Cada usuario puede registrar como máximo dos correos electrónicos y dos números telefónicos, para que se le pueda alertar de movimientos irregulares de su inmueble. El servicio tiene un costo de Q160 y es por tiempo indefinido.

nómica y, ante su desesperación, firman documentos de compra-venta", detalló.

La funcionaria explica que existen propiedades, que por su ubicación, se convierten en vulnerables.

"Las propiedades abandonadas o terrenos baldíos ubicadas en Ciudad San Cristóbal —son un ejemplo—, porque hay muchos en esa situación, también propiedades en la colonia militar Hacienda Real, zona 16; viviendas antiguas de la zona 1 capitalina, inmuebles ubicados en las áreas de San Lucas, Villa Nueva, Villa Hermosa, Carretera a El Salvador y algunos terrenos en Villa Canales", indicó.

PRECAUCIÓN

La funcionaria recomienda tener precaución al momento de querer comprar un bien inmueble. "Es importante que cuando



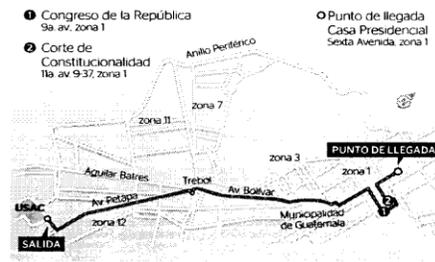
Las bandas criminales identifican bienes e inmuebles abandonados, cuyos propietarios están fuera del país."

ANABELLA DE LEÓN, registradora de la Propiedad

Agregó que debe ser objeto de suscripción la propiedad que ha sido vendida muchas veces en periodos cortos. La registradora aconseja pagar con medios bancarios, y no en efectivo, pues los primeros "dejan huella".

Esperan afluencia masiva

La caminata saldrá del Campus Central de la Usac y hará tres paradas, la última en la Casa Presidencial.



Infografía Prensa Libre: JULIO LAGO M.

Licitan comida para caminata

Grupo EPA adversa condiciones establecidas por las autoridades de la Usac para participar en la manifestación del próximo miércoles.

POR JESSICA GRAMAJO

Las autoridades de la Universidad de San Carlos (Usac) licitan la adquisición de 15 mil refacciones que serían entregadas en la caminata que se realizará el miércoles próximo, para exigir el 5 por ciento constitucional que le corresponde a esa casa de estudios del Presupuesto de la Nación. La actividad es cuestionada por algunos grupos estudiantiles.

En el concurso se pide entregar, a las 6 horas del próximo miércoles, en la Biblioteca Central de la Usac, 15 mil panes con jamón, que serían repartidos a quienes participen en la marcha.

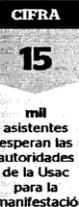
El sábado recién pasado, en la Casa Presidencial, después de haberse reunido con el presidente Otto Pérez Molina, el rector de la Usac, Estuardo Gálvez, explicó que el objetivo de la caminata es exigir al Gobierno que otorgue el 5 por ciento constitucional del Presupuesto de Estado, y que respete la autonomía universitaria, la cual, "se violó cuando asignaron Q75 millones para cons-

truir un hospital de transplantes, que no fue solicitado por esa casa de estudios".

María Paz, directora del Centro Universitario de Occidente (Cunoc), dijo que de esa sede esperan movilizar unas dos mil personas y utilizarán 60 autobuses que serán pagados por los asistentes.

Agregó que solicitaron apoyo a empresas privadas para otorgar refacciones.

María Eugenia Makepeace, directora de la sede de San Marcos, afirmó que viajarán unas tres mil personas.



CUESTIONAMIENTO

El grupo Estudiantes por la Autonomía (EPA) cuestiona la actividad, pues consideran que si bien son necesarios los recursos, el rector le está dando un tinte político y se ha olvidado de la reforma universitaria.

"Están obligando a los estudiantes a acudir ofreciendo cinco puntos; además, quieren que se llegue uniformado con playera blanca y se prohibió hacer consignas o pancartas en contra del Gobierno", denunció Randy Armira, dirigente de EPA.

ANEXO 4: ENTREVISTA ESCRITA REALIZADA MEDIANTE CUESTIONARIO AL SECRETARIO GENERAL ADJUNTO DE LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD.

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDIVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS
Y SOCIALES.
LICENCIATURA EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES.
JOSUÉ MANUEL MENÉNDEZ MARTÍNEZ.

CUESTIONARIO DE ENTREVISTA

Realizo una investigación que servirá para la tesis profesional sobre el tema "ANÁLISIS DE TENDENCIAS ACTUALES DE RESOLUCIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA DE ACCIONES DE AMPARO EN CONTRA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD POR CASOS DE INSCRIPCIONES DE DOMINIO ANOMALAS", para la cual se le solicita su colaboración profesional como experto, la cual no le quitará más de 20 minutos y su respuesta podrá ser manejada de forma anónima si usted así lo desea.

Nombre: Dr. Geovani Salguero Salvador Profesión: Abogado y notario.
Fecha: 15 de julio de 2013.

1. ¿Conoce usted acerca de los distintos criterios de la corte de constitucionalidad referentes a la resolución de acciones constitucionales de amparo en contra del registro de la propiedad por casos en donde se operan inscripciones de dominio anómalas?

Si No

2. En caso de haber resuelto de forma afirmativa la primera pregunta, ¿cuales creería que son estos criterios?

— Otorgamiento de amparo pleno cuando concurra prueba contundente.
— Otorgamiento de amparo parcial cuando las pruebas permitan deducir ilegitimidad del documento que generó la inscripción registral.
— Denegación de protección cuando no concurra prueba que haga advertir la necesidad de otorgar amparo.

3. Cree usted importante analizar las tendencias actuales con las que la Corte de Constitucionalidad resuelve en segunda instancia sobre acciones constitucionales de amparo en contra del registro de la propiedad por casos en los que se operan inscripciones de dominio anómalas y ¿por qué?

Si. Permitirá establecer la necesidad de mantener o no los criterios vigentes.

4. ¿Qué consideraría usted como una inscripción de dominio anómala?

Anómala = que tiene alguna anomalía. No toda anomalía registral amerita intervención de la jurisdicción constitucional. Lo ideal es denominada; inscripción viciada del derecho de propiedad de los legítimos titulares, que es la operada lesionando el referido derecho real, el cual tiene reconocimiento constitucional.

5. Podría usted determinar ¿Qué instituciones jurídicas podrían verse involucradas en casos donde se presentan inscripciones de dominio anómalas?

Fundamentalmente los registros de la Propiedad (Central y de Quetzaltenango).

Otras instituciones podrían generar los documentos e inscribir tal como el Fondo de Tierras o el Registro de Información Registral, pero estas no tienen una función de operación tal como los registros primariamente mencionados.

6. ¿Conoce usted acerca de casos en particular de inscripciones anómalas que hayan generado sentencias en cualquier sentido en la corte de constitucionalidad en los últimos años?

Sí, mi trabajo me ha permitido conocer algunos.

7. ¿Cuáles cree que son los elementos motivantes de una inscripción anómala de este tipo?

Un interés espúreo, oscuro, oportunista, arriesgo.

8. ¿Considera usted que el amparo es un medio idóneo para la restauración de derechos constitucionales provocados por inscripciones de este tipo?

No. Lo ideal es que las partes acudan al amparo como medio extraordinario, pero la Corte de Constitucionalidad ha estimado

que es necesario conocer, ya que con este mecanismo de protección, se pueden suspender total o parcialmente los actos de inscripción cuando las violaciones han sido manifiestas. Además, si no se otorga amparo, los bienes pueden ser movilizados.

9. ¿Cree usted haber evidenciado que los criterios de la Corte de Constitucionalidad han variado en los últimos años respecto al conocimiento de expedientes de amparos en contra del registro de la propiedad en los que se evidencian inscripciones anómalas?

Desde hace unos seis años no han variado.

10. ¿Ha verificado alguna vez que la corte de constitucionalidad no sostenga el criterio utilizado para algún tipo de caso particular en otro caso que presente elementos análogos?

No. En todo caso, la analogía es difícil de determinar; lo que hay es "similitud".

11. ¿Cree usted que remitir al amparista a la vía ordinaria para que verifique acerca de la nulidad de las inscripciones de las que reclama protección no es contrario a los principios de economía procesal?

No. Deviene necesario. La jurisdicción constitucional no es la idónea para diligenciar prueba para determinar la falsedad o nulidad de un documento. Por ello, lo ideal es inmovilizar la inscripción temporalmente y enviar a la jurisdicción ordinaria, donde sí es el medio para el diligenciamiento.

12. ¿Cree usted que en la forma en la que se resuelven dichas acciones de amparo en segunda instancia se da la protección necesaria al amparista de acuerdo a lo que ordena la carta magna?

Sí. Incluso se ha otorgado más allá de lo que el Texto Ley prescribe, pues lo ideal es que acudan a la jurisdicción ordinaria.

13. Cree usted que las acciones de jurisdicción ordinaria protegen el derecho de propiedad privada de una persona que se vea afectado por inscripciones de este tipo, tal como la acción constitucional de amparo?

Si, podría lograrse una protección amplia si resuelven con una perspectiva proteccionista.

14. ¿Cree que la variación que se hizo de que la autoridad competente para conocer de estas acciones de amparo en primera instancia, ha incidido de alguna manera en que la corte de constitucionalidad tenga que variar sentencias de primer grado que no han utilizado tales criterios, en los últimos dos años?

~~S~~ No es necesario variar. Lo que se precisa es que los tribunales designados lleguen a conocer y a hacer propios en sus argumentaciones los criterios de la Corte de Constitucionalidad.