

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

"PROTECCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA POR MEDIO DEL PLANTEAMIENTO
DEL AMPARO. CRITERIOS SUSTENTADOS POR LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD EN
CASOS CONTRA EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD"

TESIS DE GRADO

CARLOS GIOVANI GARCIA AREVALO
CARNET 10009-04

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, OCTUBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

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

"PROTECCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA POR MEDIO DEL PLANTEAMIENTO
DEL AMPARO. CRITERIOS SUSTENTADOS POR LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD EN
CASOS CONTRA EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD"

TESIS DE GRADO

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

POR

CARLOS GIOVANI GARCIA AREVALO

PREVIO A CONFERÍRSELE

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

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, OCTUBRE 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: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO
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
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO
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. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. JUAN IGNACIO GALVEZ QUIÑONEZ

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

Guatemala, 8 de junio de 2015

*Distinguidos
Miembros del Consejo de la Facultad
de Ciencias Jurídicas y Sociales,
Universidad Rafael Landívar,*

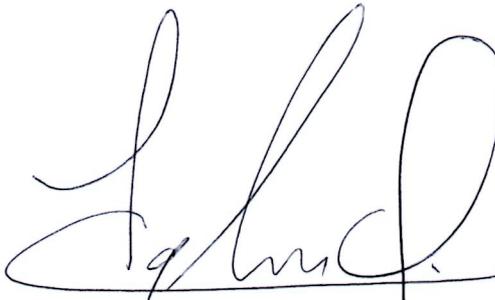
Honorables Miembros del Consejo:

Respetuosamente me dirijo a ustedes con el objeto de informarles que he analizado la tesis titulada "Protección al derecho de propiedad privada por medio del planteamiento del amparo. Criterios sustentados por la Corte de Constitucionalidad en casos contra el Registro General del Propiedad", realizada por el estudiante Carlos Giovanni García Arévalo.

En ese sentido, hago constar que formulé recomendaciones metodológicas de fondo y forma, las cuales, luego de su discusión y consenso con el autor, fueron debidamente incorporadas para el enriquecimiento del texto final.

En virtud de lo anterior, considero que el presente trabajo de tesis sometido a revisión, además de cumplir con los requisitos académicos para que sea procedente su impresión correspondiente, es un valioso aporte que permite dar a conocer en forma sistematizada los criterios asumidos por la Corte de Constitucionalidad en casos de trascendencia social en los que se le increpa al Registro General del Propiedad, violación al derecho de propiedad. El suscrito se encuentra convencido que mediante el análisis y la difusión de la Doctrina Legal emanada por el alto tribunal constitucional en casos específicos como el que aborda el autor García Arévalo, se logrará una adecuada tutela constitucional de aquel derecho, circunstancia que el presente trabajo logra mediante el acertado desarrollo de aquellos fallos, seguido de un brillante razonamiento propio del autor.

Cordialmente.



Juan Ignacio Gálvez Quiñónez
Abogado y Notario

Guatemala, 04 Septiembre 2015.

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 Fondo y de Forma** a que se refiere el Instructivo de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, del trabajo de tesis titulado **"PROTECCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA POR MEDIO DEL PLANTEAMIENTO DEL AMPARO. CRITERIOS SUSTENTADOS POR LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD EN CASOS CONTRA EL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD"** elaborado por el estudiante **CARLOS GIOVANI GARCÍA ARÉVALO**.

Luego de efectuada la revisión, se sugirieron algunas correcciones al estudiante García Arévalo, quien cumplió con presentar las mismas dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de esa Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis en referencia se encuentra estructurada conforme los requerimientos y regulaciones existentes de la Universidad Rafael Landívar para el efecto.

Por lo expuesto, emito a favor del trabajo de tesis investigado y elaborado por Carlos Giovanni García Arévalo de conformidad con los requisitos reglamentarios, **DICTAMEN FAVORABLE SOBRE LA PERTINENCIA DE EMITIR LA ORDEN DE IMPRESIÓN**, a efecto de que se continúen con los procedimientos establecidos por esa Universidad, toda vez que el presente trabajo es apto como tesis para que al autor del mismo se le confiera el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Habiendo cumplido con el encargo encomendado por esa Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,



Mgtr. Helena Carolina Machado Carballo



11 calle 22-49 zona 11 Residenciales San Jorge, Guatemala, Guatemala

Teléfono: (502) 24737890

Email: hmachado@intelnet.net.gt



Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante CARLOS GIOVANI GARCIA AREVALO, Carnet 10009-04 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07630-2015 de fecha 27 de febrero de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"PROTECCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA POR MEDIO DEL
PLANTEAMIENTO DEL AMPARO. CRITERIOS SUSTENTADOS POR LA CORTE DE
CONSTITUCIONALIDAD EN CASOS CONTRA EL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD"

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 30 días del mes de octubre del año 2015.


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



AGRADECIMIENTOS

A Dios, a la vida, a mis padres, a mis hermanos, hermanas y, amigos y amigas;

Al Doctor en Derecho: Mauro Roderico Chacón Corado, quien me ha dado la oportunidad de integrar un equipo formado por excelentes personas, a quienes admiro profundamente y de quienes aprendo día a día: Roslyn, Mauro, Juan Ignacio, María Elena, Juan Francisco, Jorge Luis, Jorge Ozaeta, Arnoldo Herrera, Julio Cordón, Fabiola, Jorge Chacón, Carol Gil, Ronnie y Carlos Dardón;

A los Licenciados: Lisbeth Carolina Reyes Paredes de Barahona, Martín Ramón Guzmán Hernández y Ana Margarita Monzón de Vásquez, quienes en distintas etapas de mi vida laboral me han enseñado a ser un profesional del derecho;

Al Licenciado: Juan Ignacio Gálvez Quiñonez por compartir su experiencia profesional, por sus consejos, por su apoyo y por dedicar parte de su tiempo para que pudiera alcanzar esta meta;

A la Licenciada: Helena Carolina Machado Carballo por su apoyo y tiempo brindado a mi persona para las correcciones finales de la presente tesis.

DEDICATORIA

A DIOS: padre omnipotente agradezco infinitamente tus bendiciones, por ser el pilar fundamental de este triunfo, por las enseñanzas que me ha brindado, por ser mi bastión de fortaleza en los momentos difíciles, por ser luz en mi vida, te amo con todo el corazón;

A LA VIRGENCITA DEL ROSARIO: madre intercesora de luz y bondad, te agradezco profundamente, porque has sido una guía de rectitud, humildad y honradez a lo largo de mi vida, y porque siempre intercedes por mí ante tu hijo, nuestro señor Jesucristo;

A MIS PADRES: Carlos Conrado García Cerezo y Miriam Yaneth Arévalo Ochoa, sin quienes simplemente no existiría, los amo y agradezco con humildad sus esfuerzos, por invertir en mi educación, por enseñarme el amor por los libros, por su paciencia, por mostrarme los principios y valores que he procurado aplicar en mi existencia, por ser pilares fundamentales de este logro;

A MI HERMANA: María Gabriela García Arévalo, nena, wabi, "HT", a quien amo, te agradezco por todo lo bueno que representas en mi vida, por estar siempre a mi lado, por tu amistad, por tu apoyo, por ser un pilar importante para mi vida, por tu nobleza y porque siempre has creído en mí;

A MIS HERMANOS: Ivonne, Ceci y Chato y sus respectivas familias (sobrinas y sobrinos: Giorgi, Jorgito, Isa, Jorgito, Brenda, Sandy, Karla y Marcela), a quienes también amo y agradezco sinceramente su apoyo incondicional, sus consejos, sus palabras de ánimo y por ser parte de mi vida;

A MIS ABUELITOS: Graciela y Guillermo quienes sé que desde el cielo cuidan de mí; César Augusto por enseñarme el valor de los libros y por su cariño y Alma a quien le agradezco su cariño incondicional;

A MIS TÍOS: Leonel y Neco, porque desde el cielo me sonríen como siempre lo hicieron, Olga porque siempre está pendiente de mí, Letty, por su cariño; César, Estuardo, Donald, Leyda, Brenda y Oscar, por su cariño incondicional;

A MIS PRIMOS: Jacobo, Enrique, Sara, Benjamín, Alejandro, Allan, Geraldine, Víctor, Willy y Donaldo, gracias por su apoyo;

A MIS AMIGOS Y AMIGAS DEL COLEGIO, DE LA U Y DE LA CC: por sus palabras de aliento, su amistad sincera, su cariño y apoyo incondicional y por acompañarme a lo largo de este proceso;

A LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDIVAR: mi *alma mater*, a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y todos los catedráticos que fueron parte esencial de mi formación profesional.

Citando las palabras del célebre Gustavo Cerati:

No queda más que decir, sino

¡GRACIAS TOTALES!

RESPONSABILIDAD: “El autor es el único responsable del contenido y conclusiones de la presente tesis”.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	i
CAPÍTULO 1	
La Corte de Constitucionalidad como máximo intérprete de la Constitución Política de la República de Guatemala y generador de doctrina legal	1
1.1 La Corte de Constitucionalidad	6
1.2 La Corte de Constitucionalidad como tribunal permanente y de jurisdicción privativa	13
1.3 La doctrina legal de la Corte de Constitucionalidad	14
CAPÍTULO 2	19
El derecho de Propiedad Privada	19
2.1 Nociones básicas	19
2.2 Evolución histórica del derecho de propiedad privada	20
2.3 Conceptualización	27
2.4 Contenido y límites	34
2.5 Función social y regulación del derecho de propiedad	38
2.5.1 Función social	38
2.5.2 Regulación en Guatemala	39
CAPÍTULO 3	44
El amparo	44
3.1 Antecedentes	45
3.2 El amparo en Guatemala	47

3.3 Definición, características y principios que rigen al amparo	49
3.3.1 Definición	49
3.3.2 Características	52
3.3.3 Principios que lo rigen	53
3.4 Naturaleza jurídica y condiciones de procedibilidad	58
3.4.1 Naturaleza jurídica	58
3.4.2 Condiciones de procedibilidad	60
3.5 Competencia de conocimiento para los amparos interpuestos contra el Registrador General de la Propiedad	65
CAPÍTULO 4	67
Criterios sustentados por la Corte de Constitucionalidad en casos contra el Registro General de la Propiedad	67
4.1 Análisis como derecho fundamental	69
4.2 Análisis de los criterios que la Corte de Constitucionalidad ha sustentado en asuntos incoados contra el Registro General de la Propiedad	73
4.3 Criterio de otorgamiento pleno de amparo	78
4.4 Análisis general del criterio de otorgamiento pleno de amparo	99
4.5 Criterio de otorgamiento parcial de amparo	101
4.6 Análisis general del criterio de otorgamiento parcial de amparo	124
4.7 Criterio de denegatoria de amparo	126
4.8 Análisis general del criterio de denegatoria de amparo	150
CAPÍTULO 5	152
Presentación, análisis y discusión de resultados	152

Conclusiones	160
Recomendaciones	163
Referencias	165
Anexos	173

RESUMEN

La presente obra desarrolla un estudio jurídico-doctrinal del derecho de propiedad, así como de los criterios sustentados por la Corte de Constitucionalidad en amparos interpuestos contra el Registrador General de la Propiedad en los que se le endilga al citado funcionario vulneración de ese derecho, con la finalidad de determinar cuáles son los referidos criterios que conforman la doctrina legal respecto a esta temática, así como su evolución en el tiempo.

La obra en mención se dividió en cinco capítulos, contextualizando en el primero apreciaciones relacionadas con el tribunal constitucional guatemalteco, así como conceptualizan la doctrina legal y su importancia en la función jurisdiccional de la mencionada Corte. En el segundo, se desarrolla lo relacionado con el derecho de propiedad, sus nociones, evolución, definición, contenido y límites, función social y regulación normativa.

El tercero realiza el estudio del amparo, sus características, principios y lo concerniente a determinar a quiénes les corresponde la competencia objetiva para conocer y decidir, en las instancias respectivas, las controversias en las que se reclama contra el Registro General de la Propiedad alegando restricción del derecho de propiedad. El cuarto, desarrolla el análisis de los criterios sustentados por la Corte de Constitucionalidad, así como de los casos individualizados en los que se aplica la doctrina legal del tribunal.

Finalmente, en el quinto se plasman los resultados de la investigación en cuanto al análisis de los casos estudiados y las conclusiones y recomendaciones a las que se llega confrontando la doctrina y los fallos respectivos.

INTRODUCCIÓN

La presente obra desarrolla un análisis jurídico-doctrinal concerniente a los criterios sustentados por la Corte de Constitucionalidad en materia de amparo, respecto de los casos en los que se le endilga al Registro General de la Propiedad violación del derecho fundamental de propiedad consagrado en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

La Corte antes relacionada se configura en el sistema jurídico guatemalteco como el máximo tribunal en materia constitucional, por ello sus fallos conforman la jurisprudencia y doctrina legal que los tribunales y los poderes públicos deben seguir para garantizar a los ciudadanos el adecuado respeto de las normas constitucionales. De ahí que mediante la presente obra se pretende realizar el análisis de sentencias relacionadas con casos en los que se denuncia, ante los tribunales constitucionales de amparo, la violación del derecho enunciado.

El análisis de los fallos dictados por la Corte de Constitucionalidad deviene trascendental, ya que de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, el citado tribunal es quien orienta y define, por medio de sus fallos, el verdadero sentido y alcance de los preceptos plasmados en la Carta Magna.

De esa cuenta, en la presente investigación, desarrollada bajo la modalidad de estudio de casos y análisis jurisprudencial, se estudiarán casos concretos fenecidos y ejecutoriados en los que se analizan las diferentes circunstancias fácticas que motivaron su promoción así como las apreciaciones de fondo emitidas, en cada caso particular, por la Corte de Constitucionalidad, a efecto de indagar ¿Cuáles son los criterios de protección en materia de amparo con relación a la salvaguarda del derecho de propiedad?

La contextualización del tema en el ámbito nacional, fijada como alcance de la investigación, se realiza con el objeto de establecer los criterios de protección que ha configurado la Corte de Constitucionalidad, como máximo intérprete de la Constitución, en relación a esta problemática. Como límites del estudio se tiene el escaso material bibliográfico, pues algunos títulos cuentan con información insuficiente o escasa. La solución a dicha problemática, es el análisis y discusión de diversas sentencias

proferidas por la Corte de Constitucionalidad en materia de amparo que versan sobre el tema estudiado, ello con el objeto de ilustrar al destinatario final de la obra acerca de los diversos criterios que la referida Corte ha adoptado al respecto.

De esa cuenta, para orientar al lector de una manera adecuada, la presente obra parte del estudio concretizado de lo relacionado con la Corte de Constitucionalidad y, del análisis sucinto de qué debe entenderse por jurisprudencia y doctrina legal, pues es a través de la misma que la Corte externa su criterio respecto de la interpretación, sentido y alcance de los derechos fundamentales.

Seguidamente, se analiza con amplitud el derecho de propiedad y todas sus aristas concernientes a su conceptualización y su contenido, de tal manera que finalizado el estudio concreto del tema de la propiedad, se estudia el amparo, y siendo dicha garantía el mecanismo de defensa creado por el legislador constituyente para la protección de los derechos de las personas frente a actos arbitrarios del Estado, la presente obra estudia todo lo relativo a la misma y lo concerniente a la competencia objetiva para el conocimiento y decisión de las causas en las que se le endilga al Registro General de la Propiedad restricción del derecho fundamental de propiedad, lo anterior porque el amparo se instituye como un mecanismo de tutela frente a la arbitrariedad por cuyo medio se viabilizan la prevención o reparación de los derechos vulnerados por el acto coercitivo del poder público.

El objetivo del estudio de casos y análisis de la jurisprudencia y doctrina legal sustentada por la Corte de Constitucionalidad consiste en identificar los distintos criterios que el citado tribunal ha ido utilizando en el decurso del tiempo en lo relativo a la problemática relacionada, para poder sistematizarlos y que el lector tenga a su alcance una guía de aplicación práctica de los mismos, así como para identificar los cambios jurisprudenciales que han abonado a la utilización de cualquiera de los criterios de amparo que se analizaran.

Los objetivos específicos, por su parte, se centran en establecer por qué se adoptan estos criterios y su viabilidad con respecto a la realidad jurídica nacional e, identificar, asimismo los mecanismos de protección ordinaria y su funcionalidad material para orientar al lector respecto de cuáles pueden solicitarse en la vía ordinaria para

salvaguardar de esa forma la propiedad de las personas, en el evento de que la tutela constitucional no adquiriera la viabilidad necesaria.

La obra investigativa tiene, como aporte, divulgar los criterios que en materia de Amparo se utilizan por la Corte de Constitucionalidad, en relación a la protección del derecho de propiedad.

Las unidades de análisis utilizadas en la investigación son los expedientes que en detalle se estudian en el capítulo 4 de la presente obra. Deviene indispensable señalar al lector que en el presente trabajo, se analizan diversos fallos emitidos por la Corte de Constitucionalidad que datan del período comprendido desde el año de 1998 al año 2013. Además, resulta importante recalcar que, por razón del análisis jurisprudencial que se realizó en la presente obra no fue necesario obtener información adicional de sujetos, ello por el carácter documental del estudio efectuado.

Por último, vale la pena hacer mención que para poder sistematizar los fallos estudiados y que el lector tenga a su alcance una guía de aplicación práctica de los mismos, los instrumentos a aplicar fueron: **a)** el cuadro de cotejo, que consiste en un cuadro matricial en el que se medirán los indicadores de los elementos de estudio que son los siguientes: la procedencia del amparo, la procedencia temporal del amparo y, la improcedencia del mismo; y **b)** la ficha, consistente en una recopilación de la información elemental de las sentencias analizadas.

CAPÍTULO 1

La Corte de Constitucionalidad como máximo intérprete de la Constitución Política de la República de Guatemala y generador de doctrina legal

La Constitución, como conjunto de normas consideradas fundamentales, debe ser comprendida no solamente como un compendio normativo que hace referencia a la voluntad autolimitadora del poder público frente a los derechos de las personas que habitan en él, es decir como un instrumento normativo programático de las atribuciones estatales, sino que debe ser apreciada como norma de normas –*norma normarum*– por ello, hoy en día resulta incuestionable afirmar que la defensa jurídica y aplicación de la Constitución **implica imponer su supremacía sobre el resto del ordenamiento jurídico del Estado.**

Sus preceptos siempre deben estar presentes en la aplicación de las técnicas legislativas que se utilizan en la emisión de las leyes por parte del Organismo Legislativo; en los fallos judiciales dictados por la Corte Suprema de Justicia y demás tribunales que conforman el Organismo Judicial, y también de los actos de ejecución de políticas públicas realizados por el Organismo Ejecutivo y todas las instituciones que lo componen, ello, en atención a que la Constitución se erige como la norma fundante del ordenamiento jurídico, vinculante para gobernantes y gobernados.

Expuesto lo anterior, resulta conveniente entrar en materia y desentrañar la significación de lo que hoy día se debe comprender por Constitución.

Definir el vocablo Constitución, resulta ser un proceso intelectual alambicado, pues, sin lugar a dudas, percibir la palabra constitución desde el punto de vista jurídico, configura una labor bastante complicada, lo anterior, por razón de dos cuestiones trascendentales, que son las siguientes: **a.** la primera, relativa a la enorme complejidad que entraña la propia naturaleza jurídica de la misma; y **b.** la segunda, atinente a que

inclusive en la actualidad no existe un criterio unificado en la doctrina que estudia el derecho constitucional, respecto de la manera más apropiada para definirla.

Con el objeto de desentrañar una adecuada significación del vocablo deviene fundamental plasmar diversas acepciones que la doctrina ha otorgado al esquivo vocablo. Para el efecto, el connotado jurista Ferdinand Lasalle definió la constitución como *“la suma de los factores reales de poder que rigen en un Estado”*.¹

Al respecto, resulta necesario afirmar lo siguiente: la conceptualización aludida, hoy en día resulta incompleta para dimensionar el concepto de lo que se debe comprender por constitución; puesto que actualmente no puede ser definida de manera tan parca pues, si bien es cierto, en la Constitución se norman todos los factores reales de poder existentes en un Estado, aquella no solamente comprende la estructura orgánica del Estado y su funcionamiento, sino también vislumbra el reconocimiento y protección de los derechos fundamentales de las personas que habitan en ese Estado en contra de amenazas, violaciones, tergiversaciones o restricciones a los mismos y los mecanismos de protección de tales derechos.

En ese orden de ideas, y con el objeto de precisar su definición, es menester brindar otras acepciones que tiendan a desentrañar su significado. Para ello, resulta necesario evocar la definición brindada por Pablo Ramella, en su libro *Derecho Constitucional*, citado por el autor Marcelo Pablo Ernesto Richter, quien expone: *“[la Constitución es] (...) el conjunto de normas jurídicas, que regulan los poderes y órganos del Estado y establecen las obligaciones y derechos con respecto al Estado, de las autoridades públicas y de los habitantes y ciudadanos, disponiendo en contenido social y político que debe animarla.”*² Con el objeto de clarificar y ampliar el contenido del concepto aludido, resulta necesario enunciar otras concepciones relativas al vocablo

¹ Constitución: *Diccionario de Derecho Constitucional –Con definiciones y conceptos jurídicos emitidos por la Corte de Constitucionalidad–*, Publicación de la Corte de Constitucionalidad. Guatemala; 2009, Págs. 40-41

² *Loc. cit.*

constitución, para lo cual se citará lo expresado por el último de los autores aludidos, quien al referirse a la Constitución, indica lo siguiente: “(...) es la ley de mayor jerarquía dentro del Estado, inspirada en principios liberales o sociales, o en ambas categorías de principios. En ella, se establece en primer lugar, el fin para el que se organiza el mismo; se reconocen los derechos y garantías de los habitantes (derechos humanos); se instaure la estructura y forma de funcionamiento de sus organismos y diversas instituciones; y se instituyen las garantías y mecanismos para hacer valer los derechos establecidos, en armonía con el interés social, y los medios de defensa del orden constitucional.”³

Al respecto, Manuel García Pelayo, citado por Francisco Cumplido Cereceda y Humberto Nogueira Alcalá, postuló tres significaciones posibles del concepto “constitución” con el objeto de obtener una adecuada intelección respecto de la norma fundamental. Para el efecto, afirmó: es necesario definir la Constitución (...)

- desde el punto de vista racional normativo, según el cual, se concibe a la norma fundamental “como un complejo normativo establecido de una sola vez y en el que de una manera total, exhaustiva y sistemática se establecen las funciones fundamentales del Estado y se regulan los órganos, el ámbito de sus competencias y las relaciones entre ellos.”⁴
- desde la perspectiva histórico-tradicional en la que se concibió a dicho conjunto normativo “como una estructura resultado de una lenta transformación histórica, en la que intervienen frecuentes motivos irracionales y fortuitos irreductibles a un esquema. La Constitución de un Estado no es creación de un acto único y total,

³ Loc cit.

⁴ Cumplido Cereceda, Francisco y Humberto Nogueira Alcalá, *Teoría de la Constitución. Dirección de Extensión e Investigación*; Universidad Andrés Bello; Santiago-Chile. Págs. 15 y 16; citados por: Flores Juárez, Juan Francisco. *Constitución y Justicia Constitucional / Apuntamientos*, Publicación de la Corte de Constitucionalidad, Guatemala, 2005, Págs. 40-41.

*sino de actos parciales reflejos de situaciones concretas, y frecuentemente de usos y costumbres formados lentamente*⁵ y,

- desde la óptica sociológica, para lo cual indicó: *“que [la constitución] considera a la estructura real de un pueblo como expresión de una infraestructura social, sin estimarla creación de la normatividad suprema del Estado. Es decir, que existe una constitución real o sociológica y una jurídico política y esta última, será tanto más vigente y eficaz cuanto tienda a coincidir con la primera...”*⁶

Como complemento de lo anteriormente expuesto, el connotado tratadista guatemalteco Alejandro Maldonado Aguirre, ha definido al texto supremo en el siguiente sentido: *“... la Constitución, es por definición, el código político que, en esencia, reconoce los derechos inherentes a la persona humana y garantiza su ejercicio. Es, asimismo, fundamento del orden jurídico y de la organización política del Estado.”*⁷

De la noción transcrita, deviene necesario apuntar que, para que la Constitución adquiera durabilidad, estabilidad y confiabilidad, es menester que su texto se encuentre basado en principios y valores que para el conglomerado social al que se dirige se consideren como inalienables e imprescriptibles, pues en opinión del autor de la presente obra investigativa, solo así se justificaría como la norma prima que da sustento a la población y al propio Estado.

El carácter democrático de la norma fundamental, ha sido palpable por razón de lo siguiente: **en primer lugar** porque aquella ha sido aplicada desde su promulgación, reivindicando su naturaleza de norma jurídica **imperativa** sobre el concepto tradicional de simple enunciado inspirador y programático. **En segundo lugar** por razón de la

⁵ *Loc. cit.*

⁶ *Loc cit.*

⁷ Maldonado Aguirre, Alejandro, Instituto de Justicia Constitucional – Corte de Constitucionalidad, *et al*; *Opus Magna Constitucional Guatemalteco 2010*; Tomo I; Corte de Constitucionalidad; Guatemala; 2010; Capítulo II; “*Nuestra Constitución*”; Pág. 81.

utilización por parte del conglomerado poblacional a quien se dirige, de las llamadas garantías constitucionales para la defensa de la misma, siendo el caso que pretende exaltar y someter a su **supremacía** los actos de poder o autoridad que denotan arbitrariedad a través del enjuiciamiento de aquel por la vía del amparo; y cuando se busca proteger su **prevalencia** respecto de normas emitidas por el poder legislativo derivado que la infringen por no adecuarse a sus parámetros o cánones, por vía del proceso de inconstitucionalidad de las normas.⁸

La Constitución, es pues, un instrumento normativo de extraordinaria importancia y significación para alcanzar la plena convivencia social, pues como refiere Konrad Hesse, “... es el orden jurídico fundamental de la comunidad. La Constitución fija los principios rectores con arreglo a los cuales se deben formar la unidad política y (...) asumir las tareas del Estado. Contiene los procedimientos para resolver los conflictos en el interior de la comunidad. Regula la organización y el procedimiento de formación de la unidad política y la actuación estatal. Crea las bases y determina los principios del orden jurídico en su conjunto”.⁹

En síntesis, la Constitución, es la norma suprema y fundamental del ordenamiento jurídico de un Estado; en tal sentido, la misma establece la estructura orgánica básica de este último y, reconoce y garantiza los derechos y libertades inherentes a la persona.¹⁰ Es pues, un producto de la voluntad soberana del pueblo declarada por sus representantes legítimos¹¹ y, sus preceptos, son producto del consenso; los mismos, señalan la finalidad del Estado y conductos por los cuales debe dirigirse éste para lograr la concreción de aquel fin.

⁸ *Ibid.*, Página 41.

⁹ Hesse, Konrad, *Escritos de Derecho Constitucional*, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1992, Pág. 16.

¹⁰ Cerdón Aguilar, Julio César; Ana Margarita Monzón de Vásquez, *et.al.*, *Opus Magna Constitucional Guatemalteco. Tomo III*, 2011, Publicación del Instituto de Justicia Constitucional adscrito a la Corte de Constitucionalidad, Guatemala, 2011, Capítulo III: Derecho Procesal Constitucional, Tema: “*La defensa del orden constitucional en Guatemala*”, Pág. 337.

¹¹ El legítimo representante de la expresión del poder soberano del pueblo es la Asamblea Nacional Constituyente, **electa democráticamente**.

Clarificada la noción de la Constitución, resulta relevante estudiar al tribunal que tiene por misión elemental defender el orden consagrado por la misma.

1.1 La Corte de Constitucionalidad:

Como cuestión previa al estudio del tribunal constitucional guatemalteco, es menester reseñar, a manera de ilustración, el origen de los tribunales de justicia constitucional.

La creación de los tribunales constitucionales, tiene sustento principalmente de los postulados de la teoría constitucionalista impulsada por el jurista Hans Kelsen. De esto, resulta que los tribunales constitucionales surgieron inicialmente en la Europa continental, producto del influjo de las teorías kelsenianas relacionadas con el estudio de la constitución y de los mecanismos que aseguran su supremacía.¹² Posteriormente, con el decurso del tiempo, las nociones postuladas por aquellas teorías innovadoras se fueron desarrollando y se trasladaron a otros lugares del orbe, tan distantes como el continente americano, entre otros.

Expuesto lo anterior, es dable afirmar que la teoría aludida propició la creación de una jurisdicción constitucional especializada, así como de los mecanismos de tutela de la *lex superior*. Aquellos mecanismos tienen como objetivo fundamental garantizar el mantenimiento del orden establecido por la norma fundamental. La labor de la defensa del orden constitucional, producto de los postulados kelsenianos, fue encomendada a los tribunales constitucionales, los que tenían, en primer orden, la función privativa de anular los preceptos normativos o reglamentarios contraventores de la norma suprema.

¹² Cordón Aguilar, Julio César, *Teoría constitucional*, Publicación de la Corte de Constitucionalidad, Guatemala, 2009, Págs. 1-5

Posteriormente, con el transcurso del tiempo y de la evolución de las ideas y doctrinas constitucionalistas, aquella noción se amplió ostensiblemente, puesto que los tribunales constitucionales, hoy en día, no solo se ocupan de proteger la supremacía constitucional, sino que además velan por el adecuado respeto por parte del poder público o de cualquier órgano dotado de poder, de los derechos fundamentales de los ciudadanos o particulares.

De esa forma, resulta importante expresar que Kelsen al formular su teoría, se opuso a que el parlamento ejerciera el control de constitucionalidad sobre sus propios actos [legislativos]; por ende, en su teoría, se decantó por la creación de un tribunal especializado cuya característica principal fuera la de estar dotado de independencia respecto de los demás poderes que conformaban al Estado¹³, pues la tarea encomendada al tribunal constitucional, era –en los orígenes del constitucionalismo– y es hoy en día, una labor de enorme trascendencia, pues el ejercicio de la jurisdicción constitucional implica analizar y hacer justiciables desde la óptica de la constitución los derechos fundamentales reconocidos a los ciudadanos del Estado.

De esa forma Kelsen ideó un tribunal constitucional concentrado, especializado en sus funciones e independiente de cualquier organismo del Estado en contraposición al sistema norteamericano, que adoptó el control de constitucionalidad difuso, por el cual, cualquier juez está facultado para realizar un examen de compatibilidad entre las normas y la Constitución y decidir la inaplicación de la norma de inferior jerarquía, es decir, la norma ordinaria, en el caso concreto.¹⁴

De todo lo anterior, se extrae que las teorías kelsenianas se expandieron por la Europa continental, primero a nivel doctrinario, y posteriormente en el derecho constitucional positivo a partir de la conclusión de la calamidad más importante en el mundo, la segunda guerra mundial.

¹³ *Loc. cit.*

¹⁴ *Loc. cit.*

La terminación de aquel conflicto bélico de proporciones catastróficas, trajo consigo la evolución de las corrientes doctrinarias constitucionalistas imperantes en aquella época, pues derivado de los conflictos suscitados, se redescubrió el carácter normativo de la Constitución, ello porque a partir de la experiencia legislativa alemana e italiana, en las que el creador de la ley –legislador– en confabulación con el dictador o jefe de Estado, se constituyó como la máxima amenaza para el pleno ejercicio de la libertad y de los derechos esenciales de los ciudadanos; de esa cuenta, se comprobó la necesidad de crear un órgano especializado e independiente de los poderes constituidos del Estado que hiciera valer esa eficacia normativa aludida del texto fundamental para garantizar el debido respeto de tales derechos, hoy considerados fundamentales.

Expuestos los orígenes que impulsaron la creación de los tribunales constitucionales, deviene procedente indagar acerca de la conceptualización del tribunal constitucional. Al efecto, el diccionario de derecho constitucional indica: “(...) *que el tribunal constitucional, es aquel órgano que tiene a su cargo, principalmente, hacer efectiva la primacía de la Constitución. Tiene la facultad de revisar la adecuación de las leyes y eventualmente de los proyectos de ley y decretos reglamentarios del poder ejecutivo a la Constitución, realizando un examen de constitucionalidad de tales actos.*”¹⁵

De conformidad con el sistema ideado por Kelsen, el Tribunal Constitucional actúa como un legislador negativo, pues el mismo, carece de la potestad legislativa que le permita crear leyes pero, al realizar el examen de constitucionalidad al que se hubiere hecho alusión con anterioridad, si considera que la normativa sujeta al examen vulnera lo dispuesto por el legislador constituyente en la Constitución, **tiene el poder de expulsarla del ordenamiento jurídico, bien sea derogándola parcial o totalmente.**¹⁶

¹⁵ Tribunal constitucional: *Diccionario de derecho constitucional; Op.cit;* Págs. 151 y 152.

¹⁶ Es aquí donde el tribunal constitucional ejerce su función de legislador negativo.

Al realizarse una intelección de lo anteriormente indicado, se puede colegir la trascendencia de la misión que le ha sido encomendada a aquel órgano jurisdiccional, porque su rol '**fundamental**' es el de lograr el mantenimiento de la democracia en el modelo de Estado idealizado por el legislador constituyente en el texto fundamental, es decir, la Constitución.

En ese orden de ideas, el tribunal se configura [en el sistema jurídico guatemalteco y el de otros estados, como Alemania, Italia y Colombia] como un órgano jurisdiccional de rango constitucional, independiente de cualquier poder público cuyo objetivo fundamental es garantizar la supremacía de la Constitución, y la tutela, [a través de sus pronunciamientos definitivos emanados de sus funciones jurisdiccionales] de los derechos fundamentales. En otro orden de ideas, su misión se concretiza en lograr la defensa del orden jurídico, político y social que se encuentran impregnados en el texto fundamental.

De esa cuenta se entiende que el tribunal constitucional concebido por Kelsen, es un órgano independiente del poder judicial, el cual tiene características de un legislador negativo que abroga leyes con efectos *erga omnes*. Estudiados de manera sucinta, el origen y la noción relativa a los tribunales constitucionales, conviene entrar en materia y estudiar lo relativo al tribunal constitucional guatemalteco.

La experiencia constitucional guatemalteca, se remonta hacia el año de 1965, con la creación del texto supremo de ese mismo año. En dicha norma superior, se concibió la creación de un tribunal constitucional que también fue denominada por el constituyente de mil novecientos sesenta y cinco como Corte de Constitucionalidad, la cual ostentaba características muy diferentes del actual tribunal constitucional guatemalteco.

La Corte de Constitucionalidad de ese entonces, se encontraba incrustada en la rama del poder judicial, se integraba con los propios magistrados de la Corte Suprema de Justicia y su ámbito de competencia judicial era reducido, pues únicamente se encontraba facultada para conocer del ‘recurso’ –así se le denominaba en aquel entonces– de inconstitucionalidad y no ostentaba competencia para tutelar derechos fundamentales¹⁷.

Con la transición democrática alcanzada con la promulgación de la Constitución del mil novecientos ochenta y cinco, se creó la Corte de Constitucionalidad actual, como un tribunal especializado cuya tarea esencial se encuentra enderezada en garantizar la primacía y defensa del orden constitucional. Tanto la Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo 268, como la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad en su artículo 149, instituyen a la Corte de Constitucionalidad como un tribunal permanente, de jurisdicción privativa y cuya función esencial es la defensa del orden constitucional.

Al realizar la intelección de las preceptivas aludidas, se infiere que la Corte de Constitucionalidad es un órgano jurisdiccional de rango constitucional¹⁸, administrador e impartidor de justicia (constitucional), función esta que desarrolla de forma privativa, y cuyo objeto se encamina a garantizar la supremacía y la defensa de la Constitución.

Con relación lo anteriormente enunciado, resulta necesario resaltar que la Corte de Constitucionalidad, en ejercicio de su función de intérprete máximo de la norma fundamental, ha considerado respecto de sí misma, lo siguiente: “*La Corte de Constitucionalidad ha sido instituida como un tribunal independiente, cuya función*

¹⁷ Mejicanos Jiménez, Manuel de Jesús, *et.al.*, *Opus Magna Constitucional Guatemalteco. Tomo III*, 2011, Capítulo II: Derecho Constitucional, Tema: “*Crónica de la Corte de Constitucionalidad de la República de Guatemala*”, Págs. 148-149.

¹⁸ Se dice que la Corte de Constitucionalidad es un poder de rango constitucional, por razón de que su creación, funciones y atribuciones se encuentran ampliamente reguladas en la norma fundamental –la Constitución– y además la ley reguladora de su actividad y función jurisdiccional (Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad) es también un cuerpo normativo creado por el propio legislador constituyente.

esencial es la defensa del orden constitucional y la tutela efectiva de los derechos de las personas. Por la especial trascendencia de tal función, este tribunal se constituye en el supremo intérprete y guardián del conjunto de principios y valores contenidos en la Constitución Política de la República de Guatemala, labor esta en la que se ha decantado por que en toda interpretación que del texto supremo deba hacerse, debe prevalecer el contenido teleológico y finalista de éste. Al realizar dicha labor, esta Corte no puede asumir competencias o realizar actos que contravengan la preceptiva constitucional, pues sería paradójico que la llamada a defender dicha preceptiva fuera precisamente la que la infringiera. Su función jurisdiccional la ejerce de acuerdo con las atribuciones contenidas en los artículos 272 de la Constitución Política de la República y 163 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.”¹⁹

De la consideración que preceden, el autor de la presente obra investigativa considera fundamental traer a colación dos aspectos, que a la postre resultan trascendentales, y que definen y orientan la misión esencial de la Corte de Constitucionalidad.

El primero de ellos, alude a la importancia de la función esencial que se otorga al tribunal constitucional guatemalteco, la cual consiste en garantizar la defensa del orden constitucional. Lo anterior, porque la propia Constitución en su carácter de norma suprema del ordenamiento jurídico guatemalteco es la que asigna a la Corte de Constitucionalidad tal función; por ende, no puede existir otro tribunal de mayor jerarquía con tal atribución. De ello, se desprende que la Corte de Constitucionalidad se constituye como supremo intérprete y protector de los principios y derechos fundamentales que se consagran en el texto supremo.

El segundo aspecto a resaltar, es el relacionado con el ejercicio de la actividad jurisdiccional de la Corte de Constitucionalidad, la cual a juicio del autor de la presente obra investigativa es fundamental para el sistema jurídico guatemalteco. Esto, porque el

¹⁹ Gaceta No. 82. Corte de Constitucionalidad. Expediente No. 2395-2006. Sentencia del 10-10-2006.

tribunal debe ejercer la potestad jurisdiccional que le ha sido encomendada respetando **SIEMPRE** los límites que le ha impuesto el legislador constituyente. De ello, se desprende que la Corte **no puede asumir competencias y/o realizar actos que contravengan las preceptivas constitucionales, pues como ella misma lo ha considerado, sería PARADÓJICO que la llamada a defender la norma suprema, sea la primera que la infringiera.**

Del análisis del enunciado que precede, se desprende que la función que constitucionalmente le es asignada a la Corte de Constitucionalidad, no debe ejecutarse con excesiva ligereza o bien con abuso de poder. Lo anterior denota que al ser puesto en movimiento el aparato jurisdiccional constitucional, la Corte de Constitucionalidad, al momento de proferir sus fallos, debe observar obligadamente, los siguientes aspectos:

a) que al decidir el caso concreto, se realice una interpretación de las normas fundamentales aplicables en el caso sometido a su conocimiento y decisión; y

b) que en todo caso, frente la discordancia entre preceptos infra constitucionales versus normas constitucionales, debe operar la regla de la prevalencia de los segundos, la cual implica la aplicación del principio de la supremacía constitucional o súper legalidad constitucional, reconocido puntualmente en los artículos 44, 175 y 204 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

De lo expuesto con anterioridad, es menester apuntar que la Corte de Constitucionalidad, en el ejercicio de las funciones que le han sido asignadas, no debe interferir en ámbitos competenciales que no le corresponden, pues de hacerlo estaría quebrantando el principio democrático de gobierno plasmado en el artículo 141 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Se ha determinado entonces, que la función esencial de la Corte de Constitucionalidad, **consiste en la defensa del orden constitucional, a través de sus pronunciamientos definitivos**, los cuales, según el artículo 185 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad,

son vinculantes para el poder público. Determinada su función esencial, resulta importante señalar otras de las características relativas al tribunal constitucional guatemalteco las cuales serán analizadas a continuación:

1.2 La Corte de Constitucionalidad como tribunal permanente y de jurisdicción privativa:

Al respecto, es importante precisar que la Corte de Constitucionalidad, de conformidad con lo establecido en los artículos 268 de la Constitución y 149 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad se instituye como un Tribunal permanente de jurisdicción privativa. Con el objeto de abordar el tema y comprender la naturaleza permanente y la especial característica que implica el ejercicio de la jurisdicción privativa que ejerce, es menester examinarlo de la siguiente manera:

Se entiende por Tribunal, al conjunto de Jueces o Magistrados que administran justicia colegiadamente en un proceso o instancia²⁰. La jurisdicción consiste en la potestad conferida por el Estado a determinados órganos, para resolver mediante la emisión de una sentencia las cuestiones litigiosas que le sean sometidas y hacer cumplir sus propias resoluciones. El procesalista guatemalteco Mario Aguirre Godoy, indica que la jurisdicción “*es una función pública de examen y actuación de pretensiones*”²¹. Así también, el jurista guatemalteco, Mauro Roderico Chacón Corado, en su obra Manual de Derecho Procesal Civil explica que la jurisdicción “*...es la potestad dimanante de la soberanía del Estado, ejercida por jueces y tribunales independientes de realizar el derecho en el caso concreto, juzgando y promoviendo la ejecución de lo juzgado*”.²²

²⁰ Tribunal: *Diccionario Jurídico Elemental*, Editorial Heliasta, Décimo Quinta Edición, Argentina 1996; Pág. 390.

²¹ Aguirre Godoy, Mario, *Derecho Procesal Civil. Tomo I*, Centro Editorial Vile, Reimpresión de la edición de 1973, Guatemala, 2004, Pág. 82

²² Montero Aroca, Juan, Mauro Chacón Corado; *Manual de Derecho Procesal Civil. Volumen I*, Magna Terra Editores, Guatemala, Quinta Reimpresión, 2012, Pág. 19.

Es importante recalcar que el carácter privativo de la jurisdicción constitucional ejercida por la Corte de Constitucionalidad deviene asignado por el texto supremo. Se le denomina *‘jurisdicción constitucional’*, porque la función de administrar e impartir justicia se realiza respecto de la interpretación del texto fundamental y de la justiciabilidad de los derechos que aquella consagra, a los que se les atribuye la característica de fundamentales. La jurisdicción constitucional se ejerce al realizar una labor interpretativa y aplicativa del texto fundamental al caso sometido a conocimiento, e impone que la labor intelectual del juez o tribunal constitucional, deba realizarse respecto de la interpretación y aplicación directa de la Constitución Política de la República de Guatemala.

1.3 La doctrina legal de la Corte de Constitucionalidad:

Siendo que el presente trabajo de investigación aborda criterios jurisprudenciales en relación al derecho de propiedad, es atinente analizar los componentes de la doctrina legal creada por el máximo tribunal constitucional.

En ese sentido, la Constitución Política de la República, en su artículo 272, establece las funciones de la Corte de Constitucionalidad. Al respecto, la mencionada norma indica, en su inciso g), lo siguiente: *“La Corte de Constitucionalidad tiene las siguientes funciones: (...) g) Compilar la doctrina y principios constitucionales que se vayan sentando con motivo de las resoluciones de amparo y de inconstitucionalidad de las leyes, manteniendo al día el boletín o gaceta jurisprudencial...”*. Como complemento de lo enunciado en el texto supremo, el artículo 43 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad preceptúa: *“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.”

De lo anterior, se infiere que la formación de doctrina legal es una de las funciones inherentes a la labor jurisdiccional de la Corte de Constitucionalidad, pues la correcta aplicación del derecho le exige a los tribunales constitucionales más que una simple aplicación estricta de la ley, es decir, en su sentido literal, ya que de no hacerlo, lo expresado en los fallos carecería de interpretación o razonamiento alguno.

Como cuestión previa al análisis del tema y con el objeto de brindar al lector mayor claridad en cuanto al mismo, deviene oportuno efectuar un estudio histórico y doctrinal de la figura que se analiza (doctrina legal). Como corolario, es menester traer a cuenta que las acepciones jurisprudencia y doctrina legal no son sinónimos. Se clarifica lo anterior, porque en la práctica forense suele atribuirse a los citados preceptos un mismo significado, sin embargo; desde el punto de vista doctrinario, la jurisprudencia es el conjunto de fallos emitidos por un órgano jurisdiccional, en tanto que, la doctrina legal es el conjunto de criterios legales contenidos en aquellos fallos, en una materia determinada y en un mismo sentido, de manera que es ésta última la esencia de la jurisprudencia.²³ En conclusión, la doctrina legal constituye la extracción reiterada y conteste que realiza el tribunal jurisdiccional, acerca de la unificación de criterios e interpretación de normas jurídicas o de determinado asunto y su armónica aplicación, con ocasión de la jurisprudencia emanada por el propio órgano jurisdiccional.

Explicado lo anterior, conviene realizar el estudio pertinente. Atendiendo a las diversas culturas jurídicas existentes, en los países de tradición anglosajona, la función jurisdiccional se encuentra sustentada al procedimiento de atribuir fuerza vinculante, al criterio con el cual el mismo tribunal u otro, ha resuelto previamente un caso igual al

²³ Doctrina legal y jurisprudencia: *Diccionario de Derecho Constitucional; Op. cit*, Págs. 71 y 95, respectivamente.

que se le plantea, el cual se denomina “*common law*”, que consiste en resoluciones judiciales que sirven de precedente a otras, característico del sistema jurisdiccional constitucional difuso.

A esa regla se le denomina en la doctrina como principio *stare decisis*, que se encuentra sustentado en el mecanismo judicial en virtud del cual el órgano jurisdiccional confiere al precedente, el valor de regla acerca de la solución de los casos de conocimiento posterior²⁴. Un precedente jurisprudencial de relevancia mundial, constituye, sin lugar a dudas, la sentencia dictada por el Juez Marshall, de Estados Unidos de Norteamérica, en el célebre caso *Marbury vrs. Madison*, en el año de 1803.²⁵ Desarrollado posteriormente por la vía jurisprudencial, ese antecedente fue el exponente básico de la jurisdicción implementada por el modelo norteamericano de control difuso de constitucional de las normas jurídicas.

Por otra parte, en los sistemas de tradición jurídica romana, la palabra jurisprudencia deriva del vocablo *iuris* que traducido al español significa derecho, y *prudencia* que significa sabiduría. De tal modo, la jurisprudencia es el conocimiento del Derecho al abordar los preceptos.²⁶ Para Manuel Ossorio, jurisprudencia es: “*la interpretación que de la ley hacen los tribunales para aplicarla a los casos sometidos a su jurisdicción... está formada por el conjunto de sentencias dictadas por los miembros del poder judicial sobre una materia determinada...*”²⁷

Guillermo Cabanellas profundiza sobre su conceptualización, afirmando que puede analizarse desde dos enfoques, el primero lo refiere como el hábito práctico de interpretar las leyes y de aplicarlas oportunamente a los casos que ocurren, debiéndose

²⁴ Flores Juárez, Juan Francisco. *Constitución y Justicia Constitucional / Apuntamientos*, Publicación de la Corte de Constitucionalidad, Guatemala, 2005, Págs.88-93

²⁵ *Loc. cit.*

²⁶ Jurisprudencia: *Diccionario de Derecho Privado. Tomo II*, Editorial Labor, S.A., España, Segunda reimpresión, 1961, Págs. 2419-2424.

²⁷ Jurisprudencia: Ossorio, Manuel, *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*, Editorial Heliasta, Primera Edición, Argentina, 1974, Pág. 410.

entender como hábito la forma continuada, conteste y consecutiva de efectuar tal interpretación. El segundo, indica, es la costumbre que se tiene de juzgar de una misma forma una misma cuestión, esto es, la serie de juicios o sentencias uniformes que forman uso o costumbre sobre un mismo punto del Derecho.²⁸

La jurisprudencia constitucional emanada de la Corte de Constitucionalidad se produce con la emisión de sentencias compiladas a través de las gacetas jurisprudenciales. Asimismo, al tomar precedente de los fallos anteriores, reitera, reafirma y da sentido al texto e interpretación de las normas; generando criterios legales, que pasan a integrar la doctrina legal. La compilación y conservación de la jurisprudencia, brinda un valor agregado a las decisiones judiciales, en tanto que, gradualmente se transforma en el génesis de criterios sobre determinada materia o institución jurídica.

Para el autor Manuel de Jesús Mejicanos Jiménez, se entiende por doctrina legal lo siguiente: *“la jurisdicción constitucional guatemalteca observa una característica del denominado ‘sistema del precedente’, entendido este como aquel en el que una decisión asumida por un órgano jurisdiccional sobre una cuestión de derecho por previsión de una norma puede ser obligatorio, bien para el mismo tribunal, o para otros de igual o menor rango en los subsiguientes casos en los que se plantee nuevamente la misma cuestión o una cuestión con la que la ya juzgada evidencie estrecha similitud. De ahí que deba ser el propio Tribunal Constitucional el que, atendiendo lo contenido en el artículo 43, observe, al momento de emitir sus decisiones (...) la doctrina legal ya sentada por el mismo en casos análogos, sin perjuicio, claro está, de la facultad que la precitada norma le confiere de poder separarse de su propia jurisprudencia”.*²⁹ La

28 Jurisprudencia: Cabanellas, Guillermo, *Diccionario de Derecho Usual. Tomo II*, Editorial Heliasta, Décima Edición, Argentina, 1976, Pág. 474.

29 Mejicanos Jiménez, Manuel de Jesús, *et.al.*, *Opus Magna Constitucional Guatemalteco 2010. Tomo I*, Capítulo III: Derecho Procesal Constitucional, Tema: *“La inconstitucionalidad de leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general en el ordenamiento jurídico guatemalteco. Análisis sobre la acción, el*

transcripción anterior permite concluir que el primer llamado y obligado en atender los precedentes dictados con antelación observando reiteradamente el postulado, en determinada materia, dentro de su intrínseca jurisdicción, es el propio tribunal constitucional ya que es el generador de doctrina legal al tener como mandato la interpretación y defensa de la Constitución Política de la República, plasmada en sus sentencias.

Por lo anterior, es que en la función de interpretación, armonización e integración de las normas jurídicas que le ha sido encomendada por mandato expreso previsto en la norma suprema a la Corte de Constitucionalidad, impone un compromiso de emitir sus pronunciamientos en forma conteste y observando los criterios de interpretación anteriores; ello para formar precedentes que brinden certeza, tanto al Tribunal, como al justiciable. En ese orden de ideas, la doctrina legal contiene el criterio mantenido y reiterado por los órganos jurisdiccionales de asuntos específicos en los cuales existe idéntico asunto sometido a discusión. Bajo ese contexto, la interpretación constitucional que hace la referida Corte genera jurisprudencia y, consecuentemente, doctrina legal de observancia obligatoria para los órganos jurisdiccionales que, por razón del sistema de control constitucional mixto que opera en el ordenamiento jurídico guatemalteco, se convierten en tribunales constitucionales.

proceso y la decisión de inconstitucionalidad abstracta” Publicación del Instituto de Justicia Constitucional adscrito a la Corte de Constitucionalidad, Ideart Estudio, Guatemala, 2010. Pág. 268.

CAPÍTULO 2

El derecho de propiedad

2.1 Nociones básicas

La noción de propiedad se concibe hoy en día en la base misma de toda relación del hombre con la naturaleza y del aprovechamiento que aquél haga de todos los bienes que esta le otorga, de manera que a través de su regulación, tanto a nivel constitucional como ordinario, se delimitan en el plano jurídico los poderes que el hombre puede ejercer sobre las diversas cosas que captura, produce o fabrica en relación con los demás hombres, y se convierte en piedra angular de todo el sistema jurídico.

Su importancia es tal, que rebasa de manera incuestionable el campo del derecho, pues se transforma en un elemento indispensable del sistema económico que rige en una sociedad concreta, y en esencia, de su régimen social, pudiendo ser aquél último enteramente capitalista, socialista o de los que adoptan características de ambos, entre otros que ha configurado la sociología, como ciencia encargada de tal estudio. De esa cuenta, es dable afirmar que la idea que se tenga en un país respecto de la propiedad, configura en definitiva el sistema de relaciones interhumanas que en él imperan.

Desde el punto de vista jurídico, se configura como una de las categorías de mayor resonancia social y, por ende, como la más influyente en la forma que asume la organización institucional de un estado. Por ello, autores como Perpiña, citado por Puig Peña, quien a su vez es mencionado en la obra titulada *“Los derechos reales en nuestra legislación”* del autor guatemalteco Juan Francisco Flores Juárez, quien precisa que la propiedad [equiparada a la figura jurídica del dominio] *“...es la institución fundamental en cuyo derredor gravita todo el universo jurídico privado...”*³⁰

³⁰ Flores Juárez, Juan Francisco, *Los derechos reales en nuestra legislación*, Editorial Estudiantil Fénix, Segunda Edición, Guatemala, 2002, Pág. 57.

El derecho de propiedad, es pues, uno de los derechos más importantes que la Constitución reconoce, ya que su declaración y protección parten desde el propio texto fundamental, de ello que, tanto el legislador derivado u ordinario (al regularlo en la ley) y el poder ejecutivo (al desarrollar la norma infra-constitucional) deban hacerlo de conformidad con los preceptos constitucionales relacionados.

Con el objeto de precisar el fundamento constitucional del derecho de propiedad, no obstante aquél será objeto de estudio posterior en el presente capítulo, deviene oportuno resaltar que se encuentra consagrado en el magno texto, en su artículo 39, que preceptúa *“Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley...”*.

Expresado lo anterior, conviene entrar en materia y realizar el análisis atinente al derecho de propiedad, particularmente, respecto de su evolución en el decurso del tiempo, su conceptualización como derecho de rango fundamental cuyo gendarme se encuentra en su estimación como un derecho real por el derecho civil, su contenido y límites así como de la función social que hoy en día ostenta y su desarrollo normativo en Guatemala.

2.2 Evolución histórica del derecho de propiedad

Las normas jurídicas que han surgido a lo largo de la historia y que aún hoy en día conservan parte de su esencia en los ordenamientos jurídicos de los estados que conforman el llamado “mundo occidental” reconocen como raíz indiscutible de la noción de propiedad al modelo adoptado por el derecho romano [concebido como un sistema que ideó al derecho aludido desde la óptica individualista y absolutista] del cual se extrajeron los principios fundamentales que la informaron, inclusive hasta mediados del recién terminado siglo XX, centuria en la cual se dieron los cambios normativos más

drásticos e importantes en relación al citado derecho, como el de concebirlo como un instrumento coadyuvante para lograr el bien común, es decir, con una función social en beneficio de la comunidad.

Sin perjuicio de lo expuesto, como primer punto, es dable realizar el análisis desde la época de la pre-historia, período en el cual indudablemente surgió el derecho de propiedad. Tuvo su inicio a partir del acontecimiento trascendental en el que el hombre, pasó de ser un ente nómada a convertirse en un ser sedentario. En esa transición, si bien es cierto, la característica del individualismo (a la que se le dio mucha importancia posteriormente en el derecho romano) se manifestaba de manera muy tenue, la noción de propiedad que predominaba partió de la percepción colectiva del dominio.³¹

Prosiguiendo el estudio de rigor, se advierte que en la edad antigua, la concepción de la propiedad adquiere diferentes matices, primero, concibiendo al derecho de propiedad [sobre el suelo] propio de las deidades, como en las culturas politeístas egipcia, asiria y mesopotámica, entre otras. En aquella concepción de propiedad, catalogada por la doctrina como “religiosa” la tierra no le correspondía a nadie sino a las deidades, quienes la distribuían con un carácter eminentemente posesorio a los habitantes. Del estudio de otras culturas, como la desarrollada en la antigua India, se extrae que la propiedad de los fundos, le corresponde en primer y único orden a la comunidad, y que aquella última era la encargada de distribuir la tierra equitativamente a las familias, pero no en concepto de dominio, sino de uso.³²

Posteriormente, las ideas concebidas en torno a la propiedad sufrieron un cambio radical con el nacimiento del pueblo romano y de su sistema jurídico, el cual, como se expresó con anterioridad, concibió a la propiedad desde un punto de vista

³¹ Canovas Espín, Diego, *Manual de Derecho Civil Español*, página 71, citado por: Flores Juárez, Juan Francisco, “*Los derechos reales en nuestra legislación*”, *Op. cit.*; Pág. 61.

³² Flores Juárez, Juan Francisco, “*Los derechos reales en nuestra legislación*”, *Op. cit.*, Pág. 62.

netamente individualista y absoluta o quiritaria –*dominium ex iure quiritium*–, el cual se caracterizó por ser asequible únicamente a los ciudadanos romanos³³, quedando excluidos, por ende, quienes no lo fueran.

En virtud de que la noción relativa al derecho de propiedad vio su evolución más importante a partir de los postulados expresados por el derecho romano, su análisis en lo concerniente a su concepción y evolución serán un tanto más minuciosos que lo expuesto para la prehistoria. En Roma, la propiedad se concibió, en primer orden, como una institución religiosa, tal cual fuera percibida en otras culturas como la egipcia y asiria. Posteriormente, la propiedad asumió un carácter aristocrático, y en tercera y última instancia, llegó a transformarse en propiedad individual o privada, la cual en primer orden, se concibió como relativa al derecho familiar, cuando se trataba de inmuebles o circunscrita a cosas muebles como ganado y esclavos.³⁴

Entrado ya el siglo primero de la época clásica, es decir, después del nacimiento de Cristo, [época romana clásica] el dominio romano empezó a demostrar su característica más destacada: su absolutismo. Aparece entonces, la propiedad quiritaria que pasó a formar parte del derecho civil, pero quedaba restringida, pues no toda la tierra era asequible a los ciudadanos romanos, puesto que resultaba excluido el dominio en suelo provincial.³⁵

Posteriormente Justiniano unificó todo el sistema y apareció la propiedad privada romana, la cual asignó al dominio las características de absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de la cosa objeto de propiedad.³⁶ Del concepto de dominio o propiedad esgrimido por los romanos, se desprenden las siguientes características:

³³ *Ibid.*, Pág. 63.

³⁴ *Loc. cit.*

³⁵ Novoa Monreal, Eduardo, *El derecho de propiedad privada*, Editorial Temis, Colombia, 1979, Pág. 8.

³⁶ Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil, Tomo II Bienes, derechos reales y sucesiones*, Editorial Porrúa, S.A., México, 1978, Pág. 80.

- a) las facultades del dueño, expresadas en los elementos de *usus* o *ius utendi* (derecho de uso), *fructus* o *ius fruendi* (derecho a percibir los frutos) y *abusus* o *ius abutendi* (derecho de abuso) eran muy amplias;
- b) el señorío sobre el bien se calificó de absoluto, general, independiente, pleno, universal, ilimitado y exclusivo, entre otras;
- c) la naturaleza del dominio corresponde desde el punto de vista jurídico, al de un derecho real; y
- d) la pertenencia es directa, de la cosa a la persona.³⁷

De lo anterior, se extrae que los romanos asignaron al dominio la característica de inviolable. De ello, es dable afirmar que la propiedad romana se define, en esencia, como el derecho corporal que confiere a su titular el pleno poder sobre el bien, concepción que fue retomada posteriormente, aunque con ciertos matices, por los postulados que inspiraron la revolución francesa.

Continuando con el análisis retrospectivo de la evolución del derecho de propiedad, se aprecia que durante la edad media su percepción sufrió una notable transformación inducida por la protección del débil por el fuerte, la cual se consolidó y culminó con el nacimiento del feudalismo. Tal cuestión, se posibilitó en gran medida por la innegable influencia del derecho germánico que admitía formas de propiedad colectiva en las que el titular del derecho de propiedad era un grupo social o tribal y no el individuo, de manera que el dominio romano individualista fue objeto de muchas limitaciones.³⁸ De esa cuenta, es dable indicar que en la edad media, derivado del régimen feudal, se produjo una desmembración de la propiedad entre el señor feudal y

³⁷ Novoa Monreal, Eduardo, *Op. cit.*, Pág. 8.

³⁸ Rojina Villegas, Rafael, *Op. cit.*, Pág. 81.

su vasallo. Aunque el primero continuaba siendo propietario del bien, la perpetuidad del derecho de disfrute que se le concedió al vasallo hizo estimar que a aquél también debía considerársele como propietario aunque no lo fuera. Tal confusión quedó zanjada con la distinción del dominio directo y dominio útil, el primero ejercido por el señor feudal y el segundo por el vasallo.³⁹

Concluida la edad media, que comprendió desde la caída del imperio romano de occidente en el año 476 después de Cristo hasta el descubrimiento de América en 1492, surgió la edad moderna que culminó con la Revolución Francesa de 1789, movimiento social que destruyó el llamado dominio útil concebido por el feudalismo. El citado movimiento social introdujo en la escena política a la burguesía, estrato social que utilizó al conglomerado social como bastión de batalla y a la legislación atinente a la propiedad como una de sus principales herramientas para imponer su ideología. En este sentido, la revolución francesa trajo consigo el retorno del ordenamiento jurídico romano concerniente a la propiedad privada, de manera que se atribuyó al dominio un carácter absoluto e individualista y sagrado.⁴⁰ De esa cuenta, los postulados que inspiraron el movimiento revolucionario propugnaban por la inclusión de la propiedad como un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa y que además debía de concebirse como absoluto, exclusivo y perpetuo.

De ahí que, al promulgarse la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, en 1789, se reconociera a la propiedad, como un derecho natural, inherente a la persona (desde su nacimiento) y que el Estado únicamente podía reconocer, pero no crear, pues aquél es anterior a él y al derecho objetivo. Tal declaración, en su artículo XVII, reza: *“Siendo inviolable y sagrado el derecho de propiedad, nadie deberá ser privado de él, excepto en los casos de necesidad pública evidente, legalmente comprobada, y en condiciones de una indemnización previa y justa.”* Además, el artículo II de la misma declaración concibió al derecho de propiedad como *“natural e*

³⁹ Flores Juárez, Juan Francisco, *“Los derechos reales en nuestra legislación”*, Op. cit, Pág. 64.,

⁴⁰ Novoa Monreal, Eduardo; Op. cit., Págs. 14-16.

imprescriptible". Así también, se estatuyó que el derecho de propiedad ostentaba las características de absoluto e inviolable y con estos fundamentos, surgió el famoso Código Civil francés, conocido también como Código de Napoleón, el cual esgrimió un nuevo concepto de propiedad, muy semejante al concebido por los jurisconsultos romanos.⁴¹

La propiedad, entonces, adquirió un matiz de derecho "sagrado e inviolable" cuyo rango político quedó equiparado al nivel de diversos derechos como la libertad, la seguridad y la resistencia a la opresión, entre otros. Es de hacer notar que nunca antes el derecho de propiedad había alcanzado tan elevada categoría. Se advierte entonces, que las doctrinas imperantes en la época concibieron a la propiedad como el otro aspecto de la libertad y que solo era verdaderamente libre el propietario a quien se le reconocía una potestad ilimitada respecto de los bienes que le pertenecían. Por ello, se explica que la propiedad individual obtuvo un puesto central de primer orden tanto en la organización social, como en el ordenamiento y en el sistema jurídico en general, y que se perfiló como instrumento para alcanzar el poder. De ese modo, la conceptualización romana atinente al dominio, se adoptó por la nueva ideología revolucionaria y se constituyó como uno de los pilares básicos en el que se asentaron todos los ordenamientos económicos, sociales, políticos y jurídicos en los que se sustenta el régimen del sistema capitalista. Es más, en algunas legislaciones de la época, la calidad de propietario era una virtud cívica que otorgaba, a quien la ostentara, ciertos privilegios de orden político, como el derecho al sufragio, entre otros. En conclusión, durante ese período, el derecho de propiedad era una garantía esencial de la dignidad humana, indispensable para que el hombre pudiera desenvolverse ante la comunidad con libertad y seguridad.

Posteriormente, casi un siglo después de la revolución francesa y de la promulgación de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, las ideas revolucionarias allí consignadas asumieron un matiz evidentemente socialista, y se

⁴¹ Rojina Villegas, Rafael; *Op. cit.*; Págs. 81-82

introducen importantes modificaciones relativas a la percepción que se tenía respecto de la noción de propiedad, puesto que se limitó el carácter absoluto que inicialmente se le atribuyó.⁴² Se advierte entonces, que por primera vez en la historia, la ley contempla la posibilidad de restringir el derecho de propiedad hasta lograr su total extinción por la vía de una figura jurídica denominada “expropiación”, que se configuró como una disposición de derecho público capaz de privar a una persona del dominio de un bien de su pertenencia siempre que aquella privación del derecho comportara una razón de orden público que así lo exigiera, y que hubiera una previa y justa indemnización respecto del bien expropiado.⁴³

Por conducto de estas concepciones de alto contenido social, es que el concepto de propiedad privada absoluta perdió vigencia, para asignársele una función social. Dicha teoría, si bien es cierto, fue idealizada y defendida desde el gendarme de la revolución francesa, a través de las teorías formuladas por Marat, tuvo su auge a partir de las ideas teorizadas en la doctrina positivista de Augusto Comte, quien asignó a la propiedad, una función social, conforme a la cual “...*el propietario tenía el deber de formar y administrar los capitales con los que cada generación ha de preparar los trabajos de la siguiente...*”⁴⁴. Si bien es cierto, la tesis sustentada por Comte fue aceptada por una buena parte del sector académico y forense de la época, no fue sino hasta las teorías propuestas por el connotado jurista León Duguit que se mostró en definitiva una nueva concepción de la propiedad en su función social. Al respecto, el jurista aludido, citado por Eduardo Novoa Monreal, expresó: “[que] *todo individuo tiene la obligación de cumplir en la sociedad una cierta función en razón directa de lugar que en ella ocupa. Por ello, el que tiene capital debe hacerlo valer aumentando la riqueza general y sólo será protegido si cumple esta función...*”⁴⁵. La tesis de Duguit se fundó

⁴² *Ibid.*, Pág. 83

⁴³ *Loc. cit.*,

⁴⁴ Comte, Augusto; *Système de politique positive tomo I*; ed. 1892; Pág. 156, citado por: Novoa Monreal, Eduardo, *El derecho de propiedad privada, Op. cit.*, Pág. 47.

⁴⁵ *Ibid.*, Págs. 47-48.

entonces en el concepto de la solidaridad social, puesto que en su percepción, el derecho objetivo tiene como finalidad realizar el bien común.⁴⁶

De lo anterior, se desprende que la base jurídica de la propiedad quedó modificada en el sentido de pasar de ser concebida como un derecho individualista exacerbado a convertirse en un derecho cuya finalidad se orienta en procurar la protección social, de manera que, el *dominus* tiene el poder de emplear la cosa en la satisfacción de sus propias necesidades, pero, también tiene el deber de ponerla al servicio de la satisfacción de las necesidades del conglomerado social.

A nivel constitucional, se advierte que la primera constitución que se ocupó de regular esta nueva noción de propiedad (la propiedad orientada en proteger los derechos sociales en beneficio de la sociedad a la que se hizo alusión en el párrafo anterior) fue la Constitución de Weimar de 1919, en la que se reconoció la función social de la propiedad y se le otorgó al legislador la atribución de determinar su contenido, alcance y limitaciones, lo cual puso fin a la idealización del derecho de propiedad como “sagrado e inviolable”.⁴⁷

2.3 Conceptualización

La norma suprema, al consagrar el derecho de propiedad privada, dispone en su artículo 39 que: *“Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”*

⁴⁶ Rojina Villegas, Rafael; *Op. cit.*; Pág. 84.

⁴⁷ Novoa Monreal, Eduardo, *Op. cit.*, Pág. 48

Por su parte, el Código Civil –cuerpo legal que contiene el desarrollo normativo del derecho de propiedad– indica en su artículo 464 que *“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”*

Inicialmente, puede definirse el derecho de propiedad, como la facultad del hombre de gozar y disponer ampliamente de una cosa sobre la cual se ostentan todas las facultades inherentes al dominio.⁴⁸

Con el objeto de depurar la apreciación que precede, resulta trascendental enunciar las diversas concepciones que la doctrina ha otorgado al derecho de propiedad, ello con el objeto de obtener una percepción más clarificada respecto de la verdadera significación y amplitud de este derecho, el cual se concibe como un derecho de rango fundamental e inherente a la persona.

La noción de propiedad ofrece diversas acepciones que intentan explicar su significado, contenido y alcance. De esa cuenta, aquel derecho humano puede ser analizado desde la perspectiva filosófica, económica y jurídica. Desde el plano filosófico se infiere que la propiedad es la cualidad distintiva de una cosa; desde el punto de vista económico representa el aprovechamiento que hace el hombre de las cosas que la naturaleza le brinda y en sentido jurídico indica que la propiedad se utiliza comúnmente como sinónimo de dominio, es decir, como equivalente al derecho real pleno.

Rafael Rojina Villegas, en su obra *“Compendio de derecho civil Tomo II, Bienes derechos reales y sucesiones”* indica que la propiedad, puede definirse aplicando la definición del derecho real, en el sentido de que aquella es *“...el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible ese poder a un sujeto pasivo universal,*

⁴⁸ Derecho de Propiedad: *Diccionario jurídico elemental*, Cabanellas De Torres, Guillermo, Pág. 324.

por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.”⁴⁹ Del concepto aludido, se extrae que la propiedad ostenta un carácter esencial consistente en la exclusividad, el cual radica en la capacidad de goce del bien que una persona posee con exclusión de los demás.

Al desglosar la noción que precede, se aprecia que la propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien y que tal derecho implica un poder jurídico directo sobre la cosa que viabiliza **su aprovechamiento total y oponible frente a terceros**, es decir, ejecutando todos los actos inherentes al dominio, tales como su uso, disfrute o disposición; el derecho de no ser perturbado; de defenderlo por los mecanismos legales respectivos; de reivindicarlo de cualquier poseedor o detentador de mala fe; y el de accesión.

De esa cuenta, resulta necesario afirmar que la propiedad o dominio, es concebida como la más importante de las relaciones jurídicas que el hombre guarda con las cosas. Así se concibió desde el inicio de los tiempos, especialmente en el derecho romano, el cual, al acuñar las primeras estimaciones relativas a la noción de dominio indicó que aquél implicaba el poder pleno de su titular sobre la cosa.

Resulta necesario precisar que algunos autores consideran que el *dominium* concebido en el derecho romano era mucho más extenso que el derecho de propiedad actual. Mientras tanto, otros, refieren que éste último supone un concepto más amplio que el del dominio, que solo sirvió para designar el derecho más típico entre los de naturaleza real.⁵⁰

Expresadas las definiciones anteriores, es menester indicar que en la doctrina moderna se conciben dos formas o sentidos diferentes mediante los cuales se pretende explicar la significación del término propiedad, siendo ellos, el amplio y el estricto.

⁴⁹ Rojina Villegas, Rafael, *Op. cit.*, Págs. 78-79.

⁵⁰ Derecho de Propiedad Privada: *Diccionario de Derecho Privado. Tomo II, Op. cit.*, Págs. 3148-3152.

La primera forma, concerniente al concepto amplio, se orienta desde diferentes percepciones; y explica que la propiedad, puede concebirse como **a) un derecho absoluto** sobre bienes en general entre los que se comprenden no solo las cosas corporales, sino también las denominadas inmateriales o incorporeales, **b) un derecho relativo** que únicamente comprende las cosas corporales, excluyéndose por lógica, las relaciones del hombre con las cosas que no tienen ese carácter; y **c) derecho absoluto** sobre cosas corporales que da lugar al **derecho pleno** y a los demás derechos reales sobre el mismo.

En contraposición a esta doctrina de derecho de propiedad amplio, existe la teoría que pretende explicar la propiedad desde la perspectiva estricta, la cual se estima como una concepción más técnica para explicar el derecho de propiedad. Según esta teoría, la propiedad es un derecho pleno y general sobre cosas corporales, singulares, íntegras y específicas.

Es esta concepción con la que muchos tratadistas modernos identifican a la propiedad definiéndola como el más amplio derecho de imperio sobre una cosa y admitiendo que la misma es un conjunto de facultades que ordinariamente pertenecen al propietario de la cosa, pero, que en determinados casos pueden faltar, por estar atribuidas a otra persona de forma temporal o accidental, sin que por ello, el legítimo dueño de la cosa deje de serlo, aunque esté privado temporalmente de ejercitar una o alguna de las facultades inherentes al dominio, sin perjuicio de que puede volver a ejercerlas cuando la cosa retorne a su poder.⁵¹

En relación al derecho de propiedad, Marcelo Pablo Ernesto Richter, en su Diccionario de Derecho Constitucional, indica que “(...) [el derecho de propiedad es]...*el poder directo e inmediato sobre una cosa, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer de ella, sin más limitaciones que las que imponga la ley. El*

⁵¹ *Loc. cit.*

*artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, lo garantiza como un derecho inherente a la persona humana (...).*⁵²

Se advierte entonces, que el derecho de propiedad consiste en la facultad de disposición sobre un objeto o bien determinado con la limitante que la normativa sustantiva civil [Código Civil] y otras leyes le impongan al propietario al realizar el ejercicio de tal derecho; lo anterior, por razones de interés social y porque la plena disposición de un bien no puede afectar bajo ningún punto de vista el derecho de terceros. De ello, se aprecia que el ejercicio de tal derecho se impone como inmediato y directo sobre el bien por parte de su titular, más no absoluto, por razón de que se encuentra sujeto a las limitaciones que le señalen la Constitución y las leyes. Así lo ha expresado en reiteradas oportunidades la Corte de Constitucionalidad, al afirmar que el derecho de propiedad *“...se garantiza en el artículo 39 de la Constitución Política de la República, como inherente a la persona humana. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación, encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello en armonía con el principio del dominio (...) del Estado sobre su territorio, según el cual éste puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la ley fundamental del país...”*⁵³

Planiol afirmó que el derecho de propiedad alude a una cierta relación del hombre con los bienes que le ofrece la naturaleza, y está asociada a la vasta idea socio-económica del patrimonio. Expresa una vinculación de pertenencia de algo por parte de alguna o algunas personas y está dotada de un acento económico particular.⁵⁴

⁵² Derecho de propiedad: *Diccionario de derecho constitucional, Op. cit.*, Pág. 62;.

⁵³ Gaceta No. 3, Sentencia de 25-02-1987 dictada en el expediente de la Corte de Constitucionalidad número 97-1986.

⁵⁴ Planiol, Marcel Ferdinand; Georges Ripert, *Tratado práctico de Derecho Civil francés. Tomo III (Los bienes)*, Traducción de: Manuel Díaz Cruz, Editorial Cultural, Cuba, 1942, Pág. 23.

Se aprecia entonces, que la noción de propiedad se encuentra inmersa en la base misma de toda relación del ser humano con la naturaleza y de todo aprovechamiento que haga aquél respecto de los bienes que esta última le proporciona. Se advierte por ello, que claramente el derecho de propiedad se convierte en piedra angular del sistema jurídico, pues la importancia que ostenta trasciende el campo del derecho, puesto que se transforma en elemento significativo del sistema económico que rige una sociedad concreta, sin dejar de mencionar sus claras implicaciones filosóficas y éticas. De esa suerte –a juicio del autor de la presente investigación– no existe una categoría jurídica de mayor resonancia social y más definitoria de la forma que asume la organización institucional de un estado que la propiedad.

Por ello, la propiedad privada no debe concebirse como una mera expresión efectiva consistente en un mero valor patrimonial, sino de un derecho cuya estructura y fundamento guarda estrecha relación con otros derechos humanos como la libertad y la dignidad del ser humano. De ahí que la noción de propiedad deba estimarse desde un punto de vista profundo, en el que se interrelacionen la persona y los bienes que aquella dispone para sí con las utilidades que estos son capaces de generar, y también, con la sociedad en general.⁵⁵ Tal criterio, impone que al desarrollarse el derecho de propiedad se le distinga como una garantía jurídica inherente a la persona, por cuyo conducto se avala la libre disposición de los bienes con la observancia de lo que las leyes impongan al respecto, y también, imputa la obligación al Estado de crear las condiciones que faciliten al propietario el uso de sus bienes.

De esa cuenta, la noción de propiedad puede definirse como el poder que el ordenamiento jurídico reconoce a los individuos para que dispongan por sí mismos, en forma exclusiva y plena de los bienes y de las riquezas que la naturaleza les brinda, con la limitación de observar en su ejercicio lo que dispongan las leyes y que en el ejercicio

⁵⁵ Gálvez Quiñonez, Juan Ignacio *et. al*; *Comentarios a la Constitución Política de la República de Guatemala. Tomo I*; Publicación del Instituto de Justicia Constitucional de la Corte de Constitucionalidad; Guatemala; 2013; página 514.

de tal derecho no se concreten acciones que sobrevengan en detrimento del conglomerado social.

En virtud de que el presente estudio se centra en el análisis de la propiedad privada como un derecho humano, deviene oportuno hacer mención que la Constitución Política de la República de Guatemala consagró al derecho de propiedad privada con el rango de fundamental, de esa cuenta, es menester traer a colación lo que la Corte de Constitucionalidad, ha expresado en torno a este derecho “...se reconoce [el derecho de propiedad] como un derecho inherente a la persona, por concurrir al desarrollo de la persona y, por ende, de su familia, a quienes el Estado dispensa protección primaria; ello sin perjuicio, claro está, de que por ley, pueda ser limitada su disposición cuando sea contraria a fines sociales o necesaria a la realización del bien común...”⁵⁶.

En relación a lo estimación esgrimida por el tribunal constitucional guatemalteco, resulta pertinente acotar, que en efecto, el propio intérprete de la constitución ha establecido reiteradamente que la propiedad privada debe ser reconocida como un derecho humano inherente a la persona, que la dignifica o enaltece, el cual, deviene fundamental para el desarrollo individual de la persona y de su propio núcleo familiar; por ello, el Estado debe garantizar su adecuada protección y ejercicio sin detrimento del menoscabo de los intereses de la colectividad cuando aquellos se encuentren en situación de conflicto con respecto al ejercicio que una persona individual realice de este derecho.

Por último, resulta necesario preciar que la Corte de Constitucionalidad, en diversos de fallos, también ha indicado que la propiedad: “...en cuanto derecho individual, está supeditada en sus alcances y en el modo de ejercitarlo, a lo que establece la Constitución Política de la República de Guatemala; como todo derecho individual, el de propiedad implica una relación entre varias personas que supone,

⁵⁶ Gaceta No. 41, Sentencia de 26/09/1996 dictada en el expediente de la Corte de Constitucionalidad número 305-1995.

natural e indispensablemente, congruencia con el orden general de la comunidad, con las exigencias de justicia, de orden público, de seguridad y de paz social a las que el régimen institucional de la sociedad política debe dar satisfacción para que la convivencia sea posible y se asegure el bienestar general...⁵⁷.

2.4 Contenido y límites

Como se ha expresado a lo largo de la presente investigación, el dominio o propiedad privada consiste en esencia en la forma más completa de derecho de señorío sobre un objeto determinado, y debe comprenderse como una institución, que si bien es cierto, se encuentra reconocida por la constitución, su regulación técnica quedó contenida en el derecho civil. Aquella rama del derecho configura al dominio o propiedad como uno de los derechos reales que le atribuyen a su titular una relación de pertenencia sobre la cosa y su finalidad se circunscribe a que el titular pueda aprovechar, en la medida más plena posible la cosa objeto de la relación jurídica.

De lo antes expuesto, se extrae entonces que aunque la propiedad, como institución jurídica, se encuentre reglada por el derecho privado su concepción misma parte desde la más alta esfera de derecho público (la constitucional) y, aunque formalmente las constituciones no acostumbra a expresar una definición concreta del derecho, también lo es que resulta dable afirmar que la norma constitucional hace relación al derecho de propiedad en un sentido más universal que el contenido en el Código Civil. De esa suerte, se puede concluir que el concepto jurídico de propiedad vigente en un estado es el que se configura en sus preceptos constitucionales.

El estudio del contenido del derecho de propiedad resulta un tanto complejo, pues se suele descomponerlo en diversos poderes o facultades, tales como el derecho de uso, goce y disposición de la cosa; el derecho a no ser perturbado en el dominio del

⁵⁷ Gaceta No. 22, Sentencia dictada el 10/12/1991 en el expediente de la Corte de Constitucionalidad número 165-1991.

bien y de defenderlo por los medios legales; el derecho a reivindicar la propiedad de cualquier poseedor o detentador de mala fe y, el derecho de accesión. En el derecho romano, tales poderes quedaron expresados en las atribuciones concedidas por el *ius utendi* (derecho de uso), *ius fruendi* (derecho a percibir los frutos) y *ius abutendi* (derecho de abuso) que explicaban las facultades inherentes al dominio.⁵⁸

La doctrina que estudia el derecho civil explica que tales facultades son un tanto indeterminadas, pero que en esencia se esquematizan **en los poderes de goce y disposición**.⁵⁹ A partir de esa concepción, se suele dividir tales facultades en actos pudiendo ser aquellos de índole material o jurídica. Aquellos viabilizan al propietario para que pueda proceder con respecto al bien objeto de la relación jurídica a su libre discreción, arbitrio o antojo, bien sea por la realización de algún acto material como el uso, consumo o destrucción de la cosa, o bien, mediante la adopción de medidas jurídicas tales como el arrendamiento, la enajenación o la imposición de cargas o gravámenes. La amplitud del derecho de goce y de la facultad de disposición, constituyen el contenido típico del dominio. Aquellas potestades necesariamente comprenden, los derechos:

1. a todos los frutos que provienen de la cosa;
2. de servirse de la cosa, no solo para el uso al cual se encuentra destinada por su naturaleza, sino también para cualquier otro que esté en la voluntad del dueño y sea materialmente posible;
3. de cambiar la forma de la cosa, bien sea mejorándola o empeorándola; y

⁵⁸ Novoa Monreal, Eduardo, *Op. cit.*, Pág. 36.

⁵⁹ Ugo, Natoli, *La propiedad*, segunda edición, Editorial Guiffré, Milano, 1976, Pág. 86, citado por: Novoa Monreal, Eduardo, *Ibid.*, Pág. 33.

4. de enajenarla en todo o en parte, si el bien admite división conforme a la ley.⁶⁰

De lo antes expuesto, se desprende entonces que el poder de goce consiste en la utilización y aprovechamiento que una persona haga de la cosa objeto de relación jurídica, en forma directa, en función de obtener de ella todos los beneficios que es capaz de otorgar. Se dice que aquel poder se materializa cuando el propietario disfruta de la cosa empleándola según su destino o adquiriendo los frutos que otorga, es decir, mediante actos materiales o jurídicos que no implican su pérdida. En tanto que el poder de disposición consiste en la facultad que ostenta el propietario de realizar con la cosa, cualquier acto material o jurídico que implique su pérdida, como la enajenación, el abandono, etc.

Explicado el contenido del dominio, resulta procedente analizar entonces los límites del derecho de propiedad. Al respecto, resulta incuestionable afirmar que hoy en día la tesis clásica sustentada por el derecho romano con relación al carácter absoluto del derecho estudiado [propiedad] ya no es aplicable, porque deviene erróneo sustentar que los poderes absolutos del propietario no encuentran límites puesto que ningún derecho puede considerarse hoy en día como absoluto, pues hacerlo no es propio de la vida en sociedad.

Tal percepción limitadora del absolutismo asignado por el derecho romano a la propiedad fue regulada por primera vez en el Código de Napoleón (Código Civil francés de 1804), el que, en su artículo 544, limitó el concepto absoluto del dominio al precisar que el ejercicio del derecho de propiedad se encontraba supeditado a que no se hiciera en infracción a lo establecido al respecto por las leyes o los reglamentos.⁶¹ Tal disposición fue emulada posteriormente en muchas de las legislaciones del continente americano, incluida la guatemalteca, la cual aún conserva tal exclusión del carácter

⁶⁰ *Ibid.*, Pág. 34

⁶¹ *Ibid.* Pág. 40

absoluto del dominio, pues el artículo 464 del Código Civil dispone que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes, pero agrega inmediatamente que tal derecho debe ejercerse **dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establezcan las leyes.**

De la intelección de lo que antecede, se extrae que la finalidad perseguida en la limitación se orienta a que el propietario de un bien determinado se abstenga de entrometerse en el derecho de un tercero, por consiguiente, mediante disposiciones normativas como la aludida, se pretende reglar el ejercicio del derecho de propiedad a manera de que el derecho de un propietario no colisione con el de otro. De esa cuenta, se aprecia que los límites que la ley impone al ejercicio del derecho estudiado, no significan una reducción de las facultades que él concede, sino al ámbito dentro del cual el titular del derecho las pone en ejercicio. A este respecto, indica Novoa Monreal que *“...hay necesidad de evitar pugnas, desbordes o intromisiones indebidas de un propietario en relación con los otros.”*⁶²

Por otra parte, resulta necesario agregar, con relación a las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad, que la doctrina especializada afirma que las más importantes son las que provienen del derecho público en atención a las diferentes exigencias que formulan el Estado y la sociedad en proporción con el creciente aumento demográfico y para buscar el beneficio de la colectividad.⁶³ Tales limitaciones cercenan la amplitud de las facultades que el dominio concedía a su titular. Así ocurre, por ejemplo, en materia forestal, agraria, minera, etc. Tales normas buscan como finalidad primordial resolver las distintas necesidades sociales y, mediante ellas, se pretende reducir las facultades de los propietarios con relación a sus bienes. Por ende, a juicio del autor de la presente tesis, los límites que el legislador ha impuesto al ejercicio del derecho de propiedad se disponen para evitar que el comportamiento del

⁶² *Loc. cit.*

⁶³ Novoa Monreal, Eduardo, *Op. cit.*, Pág. 57.

titular de un derecho de dominio sobre un bien determinado afecte el derecho del propietario contiguo o próximo, y para maximizar el beneficio de la sociedad en general.

2.5 Función social y regulación del derecho de propiedad

A. Función social:

El derecho de propiedad desde la óptica del derecho romano se caracterizaba por ser absoluto, exclusivo y perpetuo. Conforme el decurso de la historia y de los grandes cambios suscitados en el seno de los conglomerados sociales, el derecho de propiedad ha ido evolucionado en el sentido de que actualmente se ha estimado que su ejercicio comporta una suerte de función social. Aquella noción innovadora y progresista quedó recogida por primera vez en la constitución alemana de Weimar al establecer que *la propiedad obliga* y que su uso *debe estar a la vez al servicio del bien común*, precepto normativo que posteriormente ha sido aplicado, en forma matizada, por otras legislaciones constitucionales de América Latina.⁶⁴

La función social de la propiedad implica que el titular del dominio siempre ostenta una esfera de poder sobre el bien o la cosa que le pertenece, sin embargo, tal facultad implica necesariamente que dicho titular se abstenga de irrespetar el derecho de un tercero. De esa cuenta, *la función social (...) obliga a actuar en forma compatible con los intereses sociales.*⁶⁵

Lo antes expuesto, permite apreciar que la función social de la propiedad se encuentra consagrada como característica inherente al dominio a efecto de que el ejercicio del derecho aludido sea concordante con los intereses del conglomerado social y que el titular del mismo no realice actos en detrimento de la comunidad. Juan Francisco Flores Juárez indica que: *“...debe establecerse que siempre ha existido una*

⁶⁴ *Ibid.*, Pág. 60.

⁶⁵ *Ibid.*, Pág. 61.

idea de socialización de la propiedad, (...) no como fundamento de una ideología sino como un hecho simple enmarcado en la razón de que el propietario ha de tener en cuenta a sus vecinos para el ejercicio de su derecho...”.⁶⁶

Por consiguiente, puede concluirse que la función social del derecho de propiedad privada constituye el fundamento de casi todas las limitaciones que para su ejercicio disponen tanto la constitución como la ley, con el requisito de que aquellas estén aconsejadas por el interés general o social.

B. Regulación en Guatemala:

En el ámbito jurídico guatemalteco, el derecho de propiedad ha encontrado reconocimiento a nivel constitucional desde la época de la colonia. Tal antecedente, se remota a la Constitución Política de la Monarquía Española, promulgada el 19 de marzo de 1812 (también denominada Constitución de Cádiz). En dicho cuerpo normativo supremo se estableció la obligación de la monarquía española de viabilizar la conservación y protección del derecho de propiedad y de los demás derechos legítimos de sus habitantes.⁶⁷ Tal precepto, se complementaba con el artículo 175 de dicha constitución, el cual señalaba que el Rey no podía tomar la propiedad de ningún particular o corporación, sin que mediare causa justa para el efecto y sin que al mismo tiempo se le hubiere indemnizado al titular de tal derecho conforme “...*al buen cambio a bien vista de los hombres buenos.*”

Con el movimiento independentista, surgió la República Federal de Centroamérica, de la cual Guatemala formaba parte, nación que en su constitución promulgada el 22 de noviembre de 1824, afirmó que el objetivo fundamental de la federación consistía en la conservación de la propiedad y de otros derechos inherentes

⁶⁶ Flores Juárez, Juan Francisco, “*Los derechos reales en nuestra legislación*”, *Op. Cit.*, Pág. 105.

⁶⁷ Asamblea Nacional Constituyente Española, Constitución Política de la Monarquía Española, Artículo 4°.

a la persona como la libertad, la igualdad y la seguridad.⁶⁸ Por su parte, la Constitución Política del Estado de Guatemala de 1825 –aún en la federación– reguló en su artículo 31 que la inviolabilidad de las propiedades debía concebirse como derecho fundamental, y que, bajo el amparo del texto supremo se garantizaba el uso libre de la misma y en caso de ser expropiada por causa de necesidad pública debidamente justificada, el propietario debía de recibir una justa indemnización⁶⁹.

Posteriormente con el rompimiento de la federación centroamericana, cada estado que la conformó se declaró independiente y, en el caso de Guatemala, se promulgó el acta constitutiva de la República de Guatemala de 1851, en la que también se garantizó el derecho a la propiedad privada. Con la revolución de 1871 encabezada por Justo Rufino Barrios se reinstauró el régimen liberal en la república. De esa cuenta, se promulgó una nueva constitución el 11 de diciembre de 1879, que fue denominada Ley Constitutiva de la República de Guatemala y que estuvo vigente –con sus diferentes reformas– hasta el año de 1944. En dicho texto supremo también se garantizó el derecho a la propiedad, pero consagrándolo como inviolable. Seguidamente, bajo el contexto de los sucesos acaecidos durante el movimiento social surgido con ocasión al descontento generado por el gobierno dictatorial del general Jorge Ubico, se organizó el movimiento armado revolucionario de 1944, en el que se logró el derrocamiento del régimen ubiquista y, con él, la instauración de una nueva era democrática. La Asamblea Nacional Constituyente respectiva, emitió el 11 de diciembre de 1945 una nueva constitución en la que por primera vez en la historia de Guatemala se le otorgó a la propiedad una connotación social, al reconocer en su artículo 90 que: *“El estado reconoce la existencia de la propiedad privada y la garantiza como función social...”* En consonancia con lo dispuesto, en su artículo 91 rezaba que *“El estado procurará que la tierra se reincorpore al patrimonio nacional...”*

⁶⁸ Artículo 2° de la Constitución de la República Federal de Centroamérica, en: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/4/1541/9.pdf>, fecha de consulta: 24/04/2014

⁶⁹ Gálvez Quiñonez, Juan Ignacio, *Op. cit.*, Pág. 514

Por último, las constituciones de 1956 y 1965, restituyeron el carácter individualista y absoluto de la propiedad, de manera que, aquellas ordenaban que las tierras ociosas expropiadas fueran adjudicadas de nueva cuenta a propiedad privada, garantizando el Estado, que debía proveer los medios necesarios para su desarrollo y utilización.⁷⁰

Actualmente, la Constitución Política de la República vigente (promulgada por la Asamblea Nacional Constituyente el 31 de mayo de 1985) reconoce el derecho a la propiedad concibiéndolo como un derecho inherente a la persona y con categoría de fundamental. Se encuentra previsto en el artículo 39, el cual dispone: *“Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”*

Por otra parte, el derecho de propiedad, en el ámbito de la regulación infraconstitucional, se encuentra regulado en el Título II, Libro II del Código Civil de 1964, decreto ley 106 del Jefe de Estado Enrique Peralta Azurdia.

Al respecto, el artículo 464 del texto legal aludido indica que el derecho de propiedad consiste en: *“[el] derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”*⁷¹.

Con el objeto de clarificar el precepto legal que antecede, deviene pertinente desglosar sus elementos. La citada disposición legal menciona que el derecho de propiedad implica:

⁷⁰ *Loc. cit.*,

⁷¹ Jefe de Estado Enrique Peralta Azurdia, Código Civil, Decreto Ley 106, Art. 464.

- a. "...el derecho de gozar y disponer de los bienes...". Según lo preceptuado en el artículo 442 del Código Civil, son bienes "... *las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles.*"⁷².

De la intelección de lo antes indicado, el código aludido preceptúa que son apropiables todas las cosas que no estén excluidas del comercio, sea por su naturaleza o por disposición legal. Por aparte, el artículo citado hace referencia a la clasificación de los bienes indicando que se catalogan como muebles o inmuebles. Además, resulta importante señalar que la clasificación de los bienes que hace el Código Civil se realiza atendiendo a la naturaleza de los mismos. Deviene relevante hacer mención de ello, porque la clasificación de los bienes es más extensa (según la doctrina) ello, en atención a las características de los bienes y, para estudiarlas, es necesario remitirse a un buen libro de lecciones de Derecho Civil.

También, es importante precisar que la facultad de gozar y disponer los bienes a la que hacen referencia, tanto el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala y el artículo 464 del Código Civil, se encuentra limitada en el sentido de que el derecho de propiedad privada no es absoluto. Esto, por razón de que las normas indicadas imponen a los titulares del derecho de propiedad que en su ejercicio y la libre disposición de los bienes que lo conforman, deben de observarse los límites, mandatos y obligaciones que el ordenamiento jurídico establece, lo anterior, a efecto de no causar perjuicio en el patrimonio de terceros. Tal cuestión, impone ineludiblemente la concordancia del derecho de propiedad con el orden público, las exigencias de justicia, seguridad y paz social, que inspiran el sistema jurídico de Guatemala.

No obstante que en el Código Civil se encuentra regulado ampliamente el derecho de propiedad, el legislador ordinario, al crear otras leyes que regulan cuestiones distintas a las normadas por el Derecho Civil, también ha desarrollado el precepto estudiado. Aquellas legislaciones no serán objeto de estudio en la presente

⁷² *Ibid.*, Art. 442.

obra investigativa, por razón de que ha quedado suficientemente explicado en las líneas precedentes todo lo relativo al derecho de propiedad y sus aristas más importantes.

Sin embargo, con el objeto de que el lector tenga noción respecto de las distintas disposiciones normativas en las cuales se ha desarrollado el derecho de propiedad, conviene hacer mención de las mismas. Por ejemplo, en la Ley de Titulación Supletoria se encuentra garantizado el derecho de propiedad en sus artículos 1° al 4°. En la Ley de Rectificación de Áreas, en los artículos 1°, 2°, 9° y 13 de la misma, se previeron algunas cuestiones que ya han sido objeto de regulación en las normas del Código Civil. También, la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Inmuebles Proindivisos contempla algunas cuestiones relativas al derecho de dominio en sus artículos 1°, 2°, 9° y 10.

Además, en la Ley de Expropiación, en diversos artículos, tales como el 1°, 5°, 6°, 7°, 8°, 10, 11, 14, 15, 18, 20, 29 al 35 y 42 al 44, se encuentra regulado el derecho estudiado con una mayor amplitud que en otras normas distintas del Código Civil. Por último, en legislación sustantiva penal guatemalteca (Código Penal) también se contempla un conjunto de directrices que buscan proteger la propiedad privada, las cuales se encuentran previstas en los artículos 215 y 256 al 259 de ese cuerpo normativo.

CAPÍTULO 3

El amparo

Formalmente, es dable afirmar que los derechos positivos latinoamericanos, tienden a instituir al amparo como un mecanismo de defensa contra la restricción, conculcación, amenaza o violación de derechos fundamentales reconocidos en los textos supremos o bien en el compendio de normativas internacionales en materia de protección de los derechos humanos, circunstancia que no es ajena a la legislación constitucional guatemalteca.

Por ello, como punto liminar de partida, resulta necesario indicar que el amparo, puede ser concebido como un *“proceso judicial, de rango constitucional, extraordinario y subsidiario (...), cuyo objeto fundamental consiste en preservar y restaurar, según sea el caso, los derechos fundamentales de los particulares, cuando los mismos sufren amenaza cierta e inminente de vulneración o cuando los mismos han sido violados (...).”*⁷³

De lo anterior, es dable afirmar que el amparo, es un proceso jurisdiccional de *ultima ratio* por virtud del cual pueden las personas, sean estas individuales o jurídicas, reclamar la protección de derechos fundamentales cuando estos se han visto vulnerados o tergiversados por actos (dotados de las características de unilateralidad, imperatividad y coercibilidad) u omisiones derivados de una actuación determinada del poder público o inclusive (en el ámbito jurídico guatemalteco) por una entidad de derecho privado.

De esa cuenta, se deja entrever la enorme trascendencia que conlleva tras de sí el reconocimiento a nivel constitucional del proceso de amparo; pues su misión esencial es la de proteger derechos fundamentales.

⁷³ Guzmán Hernández, Martín Ramón, *El amparo fallido*, Publicación de la Corte de Constitucionalidad, 2001, Pág. 21.

Es por ello, que el amparo se erige como una garantía constitucionalizada, pues ante el acto arbitrario conculcador de derechos por parte del poder público es preciso que el particular cuente con un mecanismo que le permita prevenir o restaurar el goce de los derechos fundamentales que estima le fueron infringidos.

Lo anterior, permite resaltar la relevancia de la existencia y regulación de la garantía constitucional de amparo, en las legislaciones constitucionales de los Estados; máxime en aquellos que propugnan por la existencia de un “estado constitucional de derecho” y por el respeto y consagración de los derechos humanos de sus habitantes, como lo es el caso de Guatemala. Acotadas estas nociones preliminares, conviene entrar en materia y realizar el estudio atinente al amparo, como garantía de la defensa del orden constitucional.

3.1 Antecedentes

Como se expresó con antelación, el amparo, es un instrumento jurídico-procesal cuyo objetivo fundamental consiste en la prevención o restauración de la conculcación de los derechos fundamentales. De esa cuenta, es dable afirmar que su existencia sea anterior a la de tales derechos.

En el decurso de la historia, se aprecia que en la edad antigua, resulta muy difícil precisar la existencia de algún instrumento tendiente a garantizar la preservación de los derechos individuales, pues aquellos eran inexistentes, tal es el caso de las cultura egipcia, mesopotámica, asiria, etc., en las que los gobernantes ostentaban un poder ilimitado que no podía ser contradicho. Además, la existencia de la esclavitud tornaba imposible el surgimiento de derechos fundamentales, pues las sociedades se guiaban por el autoritarismo y la arbitrariedad de los gobernantes. En la cultura griega, no se exhibió antecedente alguno del amparo. En la ciudad estado de Atenas, cuna de la democracia, se instituyeron algunos mecanismos de control del poder, como el

Aerópago el cual consistía en un tribunal que revisaba el proceder de las autoridades de la polis. De ahí que el ilustre filósofo griego Platón afirmara que las únicas limitaciones para los gobernantes eran las virtudes y la sabiduría de estos.⁷⁴

Según Ignacio Burgoa, en el derecho romano se encuentra el primer atisbo relativo al amparo en la figura de la *intercessio*, que consistía, en principio, en una herramienta que se constituyó como un medio defensivo de los particulares para protegerlos de las medidas arbitrarias de los cónsules, censores y dictador, y que posteriormente evolucionó para constituir un mecanismo de veto a todo acto de magistrado o del senado que pareciera contrario a los intereses del pueblo.⁷⁵

Durante la edad media el individuo siguió sometido al poder público, no obstante los múltiples esfuerzos aportados por los escolásticos, especialmente por Santo Tomás de Aquino.⁷⁶ En la edad moderna, surgió, en Inglaterra, el instituto del *habeas corpus*. Si bien es cierto, la doctrina que estudia el derecho constitucional no considera esta figura como un antecedente directo del amparo, también lo es que aquél, consistía en un mecanismo dual por el cual, el súbdito, podía reclamar contra actos de autoridad que irrespetaran la libertad personal. Posteriormente, con la promulgación de la Declaración de los Derechos del Hombre en 1789 se dio un importante paso al ser reconocidos una serie de derechos como inherentes a la persona, sin embargo, no se concibió en ella un mecanismo por el cual se tutelaran tales derechos.⁷⁷

En el ámbito del derecho constitucional latinoamericano el surgimiento del amparo como hoy día se le conoce se propició mucho después del reconocimiento inicial de los derechos fundamentales emanados de la citada declaración. El amparo, en el ámbito constitucional latinoamericano, inicialmente fue concebido como un

⁷⁴ Flores Juárez, Juan Francisco, *Justicia constitucional / Apuntamientos*, Publicación de la Corte de Constitucionalidad, Guatemala, 2005, Pág. 124.

⁷⁵ Burgoa, Ignacio, *El juicio de amparo*, Editorial Porrúa, Trigésimo octava edición, México, 2001, Pág. 43.

⁷⁶ Flores Juárez, Juan Francisco, *Justicia constitucional / Apuntamientos Op Cit.*, Pág. 125.

⁷⁷ *Loc. cit.*

instituto por el cual se procuraba la protección de los derechos inherentes a la persona. Tal percepción, según el connotado jurista Carlos Ayala Corao, citado por Manuel De Jesús Mejicanos Jiménez, se transformó a partir del año de 1948 con la emisión de Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre y la Declaración Universal de los Derechos Humanos, para culminar con la promulgación de la Convención Americana sobre Derechos Humanos de 1969, en la que se consagró al amparo como un derecho humano que le asiste a la persona para que en su legislación exista un recurso “rápido, sencillo y efectivo” que le ampare contra los actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución, la ley, o los propios instrumentos internacionales.⁷⁸

3.2 El amparo en Guatemala

Desde la Constitución de la República Federal de Centroamérica del 22 de noviembre de 1824 existieron diversas normas referentes a los derechos individuales y algunas disposiciones de control para la observancia de la Constitución.

El jurista guatemalteco Carlos Rafael Rodríguez-Cerna Rosada, en su obra *el recurso extraordinario del amparo contra la corte suprema de justicia (una propuesta de tribunal extraordinario de amparo y de constitucionalidad)* indica que “...en la reforma de 11 de marzo de 1921 a la constitución de la república de 1879, encontramos la primera norma de orden constitucional que en nuestra historia se refiere expresamente al derecho de amparo...”. Continúa exponiendo el autor citado, que el 20 de diciembre de 1927 se decretó la sexta reforma al texto matriz modificándose mediante aquella, el artículo 34 de dicha constitución, instituyendo que “...*Toda persona tiene derecho a pedir amparo en los casos y para los efectos siguientes: 1°. Para que se le mantenga o restituya en el goce de los derechos y garantías que la constitución establece; 2°. Para*

⁷⁸ Mejicanos Jiménez, Manuel De Jesús, *El amparo como garantía para el acceso a la justicia y protección de los derechos humanos en la jurisdicción constitucional guatemalteca*, Revista del Instituto Interamericano de Derechos Humanos, volumen 32-33, en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/iidh/cont/32/pr/pr8.pdf>

*que, en casos concretos, se declare que una ley, un reglamento o cualquier disposición de la autoridad no le es aplicable...*⁷⁹

Posteriormente, tras el movimiento revolucionario de 1944 se derrocó al régimen ubiquista y se promulgó la constitución de 1945, en la que se incluyó en su regulación el 'recurso' de amparo –en su artículo 51–. Seguidamente, tras la invasión al territorio guatemalteco y el derrocamiento del gobierno socialista de Jacobo Arbenz Guzmán, en 1954 se emitió el decreto 3 que derogó la constitución de 1945 y que mantuvo incólume el título tres del texto supremo, relativo a las garantías individuales, entre ellas, el amparo.⁸⁰

En el año de 1956, tras la caída en el poder del presidente Ydígoras Fuentes se emitió la carta fundamental de gobierno de 1956, que no reguló nada en relación al amparo. No fue, sino hasta la creación de la constitución de 1965 que se reguló de nueva cuenta este instituto jurídico procesal. Aunado a ello, se emitió la Ley de Amparo, Habeas Corpus y de Constitucionalidad, contenida en el decreto 8 de la Asamblea Nacional Constituyente, que regularizó de una manera más completa todo lo relativo a las garantías constitucionales, entre ellas, el amparo.⁸¹

Por último, tras el movimiento armado de 1982 fue derrocado el gobierno sanguinario del general Fernando Romeo Lucas García y también fue derogada la constitución de 1965. Explica el jurista guatemalteco Juan Francisco Flores Juárez que la norma suprema fue substituida por el Estatuto Fundamental de Gobierno, decreto ley 24-82, en el que nada se reguló en torno al amparo. Sin embargo, en la práctica forense dicha acción era promovida y resuelta por los tribunales con base en el artículo 23 de dicha carta de gobierno. El retorno a la institucionalidad, indica el profesor citado,

⁷⁹ Rodríguez-Cerna Rosada, Carlos Rafael, *El recurso extraordinario de amparo contra la Corte Suprema de Justicia (una propuesta de tribunal extraordinario de amparo y de constitucionalidad)*, Editorial Serviprensa, Guatemala, 1999, Págs. 12 y 13.

⁸⁰ Flores Juárez, Juan Francisco, *Justicia constitucional / Apuntamientos, Op Cit.*, Págs. 127-128.

⁸¹ *Loc. cit.*

acaeció con la emisión de la Constitución Política de la República de 1985, año en que se emitió la actual Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.⁸²

3.3 Definición, características y principios que rigen al amparo

Con anterioridad se expuso que el amparo es un mecanismo subsidiario y extraordinario por cuyo conducto se tutelan los derechos fundamentales de las personas. Tal afirmación deja entrever la notoria trascendencia del amparo en el sistema jurídico de un estado, de manera que su estudio debe iniciarse a través de su conceptualización, ello a efecto de lograr una adecuada comprensión de su contenido y alcance.

3.3.1 Definición:

Según el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales de Manuel Ossorio, el amparo *“...es una institución que tiene su ámbito dentro de las normas de derecho (...) constitucional y que va encaminada a proteger la libertad individual o patrimonial de las personas cuando han sido desconocidas o atropelladas por una autoridad, cualquiera sea su índole, que actúa fuera de sus atribuciones legales o excediéndose en ellas, generalmente vulnerando las garantías establecidas en la Constitución o los derechos que ella protege.”*⁸³

Por su parte el autor mexicano Ignacio Burgoa define al amparo en un doble sentido, el primero como juicio y el segundo como acción. Con relación al primer aspecto, afirma que el amparo es *“...el medio jurídico que preserva las garantías constitucionales del gobernado contra todo acto de autoridad que las viole; que garantiza a favor del particular el sistema competencial existente entre las autoridades federales y las de los Estados y que, por último, protege toda la Constitución, así como*

⁸² *Loc. cit.*

⁸³ Amparo: *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales; Op. cit.*, Pág. 84.

toda la legislación secundaria (...). En estas condiciones, el amparo es un medio jurídico de tutela directa de la Constitución y de la tutela indirecta de la ley secundaria (...).” En cuanto al segundo aspecto, (amparo como acción) lo conceptualiza como la potestad que ostenta la persona para poner en movimiento el aparato jurisdiccional a efecto de obtener reparación de cualquier contravención a la constitución, pues el fin del amparo, afirma, es el de “...obtener la restitución del goce de las garantías violadas o la anulación concreta del acto contraventor del régimen de competencia federal o local...”⁸⁴

En el ámbito jurídico guatemalteco, se estudia la noción del amparo desde una perspectiva procesal, es decir, desde el ámbito del derecho procesal constitucional. En Guatemala, se percibe al amparo como un instrumento jurídico procesal a través del cual se viabiliza la tutela de los derechos consagrados en la Constitución Política de la República.

De esa cuenta, connotados autores doctrinarios del derecho procesal constitucional guatemalteco evocan diferentes nociones relativas a la garantía estudiada. Una de ellas, es la proporcionada por el distinguido jurista José Arturo Sierra González, quien indica que el amparo es un “...instrumento jurídico procesal, dentro del Derecho Constitucional, dirigido a la protección o tutela de los derechos fundamentales de la persona. Se les protege de la lesión o del peligro latente de lesión, provenientes de actos de los poderes públicos o entes asimilados a la categoría de autoridad. Se exceptúa de tal protección a la libertad individual, pues su tutela corresponde a la institución de la exhibición personal o habeas corpus.”⁸⁵

Por otra parte, el connotado jurista Martín Ramón Guzmán Hernández, expone que el amparo es “...una institución jurídica de carácter adjetivo, originada por la

⁸⁴ Burgoa, Ignacio, *Derecho constitucional mexicano*, Editorial Porrúa, México, 1973, Págs. 173 y 325.

⁸⁵ Sierra González, José Arturo, *Propuesta para reducir los efectos dilatorios que provoca el abuso del amparo judicial*, Fundación Mirna Mack, Guatemala, 2004, Pág. 7.

*necesidad histórica social de hacer respetar los derechos consagrados en la ley suprema a favor de los gobernados ante el poder y autoridad de los gobernantes, o sea, un conducto legal por medio del cual la persona que hubiere sido afectada en sus derechos fundamentales puede exigir la reparación del agravio inferido, en caso de que éste se hubiere consumado, o la prevención cuando el acto constituye una mera amenaza de causa de aquel agravio.*⁸⁶

Para Edmundo Vásquez Martínez, citado por José Arturo Sierra González, el amparo “...es el proceso constitucional, especial por razón jurídico-material, que tiende a la satisfacción de una pretensión de mantenimiento o restitución en el goce de los derechos fundamentales.”⁸⁷

En la legislación guatemalteca, el amparo se encuentra consagrado como un instrumento jurídico procesal en el artículo 265 de la Constitución Política de la República de Guatemala que lo instituye con el fin de proteger a las personas contra las amenazas de violaciones a sus derechos o para restaurar el imperio de los mismos cuando la violación hubiere ocurrido. También, se encuentra regulada en términos similares en el artículo 8 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.

Por otra parte, la Corte de Constitucionalidad en su calidad de máximo intérprete de la constitución ha señalado en reiteradas oportunidades que el amparo “...protege a las personas contra las amenazas de violaciones a sus derechos o restaura el impero de los mismos cuando la violación hubiere ocurrido. Procede siempre que las leyes, disposiciones, resoluciones o actos de autoridad lleven implícito una amenaza, restricción o violación a los derechos que la constitución y las leyes garantizan...”⁸⁸

⁸⁶ Guzmán Hernández, Martín Ramón, *Op. cit.*, Pág. 25

⁸⁷ *Ibíd*; Pág. 8.

⁸⁸ Gaceta No. 44, Sentencia de 06-05-1997 dictada por la Corte de Constitucionalidad en el expediente número 1351-1996.

Por ende, a juicio del autor de la presente obra investigativa, el amparo debe concebirse como una garantía de rango constitucional, subsidiaria y extraordinaria, por cuyo medio se tutelan los derechos fundamentales de las personas o se restaura su impero cuando la vulneración hubiere acontecido.

3.3.2 Características:

Explicada la noción del amparo, deviene procedente describir sucintamente los aspectos característicos que lo definen y orientan. Aquellos, según lo explicado por el profesor Martín Ramón Guzmán Hernández, son los siguientes⁸⁹:

- a) Es un proceso (algunos lo catalogan como recurso o acción) de carácter judicial [lo relativo a la naturaleza jurídica del amparo, será clarificado en el apartado siguiente del presente capítulo];
- b) Su iniciación es rogada o a instancia de parte, lo cual implica que la pretensión de amparo únicamente puede ser incoada por la persona que se considere agraviada por un acto de autoridad⁹⁰;
- c) Posee rango constitucional, puesto que, según afirma el autor Guzmán Hernández, su creación como institución jurídica se encuentra establecida directamente en la constitución;
- d) Su tramitación y resolución se encuentran encomendadas a un órgano especial, que puede ser permanente o temporal. En el ámbito jurídico guatemalteco, de conformidad con lo establecido en los artículos 268 y 272, incisos b) y c), tal facultad corresponde a la Corte de Constitucionalidad y a los órganos

⁸⁹ Guzmán Hernández, Martín Ramón, *Op. Cit.*, Pág. 33.

⁹⁰ Castillo Mayén, Víctor Manuel, *Preámbulo al estudio del amparo*, Publicación de la Corte de Constitucionalidad, Guatemala, 2009, Pág. 7.

jurisdiccionales que señala la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad;

- e) Es especial, por razón jurídico-material. Tal característica, a juicio del autor aludido, le atribuye al amparo “...*el matiz de ser un proceso extraordinario y subsidiario, lo que significa que opera sola y exclusivamente cuando los procedimientos o recursos de rango ordinario han fallado en la misión de proteger o preservar los derechos reconocidos por la constitución y otras leyes...*”⁹¹
- f) Cumple una función dual, pudiendo ser aquella preventiva (ante la amenaza cierta e inminente de vulneración a derechos fundamentales) o restauradora (cuando la violación hubiere ocurrido);
- g) Es político, puesto que a decir del jurista antes relacionado, el amparo “...*opera como institución contralora del ejercicio del poder público.*”⁹²; y
- h) Su ámbito de aplicación es amplio, puesto que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 265 de la Constitución Política de la República no hay ámbito que no sea susceptible de amparo, salvo el derecho a la libertad individual, que se encuentra tutelado por la garantía constitucional de la exhibición personal. Apunta el autor Castillo Mayén que la procedencia del amparo se extiende frente a actos o hechos de autoridad emitidos por una entidad del Estado, o bien, en el ámbito privado, cuando se trate de actuaciones emitidas por personas cuya posición de supra ordenación se asemeja al *imperium* del poder público.⁹³

3.3.3 Principios que lo rigen:

⁹¹ Guzmán Hernández, Martín Ramón, *Op. Cit.*, Pág. 33

⁹² *Loc. cit.*

⁹³ Castillo Mayén, Víctor Manuel, *Op. cit.*,; Pág. 9.

El amparo, como garantía extraordinaria y subsidiaria se fundamenta y desarrolla sobre la base de una serie de principios esenciales que lo sustentan. Al respecto, citando lo expresado por el profesor Guzmán Hernández en su obra *El amparo fallido*, se advierte que diversas opiniones autorizadas en el estudio del derecho procesal constitucional –entre ellas la del distinguido jurista Juventino Castro– se distinguen una serie de principios propios de la garantía estudiada. Al respecto, se aprecia que aquellos, quedan condensados de la siguiente manera:

- a) Principio de iniciativa o instancia de parte: se explica en el sentido de que el proceso de amparo no puede gestarse oficiosamente, es decir, constituye requisito *sine qua non* que su promoción sea instada por un sujeto cuyo interés sea directo en provocar un pronunciamiento tutelar del tribunal constitucional⁹⁴;

- b) Principio de agravio personal y directo: deviene procedente indicar *ab initio* que debe entenderse por agravio. Según el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua el agravio es básicamente toda ofensa o perjuicio que se hace a alguien en su honra o fama o en sus derechos o intereses mediante un hecho o algún dicho determinado.⁹⁵ En materia de amparo, resulta ineludible que en la actividad realizada por la autoridad objetada concurra una situación agravante o perjudicial en la esfera jurídica de derechos o patrimonio, o ambas, de quien promueve la garantía constitucional de amparo. Al respecto, conviene traer a colación lo expuesto por la Corte de Constitucionalidad en relación al principio estudiado: “...*debe ser directo, lo que significa, en línea recta (...) o que entre la situación vulnerante y el agravio hacia la persona, exista una relación precisa de causalidad (...) la procedencia del amparo se encuentra sujeta a la condición*

⁹⁴ Guzmán Hernández, Martín Ramón, *Op. Cit.*, Pág.35

⁹⁵ Agravio: www.drae.es, Fecha de consulta: 02/05/2014.

ineludible que el acto que es señalado como impugnado, guarde estricta relación con el agravio que se considera causado...⁹⁶

- c) Principio de prosecución procesal: explica el profesor Flores Juárez que el amparo conlleva el agotamiento de diversas fases procesales fundadas en la *dialéctica hegeliana*.⁹⁷ Lo anterior, implica que el trámite del amparo deba desarrollarse bajo una serie de actos y etapas concatenadas que implican la realización de una serie de actos procesales como la demanda, su contestación, la fase de probanza, los alegatos y sentencia los que se impulsan a través de una tesis formulada en la demanda, una antítesis, proveniente de la contestación de la demanda de amparo vertida en el informe circunstanciado o que emana del análisis obligatorio de las constancias procesales), para culminar con una síntesis elaborada por el juez constitucional (fallo o sentencia de amparo).
- d) Principio de relatividad de la sentencia: principio informador de la garantía constitucional de amparo que hace que el efecto del pronunciamiento definitivo que conceda la tutela constitucional requerida se constriña exclusivamente al accionante, de manera que quien no haya sido expresamente amparado no puede beneficiarse de los efectos positivos del fallo dictado⁹⁸;
- e) Principio de definitividad: aquel, se encuentra regulado puntualmente en el artículo 19 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, el cual establece que *“Para pedir amparo, salvo los casos establecidos en esta ley, deben previamente agotarse los recursos ordinarios judiciales y administrativos, por cuyo medio se ventilan adecuadamente los asuntos de*

⁹⁶ Expediente 525-2004 de la Corte de Constitucionalidad; sentencia de 12-05-2004.

⁹⁷ Flores Juárez, Juan Francisco, *Justicia constitucional / Apuntamientos*, Op. cit., Pág. 136.

⁹⁸ Guzmán Hernández, Martín Ramón, *Op. Cit.*; Pág. 38.

conformidad con el principio del debido proceso.” Así lo entiende Ignacio Burgoa, al afirmar que en virtud del carácter extraordinario que informa al amparo, el principio estudiado implica que previo a que la persona afectada en sus derechos fundamentales requiera la tutela que el amparo conlleva, debe necesariamente agotar todos los recursos **idóneos** que la ley rectora del acto cuestionado establezca para atacarlo, de conformidad con el principio jurídico al debido proceso.⁹⁹ Tal principio, sin embargo, no es absoluto, pues como lo apunta el jurista Guzmán Hernández, aquel admite algunas excepciones que viabilizan el examen de constitucionalidad emitido mediante amparo a pesar de que el acto contra el que se reclama en sede constitucional carezca de definitividad. Tales excepciones acontecen: **a)** “...cuando el particular no ha sido emplazado legalmente en un determinado procedimiento...” y; **b)** “...cuando el acto afecta los derechos de terceros extraños a un juicio o procedimiento, de tal manera que dichos terceros puedan entablar la acción constitucional sin agotar previamente los medios ordinarios de impugnación...”¹⁰⁰;

- f) De estricto derecho o congruencia: consiste en que el fallo emitido en el proceso de amparo debe concretarse a examinar la violación denunciada, es decir, a realizar el análisis confrontativo entre el acto señalado como lesivo, los preceptos constitucionales que se estiman infringidos y los elementos fácticos (hechos) que sirven de sustento al planteamiento del amparo. Lo anterior, por razón de que el juez de amparo lo es únicamente del acto nocivo, no así de las demás circunstancias acontecidas alrededor del mismo¹⁰¹; y

⁹⁹ Burgoa, Ignacio, *El juicio de amparo*, Op. Cit., Págs. 280-295.

¹⁰⁰ Guzmán Hernández, Martín Ramón, Op. Cit., Pág. 41.

¹⁰¹ *Ibid.*, Pág. 42

g) De limitación de pruebas y recursos: a juicio del autor Castillo Mayén, este principio se encuentra comprendido dentro del ámbito procesal del amparo, y lo explica en el sentido de que, por virtud del mismo “...*en relación con la prueba, únicamente se pueden tener como medios de convicción (...) aquéllos que por su idoneidad y pertinencia puedan demostrar la existencia del acto reclamado y la verificación de la violación denunciada...*”. Continúa indicando el jurista aludido que dicho principio “...*limita la incorporación y diligenciamiento de los medios de convicción...*” En lo concerniente a la limitación de los medios de impugnación, afirma que en el proceso de la garantía constitucional de amparo, únicamente pueden promoverse los mecanismos recursivos que la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad señalan.¹⁰²

Con relación al último de los principios estudiados, es de afirmar que aquel adquiere notoria relevancia en el proceso de amparo, puesto que es través de la probanza de las proposiciones de hecho esgrimidas en el escrito de amparo y en su dilación procesal, que se puede demostrar al tribunal la vulneración de los derechos consagrados en la constitución y en las leyes que se estiman infringidos.

Para los efectos de la presente tesis, adquiere particular importancia el principio estudiado, pues como se verá en el capítulo siguiente, la pretensión de amparo cuyo objeto fundamental consiste en procurar la tutela del derecho de propiedad privada debe estar no solo debidamente fundamentada en argumentos de hecho y de derecho ajustados a la realidad, sino también debe encontrarse debidamente respaldada por medios probatorios que establezcan fundamentalmente dos hechos concretos: el primero, relativo a la existencia del acto reclamado y, el segundo, concerniente a demostrar (de manera indubitable) la existencia de la vulneración del derecho que se estima infringido y que aquella haya sido producida por el acto que se señaló como lesivo.

¹⁰² Castillo Mayén, Víctor Manuel, *Op. cit.* Págs. 24-26.

3.4 Naturaleza jurídica y condiciones de procedibilidad

3.4.1 Naturaleza jurídica:

Al realizar la intelección de los artículos 265 de la Constitución Política de la República y 8 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad se advierte que aquellos nada indican acerca de la catalogación que debe otorgarse a la garantía de amparo. Algunos autores la han concebido como una acción, otros como un recurso y algunos otros como un proceso.

Las corrientes doctrinarias modernas que estudian el derecho procesal constitucional han clarificado el panorama en relación a la naturaleza jurídica que debe atribuírsele al amparo. Al efecto, diversos autores han precisado que aquella garantía constitucional ostenta los elementos suficientes para que se le catalogue como **un proceso**. Ello, será explicado sucintamente a continuación.

Como punto liminar de partida, deviene oportuno traer a colación lo expresado por los connotados juristas Mauro Chacón Corado y Juan Montero Aroca, en su obra Manual de Derecho Procesal Civil, en torno a lo que debe comprenderse por proceso. Al respecto, los autores citados exponen: *“...El proceso es un instrumento necesario. Si los órganos jurisdiccionales han de cumplir con la función asignada constitucionalmente, y si no pueden hacerlo de manera instantánea, necesitan, primero, de un estímulo, de alguien que pida que ejerciten su función (el derecho de acción) y, después, de la 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.’...’¹⁰³

Lo expuesto con anterioridad, deja entrever indudablemente que la naturaleza jurídica del amparo (en Guatemala) debe situarse en la categoría conceptual del proceso, ello, por razón de que en la legislación procesal constitucional contenida en la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, se encuentra previsto como una serie de actos o etapas concatenadas entre sí, los cuales son impulsados por el planteamiento de una pretensión de amparo (demanda) contentiva de una solicitud de mantenimiento o restitución de derechos fundamentales; existe, en el decurso del asunto, el lapso probatorio para que se pongan en evidencia ante el juez constitucional las situaciones fácticas descritas en la demanda; y se produce la emisión de un pronunciamiento definitivo que, en el caso de los amparos bi-instanciales es susceptible de ser recurrido en apelación ante la Corte de Constitucionalidad. Es pues, como lo apunta el profesor Flores Juárez “...**un proceso constitucional** que surge cuando se viola la Constitución...”¹⁰⁴ [el resaltado es propio].

El argumento al que se hizo alusión con anterioridad, se refuerza con lo expresado por el jurista Joan Oliver Araujo, quien enuncia que el amparo “...es un verdadero proceso y no un recurso (...) puesto que, (...) un recurso implica un replanteamiento de la cuestión litigiosa ante un órgano judicial superior del mismo orden que aquel que pronunció la resolución recurrida, característica que no se da en el instituto que ahora estamos analizando...”¹⁰⁵ Lo anterior, porque mediante el planteamiento de la citada garantía constitucional, no debe pretenderse que el juez realice una revisión de lo resuelto por la autoridad objetada, sino que por el contrario, el funcionario judicial se encuentra constreñido a constatar si el acto señalado como cuestionado provocó la vulneración que se denunció al incoar la pretensión de amparo.

¹⁰³ Montero Aroca, Juan; Mauro Chacón Corado, *Op. Cit.*, Pág. 123.

¹⁰⁴ Flores Juárez, Juan Francisco, *Justicia constitucional / Apuntamientos*, *Op. Cit.*, Pág. 139.

¹⁰⁵ Oliver Araujo, Joan, *El recurso de amparo*, Editorial Jorvich, S.L. – Industria Gráfica, España, 1986, Pág. 43.

4.2 Condiciones de procedibilidad:

Como punto liminar de partida, puede afirmarse que las condiciones de procedibilidad, son aquellos requisitos de estricto cumplimiento a los que se encuentra supeditado cualquier proceso o acción, de manera que, en el evento de que se advierta su falta de cumplimiento o concurrencia, automáticamente el órgano jurisdiccional ante quien se ventila el asunto se encuentra en imposibilidad jurídica de conocer y resolver el fondo de la controversia suscitada.

Respecto a los presupuestos procesales que informan el planteamiento de la garantía de amparo, la Corte de Constitucionalidad, a través de sus fallos, ha expresado en reiteradas oportunidades que *“...La acción constitucional de amparo se encuentra sujeta a determinados (...) requisitos de carácter eminentemente procesal, cuya observancia o cumplimiento debe ser ineludible y primordial en la petición que se presente; ello, con el propósito de obtener el otorgamiento de dicha protección constitucional y con el objeto de que ésta adquiera la viabilidad necesaria para que el tribunal competente estudie y resuelva la esencia o fondo del asunto que se somete a su jurisdicción...”*¹⁰⁶

Apunta el autor Castillo Mayén, que en relación al proceso de amparo, los presupuestos procesales *“...constituyen requisitos de procedibilidad y no de admisibilidad...”* Tal afirmación, la sustenta en el hecho de que ante la ausencia de aquellos presupuestos, el tribunal se ve imposibilitado de conocer el fondo del asunto sometido a su consideración, de ahí que *“...su incumplimiento no puede justificar un rechazo ‘in limine’ del proceso”*.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Expediente 2052-2003 de la Corte de Constitucionalidad; sentencia de 2 de febrero de 2004.

¹⁰⁷ Castillo Mayén, Víctor Manuel, *Op. Cit.*, Pág. 30.

Expresadas las nociones preliminares antes relacionadas, conviene entrar en materia y exponer de manera clara, precisa y sucinta cuales son los presupuestos que ante su falta de concurrencia determinan la inviabilidad del amparo. La doctrina que estudia el derecho procesal constitucional expone que aquellos, son esencialmente tres:

1. La temporalidad;
2. La legitimación, la cual se compone de dos clases distintas, siendo aquellas, la ejercida por el titular del derecho que se estima infringido (activa) y la ejercida por la entidad cuestionada mediante amparo (pasiva); y
3. La definitividad¹⁰⁸.

A) Temporalidad:

Resulta evidente que la amenaza de conculcación a un derecho fundamental, o bien, su violación, hacen necesario que la denuncia de tal circunstancia se concrete en un período de tiempo prudente a efecto de no atentar contra la seguridad jurídica del afectado ni la de la colectividad. Se encuentra regulado puntualmente en el artículo 20 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, el cual preceptúa que el planteamiento de la pretensión de amparo debe realizarse en un término que no exceda de treinta días (corridos o contados conforme al calendario, por razón de lo dispuesto en el artículo 5° de la ley antes citada que indica que en cualesquiera de los procesos relativos a la justicia constitucional todos los días y horas son hábiles).

No obstante lo anterior, deviene oportuno puntualizar que el presupuesto de procedibilidad estudiado admite excepciones, siendo aquellas las siguientes:

¹⁰⁸ *Loc. cit.*

1. La primera, se manifiesta cuando se verifica la figura del **agravio continuado**. En reiteradas oportunidades, la Corte de Constitucionalidad, al analizar el cumplimiento del presupuesto de temporalidad en el planteamiento de acciones constitucionales de amparo ha expresado que la figura del agravio continuado debe entenderse en el sentido de que el acto reprochado u omisión denunciada es aquél que perpetúa sus efectos en el tiempo, y no agota su vitalidad en el momento de su verificación o ejecución.
2. Cuando la garantía constitucional se promueva contra el riesgo de aplicación de leyes o reglamentos inconstitucionales a casos concretos; y
3. Cuando exista posibilidad manifiesta de que ocurran actos violatorios a los derechos del sujeto activo.¹⁰⁹

B) Legitimación:

b.1) Activa: el presupuesto procesal aludido se orienta en la aptitud o condición [capacidad para ser parte] que necesariamente debe reunir la persona que solicita amparo, la cual se encuentra condicionada por el interés legítimo de la persona que promueve amparo.¹¹⁰ Respecto de aquella, la Corte de Constitucionalidad, citando al jurista Martín Ramón Guzmán Hernández, ha precisado que la capacidad para ser parte puede ser estudiada desde sus dos vertientes o categorías conceptuales: la primera, referente a la capacidad de obrar (*legitimatío ad causam*); y la segunda, relacionada con la aptitud para realizar actos con eficacia procesal (*legitimatío ad procesum*).

En cuanto a ello, el tribunal constitucional guatemalteco, ha precisado lo siguiente: “...*la capacidad de obrar o **legitimatío ad causam**, se encuentra determinada por la existencia de un interés legítimo; en el caso del proceso de amparo*

¹⁰⁹ *Ibid.*, Págs. 34-35.

¹¹⁰ Guzmán Hernández, Martín Ramón; *Op. cit.*; Pág. 68

*puede decirse que tal interés radica, en esencia, en reparar el perjuicio que esa persona sufre en sí misma o en su patrimonio, derivado de una ley o acto de autoridad que viola los derechos que otorga la Constitución u otro que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona. En lo que respecta a la capacidad procesal o **legitimatio ad procesum** resulta útil establecer como principio general que toda persona que conforme a la ley esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles, puede comparecer en juicio; es decir, que, por regla general, dicha capacidad no encuentra límite, salvo contadas excepciones como aquellas que se refieren a la minoría de edad, al estado de interdicción y otras capacidades civiles que restringen, de cierta manera la responsabilidad jurídica, en cuyo caso la misma ley señala la forma en que se ha de salvar esa restricción. Combinando ambas cualidades, puede sintetizarse que la capacidad para ser parte en el proceso de amparo, en calidad de accionante o postulante (legitimación activa) la tienen todas las personas que conforme a la ley estén en el pleno ejercicio de derechos fundamentales, accionen en defensa de un interés legítimo, entendido éste, como se dijo, en la reparación del perjuicio que esa persona sufre en sí misma o en su patrimonio...”¹¹¹*

b.2) Pasiva: de conformidad con lo establecido en los artículos 9 y 10, primer párrafo de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, puede acudir en procura de tutela constitucional contra toda autoridad del Estado y las personas de derecho privado que ejercen autoridad en situación de supraordinación y que realizan actos con algún tipo de fuerza que los torna coercitivos para quien se estima como agraviado. Tales aspectos, a juicio del jurista Castillo Mayén, no bastan para emitir un juicio calificativo a una determinada autoridad a quien se le endilga la personalidad pasiva en el amparo, ello porque deviene necesario que “...se advierta una relación de conexidad entre el acto cuestionado y la autoridad supuestamente responsable, que dicha persona o entidad haya dictado efectivamente el acto denunciado, y que el mismo pueda ser compelido a su cumplimiento en forma coercible.”¹¹²

¹¹¹ Expediente 1080-2002 de la Corte de Constitucionalidad; sentencia de 23 de diciembre de 2002.

¹¹² Castillo Mayén, Víctor Manuel, *Op. Cit.*, Págs. 50 y 51.

De esa cuenta, se aprecia que a quien se imputa la responsabilidad de realizar actos nocivos a los derechos fundamentales del sujeto activo, debe necesariamente actuar en el ejercicio de su poder de imperio o de autoridad (para las entidades de derecho privado relación de supraordinación) y no en calidad de parte o sujeto en una relación de índole contractual o judicial; así pues, apunta el autor citado que, quien ha emitido el acto agravante ha dictado el acto con reunión de las características de unilateralidad, imperatividad y coercibilidad.¹¹³

C) Definitividad:

El presupuesto al que se hace alusión, quedó explicado en el apartado 3.3 denominado “*Definición, características y principios que lo rigen*” del presente apartado capitular, sin embargo, resulta pertinente recalcar que para salvar el cumplimiento del citado presupuesto de procedibilidad, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Que el postulante del amparo agote todos los medios de impugnación y mecanismos procesales ordinarios o extraordinarios (la casación) que la ley rectora del acto cuestionado pongan a su alcance para dirimir la controversia de conformidad con el principio jurídico al debido proceso;
2. Que aquellos recursos o procedimientos deben revestir la característica de idoneidad, para que su agotamiento devenga en obligatorio y necesario;
3. La pretensión de amparo, por ende, debe dirigirse hacia el acto que efectivamente causó agravio, es decir, el definitivo; y
4. Que el planteamiento de los recursos o procedimientos aludidos se haga en forma oportuna, es decir, no extemporáneamente o fuera de plazo.¹¹⁴

¹¹³ *Ibid.*, Pág. 51.

¹¹⁴ *Ibid.*, Pág. 42.

3.5 Competencia de conocimiento para los amparos interpuestos contra el Registrador General de la Propiedad

La competencia para el conocimiento y decisión de los procesos de amparo se encuentra determinada en la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, específicamente en su capítulo dos, artículos 11 al 18.

En el artículo 13, la ley aludida contempla la competencia de las Salas de la Corte de Apelaciones del orden común para el conocimiento de los procesos de amparo, en sus respectivas jurisdicciones contra diversas autoridades. Al realizar el análisis de la norma relacionada, se establece que en ninguno de sus incisos se encuentra contemplada expresamente la facultad de las referidas Salas para conocer las acciones de amparo interpuestas contra el Registrador General de la Propiedad. Como consecuencia de ello, al tenor de lo establecido en el inciso e) del artículo 14 de la ley *ibid* la competencia para dilucidar la controversia surgida era atribuida por la ley a los jueces de primera instancia del orden común.

No obstante lo anterior, la Corte de Constitucionalidad (en el año dos mil doce), al conocer de diversas dudas de competencia formuladas por jueces de primera instancia y realizar un análisis intelectual del artículo 13 de la ley aludida, y una revisión de la categoría que las leyes atribuyen al Registrador General de la Propiedad, determinó que el referido funcionario es la máxima autoridad de una entidad autónoma del Estado (Registro General de la Propiedad), por lo que dispuso que el supuesto de competencia para conocer de las acciones interpuestas contra el Registrador General de la Propiedad o el propio Registro, encaja en el descrito en el artículo 13, inciso e) que determina la competencia de las Salas de la Corte de Apelaciones para conocer de los procesos de amparo instaurados contra los gerentes, jefes o presidentes de las

entidades descentralizadas o autónomas del Estado o sus cuerpos directivos, consejos o juntas rectoras de toda clase.¹¹⁵

Posteriormente, la Corte de Constitucionalidad, haciendo uso de la facultad reglamentaria que le concede el artículo 16 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, emitió el auto acordado 1-2013, en el que determinó en forma clara y precisa, en su artículo 4º, inciso n), la competencia de las Salas de Apelaciones del orden común, para el conocimiento y decisión de los amparos interpuestos contra el Registro o Registrador General de la Propiedad, indistintamente.

¹¹⁵ Autos de fecha, tres y nueve, ambos de enero de dos mil doce, dictados por la Corte de Constitucionalidad en los expedientes 3-2012 y 67-2012, respectivamente.

CAPÍTULO 4

Criterios sustentados por la Corte de Constitucionalidad en casos contra el Registro General de la Propiedad

En el presente apartado capitular se realizará el análisis de los diferentes criterios, que en materia de amparo, ha emitido la Corte de Constitucionalidad en casos en que se denuncia violación al derecho fundamental de propiedad privada consagrado en el artículo 39 de la Constitución Política de la República. Tal análisis versará respecto de los asuntos en los que se estima infringido el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles derivado de actos registrales que los postulantes señalan como ‘anómalos’ o ‘nulos’.

Por ello, el estudio respectivo se centrará, inicialmente, en el análisis del derecho aludido en su percepción como derecho fundamental, es decir, inherente a la persona, tal y como lo consagra la *lex superior* y otros instrumentos de derecho internacional en materia de derechos humanos, como la Convención Americana sobre Derechos Humanos, también denominada, Pacto de San José, que en su artículo 21 indica que: “...*Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes...*”. Posteriormente, se realizará el examen respectivo de los distintos criterios que la Corte de Constitucionalidad ha sustentado en sus sentencias, relacionados con diversos asuntos concretos incoados contra el Registro General de la Propiedad, en los que el acto reprochado son las inscripciones registrales que se operan sobre la base de instrumentos públicos a los que se les endilga nulidad o falsedad, por diferentes motivos o causas, por ejemplo, que el titular del derecho señalado como infringido no haya firmado el instrumento porque se encontraba fuera del país, o que ya hubiere fallecido, entre otros.

Con el objeto de realizar un análisis adecuado acerca de los criterios que más adelante se desarrollarán, resulta trascendental efectuar, *prima facie*, el examen de la definición y elementos que contiene el derecho de propiedad privada tutelado en el

artículo 39 de la carta magna. Para el efecto, es menester traer a cuenta lo dispuesto en tal norma, que dispone: *“Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”*

De la intelección del artículo antes relacionado, resulta pertinente resaltar la plenitud y el carácter eminentemente garantista con que el legislador constituyente abordó el derecho de propiedad privada en la constitución. De lo antes reseñado, se patentiza el interés de los constituyentes de asegurar la protección al derecho de propiedad privada sin demasiadas limitaciones, salvo, claro está, las concernientes a los casos en los que confluye una utilidad de carácter social y una evidente necesidad pública. Aquellas necesidades colectivas, al tenor de lo dispuesto en el artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala, siempre deben encontrar una justificación necesaria, ello, de conformidad con el procedimiento de comprobación regulado en ley (de expropiación) en el que, además de cumplirse con todas las garantías que prescribe el principio jurídico al debido proceso, debe otorgársele al titular del derecho afectado (propiedad) una justa indemnización.

Lo anterior, tiene sustento en el hecho de que, a juicio del autor de la presente obra investigativa, únicamente mediante una adecuada regulación del derecho de propiedad privada se viabilizan el desarrollo integral, tanto individual como colectivo; por ende, por esa vía se logra obtener la prosperidad individual y el bien común del conglomerado social guatemalteco.

Como punto de partida, debe entenderse que los fallos emitidos por la Corte de Constitucionalidad, no buscan emitir pronunciamiento alguno respecto de las proposiciones de hecho y de derecho que dieron origen a la actuación u omisión

señalada como antagónica de preceptos constitucionales, sino más bien, buscan definir y orientar el sentido en el cual debe ser concebido en el ámbito jurídico guatemalteco, un determinado derecho fundamental y, si la actuación reclamada contraría los preceptos constitucionales que se estiman como infringidos. Particularmente, el análisis de rigor en la presente tesis, versará respecto de la interpretación que, en diversos casos concretos, ha realizado la Corte con relación al derecho de propiedad privada sobre bienes inmuebles, derivado de la denuncia de actuaciones registrales calificadas por los postulantes de los amparos como ‘anómalas’.

4.1 Análisis como derecho fundamental:

El tribunal constitucional guatemalteco ha estimado que para examinar adecuadamente el artículo 39 de la Constitución Política de la República, resulta conveniente desglosarlo, es decir, estudiar por separado cada uno de los segmentos o párrafos de los que está conformado.

Tal cuestión, es abordada por el autor Juan Ignacio Gálvez Quiñonez, quien al explicar el desarrollo jurisprudencial del derecho de propiedad privada en la obra titulada *“Comentarios a la Constitución Política de la República de Guatemala, Tomo I”*, precisa que los fallos de la Corte de Constitucionalidad, relacionados con el derecho fundamental de propiedad privada contenido en el artículo 39 de la Constitución *“...se han desarrollado de la misma manera en que fue redactado el artículo, [es decir] en dos segmentos...”*.¹¹⁶

En el primer párrafo de la norma analizada, se dispone lo siguiente: *“Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.”*

¹¹⁶ Gálvez Quiñonez, Juan Ignacio; *Op. Cit.*, Pág. 519.

Respecto a lo plasmado por el legislador constituyente en este primer párrafo de la norma que ahora se analiza, indica el autor citado que el tribunal constitucional guatemalteco ha catalogado a la propiedad privada como un derecho inherente al ser humano. De esa cuenta, añade que la Corte de Constitucionalidad ha establecido jurisprudencialmente la interrelación de este derecho con otros de rango fundamental, inclusive, con instituciones que cuentan con tutela constitucional propia, como la familia; tras estimar el tribunal que la propiedad privada concurre en el desarrollo de la persona, y como consecuencia directa, de su familia.¹¹⁷

Tal criterio ha sido sustentado en diversos fallos, entre ellos, el dictado por la referida Corte el 26 de septiembre de 1996, en el expediente trescientos cinco – noventa y cinco (305-95), en el cual expresó: *“...El artículo 39 de la ley matriz, en efecto, garantiza la propiedad privada como derecho inherente a la persona humana, a fin de que, con sujeción a la ley, pueda disponer libremente de ella. (...) La propiedad (...) se reconoce como un derecho inherente a la persona, por concurrir al desarrollo de la persona y, por ende, de su familia, a quienes el Estado dispensa protección primaria; ello sin perjuicio, claro está, de que por ley, pueda ser limitada su disposición cuando sea contraria a los fines sociales o necesaria a la realización del bien común (...) La propiedad privada, como quedó dicho, es un derecho que sólo puede limitarse e incluso expropiarse en atención al interés social que priva sobre el particular, siempre y cuando esa conducta implique tanto el previo y debido proceso como la obligada indemnización, que resulta imperativas por virtud de lo dispuesto en los artículos 12 y 40 de la Constitución Política de la República.”*¹¹⁸

La estimación antes reseñada resulta clara al precisar que el derecho de propiedad **debe ejercitarse con sujeción a la ley**, sin embargo, de la intelección de fallo, se aprecia que tal garantía no puede ser concebida en forma absoluta, pues el ejercicio del derecho debe encontrar ciertos límites. Por ejemplo, cuando el ejercicio del

¹¹⁷ *Ibid*; Pág. 519.

¹¹⁸ Expediente 305-95 de la Corte de Constitucionalidad; Sentencia de 26 de septiembre de 1996.

derecho de propiedad por parte de su titular sea contrario a los fines sociales, o bien, necesario para la realización del bien común.

Tales limitaciones, señala la Corte, resultan constitucionales en tanto en su regulación y aplicación, al caso concreto, se respeten todas las garantías que emanan del principio jurídico del debido proceso (derecho de defensa, a ser escuchado y a ser vencido en juicio).

Como se expresó con anterioridad, el ejercicio del derecho de propiedad por parte de su titular no puede ser concebido de manera absoluta, puesto que ello no es propio de la vida en sociedad. Ello, porque el texto constitucional es un conjunto de normas en el que se considera inválida la superioridad de uno o varios de sus preceptos sobre otros, por lo que al analizar y aplicar la normativa, debe optarse por una interpretación armónica de sus cláusulas a efecto de obtener una aplicación adecuada de los preceptos constitucionales, para que ellos conserven su identidad.¹¹⁹

Lo antes expuesto, aplica puntualmente al derecho de propiedad, pues aquel se encuentra conexado no sólo con la preceptiva que regula la figura jurídica de la expropiación, sino también con otras cláusulas constitucionales, entre ellas, la que otorga prevalencia al interés social respecto del particular (art. 44 del magno texto).

Así lo ha entendido la Corte de Constitucionalidad en diversos fallos, entre ellos, el proferido en la sentencia de 25 de febrero de 1987, dictada en el expediente noventa y siete – ochenta y seis (97-86), en la indicó: *“...En el presente caso, los postulantes [del amparo] lo han promovido pidiendo que se les proteja (...) su derecho de propiedad, el cual estiman amenazado. Este derecho se garantiza en el artículo 39 de la Constitución Política de la República, como inherente a la persona (...). Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación*

¹¹⁹ En esta explicación se configuran los principios de concordancia práctica y unidad que rigen y orientan el sentido de la Constitución Política de la República de Guatemala.

encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello, en armonía con el principio del dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual éste puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la Ley fundamental del país. Tales principios se conforman con el contenido del artículo 40 constitucional, que faculta al Estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público...”¹²⁰

Apunta el autor Juan Ignacio Gálvez Quiñonez, que la Corte de Constitucionalidad ha afirmado en reiteradas oportunidades que la propiedad es un derecho individual y, que su ejercicio se encuentra supeditado a lo dispuesto en la misma norma suprema; no obstante ello, la misma Corte ha precisado que pese a su carácter concretamente individualista, el ejercicio del derecho aludido conlleva necesariamente una relación entre varias personas, por lo que su puesta en práctica exige congruencia con el orden general de la comunidad.¹²¹

Tal criterio, ha sido adoptado por la Corte de Constitucionalidad en diversos fallos, entre ellos, en la sentencia de 10 de diciembre de 1991, dictada en el expediente ciento sesenta y cinco – noventa y uno (165-91), en la que precisó: “...esta Corte estima que la propiedad en cuanto derecho individual, está supeditado en sus alcances y en el modo de ejercitarlo, a lo que establece la Constitución Política de la República; como todo derecho individual, el de propiedad implica una relación entre varias personas que supone, natural e indispensablemente, congruencia con el orden general de la comunidad, con las exigencias de justicia, de orden público, de seguridad y de paz social a las que el régimen institucional de la sociedad política debe dar satisfacción para que la convivencia sea posible y se asegure el bienestar general (...) porque el Estado emite leyes de cumplimiento general dentro de la discrecionalidad que en tales

¹²⁰ Expediente 97-86 de la Corte de Constitucionalidad; Sentencia de 25 de febrero de 1987.

¹²¹ Gálvez Quiñonez, Juan Ignacio, *Op. cit.*, Pág. 519.

*casos le es propia, para disponer la forma más conveniente de armonizar el derecho de propiedad individual con las necesidades y bienestar colectivos... ”.*¹²²

Lo expuesto precedentemente, permite advertir que la propiedad se encuentra catalogada en el ordenamiento jurídico guatemalteco como un derecho de rango fundamental, el cual, no debe ser teorizado como un derecho humano aislado, sino concomitante con otros del mismo rango y, cuyo ejercicio, no debe limitarse a hacer valer las facultades inherentes al dominio respecto de determinados objetos, más bien, la puesta en práctica en su plenitud impone la necesaria interrelación con otros derechos de rango fundamental, como la libertad individual, la seguridad, la dignidad de la persona y que el interés social debe prevalecer sobre el particular a efecto de obtener el bien común para el conglomerado social.

Por ello, estima el autor recientemente aludido, que encuentran pleno sentido las palabras de la escritora y filósofa estadounidense de origen ruso Alisa Zinóvievna Rosembaum, conocida con el pseudónimo Ayn Rand, quien expresó: “...*El derecho a la vida es la fuente de todos los derechos, y el derecho a la propiedad es la única forma de implementarlo. Sin el derecho a la propiedad, no es posible ningún otro derecho. Dado que un hombre debe sustentar su vida por su propio esfuerzo, el que no tiene derecho al producto de su esfuerzo no posee los medios para mantener su vida. El hombre que produce mientras otros disponen del producto de su esfuerzo es un esclavo... ”.*¹²³

4.2 Análisis de los criterios que la Corte de Constitucionalidad ha sustentado en asuntos incoados contra el Registro General de la Propiedad:

¹²² Expediente 165-91 de la Corte de Constitucionalidad. Sentencia de 10 de diciembre de 1991.

¹²³ Zinóvievna Rosembaum, Alisa (Ayn Rand); *La virtud del egoísmo*; página 136, en: [http://archipelagolibertad.org/upload/files/001%20Liberalismo/1.2%20Obras%20clasicas%20de%20la%20libertad/Rand/0005%20Rand%20Los%20derechos%20del%20hombre%20\[La%20virtud%20del%20egoismo-%20Grito%20Sagrado\].pdf](http://archipelagolibertad.org/upload/files/001%20Liberalismo/1.2%20Obras%20clasicas%20de%20la%20libertad/Rand/0005%20Rand%20Los%20derechos%20del%20hombre%20[La%20virtud%20del%20egoismo-%20Grito%20Sagrado].pdf), fecha de consulta: 21/05/2014

Expuesto lo anterior y entendido el derecho de propiedad privada como de rango fundamental, resulta procedente continuar con el análisis de rigor respecto de los criterios que la Corte de Constitucionalidad ha sustentado al conocer de diversos amparos promovidos contra el Registro o Registrador General de la Propiedad, indistintamente.

El estudio que la citada Corte ha realizado en el decurso del tiempo, respecto del derecho de propiedad privada consagrado en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, lo ha hecho, desglosando el contenido de la norma contentiva del derecho en dos partes, estudiando por separado cada uno de los segmentos o párrafos de los que está conformada.

En las líneas precedentes, se hizo un estudio pormenorizado respecto de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 39 del texto supremo, de esa cuenta, a continuación, se realizará en análisis concerniente a lo dispuesto por el legislador constituyente en el segundo párrafo del artículo en mención.

El segundo segmento del precepto aludido, indica: *“El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”*

De la intelección del texto allí dispuesto, se extrae que aquel contiene un mandamiento al Estado, para que garantice, mediante los mecanismos pertinentes, el ejercicio del derecho de propiedad privada y se facilite al propietario el uso, goce y disfrute de sus bienes; así también impone la directriz de que se obtenga del adecuado aprovechamiento de la propiedad, el progreso individual y colectivo de los guatemaltecos. Prácticamente, el objetivo de lo regulado en el segundo párrafo del artículo 39 consiste en hacer cumplir lo dispuesto en el primero.

La Corte de Constitucionalidad, ha expresado que uno de los mecanismos de tutela o protección del derecho de propiedad con que el Estado cuenta para garantizar el mismo, particularmente, el relacionado con bienes inmuebles (dominio inmobiliario) se materializa mediante su inscripción en el Registro General de la Propiedad, el cual es una entidad de derecho público autónoma encargada de inscribir hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, para asegurar los derechos que de ellos se deriven.¹²⁴ Su fin primordial es dar publicidad a las inscripciones registrales. El artículo 1124 del Código Civil, brinda una definición respecto del referido registro, y al efecto, preceptúa: *“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.”*

Como punto de partida, deviene meritorio precisar que la organización registral en Guatemala se encuentra basada en el sistema del folio real, el cual fue adoptado en la legislación guatemalteca sobre la base de la Ley Hipotecaria Española del 8 de febrero de 1861. Tal sistema, implica que en el Registro de la Propiedad se lleve una cuenta corriente para cada finca perfectamente individualizada, de manera que todo derecho, gravamen, desmembración o alguna otra limitación deben inscribirse en el folio de la finca a que afecte.

El tribunal constitucional guatemalteco ha afirmado que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, **se perfecciona con su inscripción en el registro.**¹²⁵ Tal criterio ha sido sustentado en diferentes pronunciamientos, entre ellos, en el fallo del 9 de agosto de dos mil, dictado en el expediente doscientos setenta y cinco – dos mil (275-2000), en una acción constitucional de amparo promovida contra el Registro General de la Propiedad.

¹²⁴ Gálvez Quiñonez, Juan Ignacio, *Op.cit.*, Pág.520

¹²⁵ *Loc. cit.*

Con el objeto de clarificar lo decidido en la sentencia aludida, resulta oportuno realizar algunas acotaciones relativas a las circunstancias de orden fáctico y jurídico que impulsaron el planteamiento. La garantía instada se promovió contra el Registro General de la Propiedad, y se señalaron como actos reclamados tres operaciones registrales (inscripciones de dominio dos, tres y cuatro), en las que se inscribieron diversas operaciones dominicales respecto del bien inmueble objeto del litigio, del cual el postulante adujo **tener posesión** en virtud de haberla adquirido por medio de contrato de donación entre vivos otorgado a su favor por su padrino mediante escritura pública autorizada el quince de mayo de mil novecientos noventa y siete. Al verificar el accionante la situación registral del inmueble se percató que al momento de otorgar el contrato de donación, el donante, ya no ostentaba derechos inscritos a su favor respecto del bien objeto de donación, puesto que según la inscripción de dominio dos, señalada como cuestionada, se realizó una operación registral respecto del bien inmueble aludido, sobre la base de un contrato de compraventa otorgado en un instrumento público, que conforme a su dicho, es falso, pues pudo constatar que, tanto la firma del notario autorizante como el sello contenido en el referido instrumento, fueron falsificados, y que el quinquenio de papel de protocolo en la que fue redactado no correspondía a los lotes comprados por el notario autorizante durante su ejercicio profesional. Dicha situación, fue verificada a través del Ministerio de Finanzas Públicas, en donde consta que el quinquenio utilizado fue vendido a otro notario, ya fallecido. De esa cuenta, el amparista estimó violados sus derechos, pues el instrumento público que dio origen a la segunda inscripción dominical y subsiguientes, deviene nulo, pues los vicios que se le endilgan lo hacen insubsistente jurídicamente.

Al resolver la pretensión instada, la Corte de Constitucionalidad indicó: *“...El amparo, por su naturaleza subsidiaria y extraordinaria, no puede sustituir la tutela de la jurisdicción ordinaria porque se convertiría en una tercera instancia prohibida constitucionalmente. El Derecho de propiedad de bienes inmuebles se perfecciona con su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la posibilidad de impugnar en la jurisdicción ordinaria inscripciones precedentes que la obstaculicen (...). Esta*

*Corte advierte que en la documentación incorporada si existen evidencias de anomalías en la firma y sello del notario y papel protocolo, referentes a la segunda operación registral que podrían conducir a la declaratoria de nulidad de esa inscripción y subsiguientes. Sin embargo, el postulante **no acreditó tener inscrito en el Registro de la Propiedad un derecho de propiedad cierto y perfeccionado, sobre el inmueble en cuestión, como para poder instar la protección que regula el artículo 39 de la Constitución.** De ahí, que el asunto es de los que tienen que ser discutidos y dirimidos en la jurisdicción ordinaria...” (el resaltado no aparece en el texto original).*

Como se aprecia, la tutela que regula el artículo 39 de la Constitución Política de la República, se viabiliza, en el evento de que, quien afirme ostentar un derecho de propiedad sobre un determinado bien, debe acreditarlo de manera fehaciente. La Corte apunta que el derecho de propiedad se perfecciona con su inscripción en el registro respectivo. Del análisis de las constancias procesales, el tribunal apreció que el postulante no acreditó ostentar un derecho de propiedad cierto y perfeccionado. De esa cuenta, la pretensión de amparo instada simplemente no podía prosperar, por su notoria improcedencia. Sin embargo, la propia Corte señaló al postulante que la vía correcta para dirimir la controversia suscitada es la ordinaria y no la constitucional, por dos causas concretas: la primera, porque la justicia constitucional, no obstante la amplitud con que fue regulado el amparo, no puede constituirse como vía paralela a la justicia ordinaria impartida por la Corte Suprema de Justicia y demás tribunales que la ley establezca¹²⁶ pues ello implicaría crear una tercera instancia, prohibida por la Constitución; y la segunda, en atención a que a través del planteamiento de un proceso de conocimiento, puede el amparista impugnar una inscripción de dominio precedente que obstaculice el derecho que, estima, le asiste.

Expuesto lo anterior, resulta oportuno acotar que la Corte de Constitucionalidad ha conocido (en alzada), con ocasión de lo previsto en los artículos 60 y 61 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, diversos planteamientos de

¹²⁶ Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, Artículo 203.

amparo presentados contra el Registro o Registrador General de la Propiedad, indistintamente, en los que se señalan como lesivas, diversas inscripciones registrales que la citada autoridad opera sobre la base de instrumentos públicos que, en los casos concretos, adolecen de nulidad o que contienen algún vicio que los hace insubsistentes jurídicamente.

Al conocer lo relativo a las denuncias concretas, la Corte ha adoptado tres criterios distintos, los cuales actualmente, constituyen doctrina legal de observancia obligatoria para los tribunales de amparo de inferior jerarquía. El primero de los criterios adoptados concierne a otorgar en forma plena o total la protección constitucional requerida; el segundo, atiende a otorgar la protección que el amparo conlleva, pero limitada en sus efectos a conceder la protección reducida en forma temporal; y el tercero deniega el resguardo requerido por el accionante, al no advertirse fehacientemente la transgresión al derecho que se analiza, sin perjuicio de las acciones que en la jurisdicción ordinaria promueva el afectado.¹²⁷

Cualquiera de las tres modalidades indicadas puede aplicarlas el tribunal constitucional al dictar sentencia, y posterior al estudio de rigor del caso puesto a su conocimiento, en el cual adquieren especial relevancia las circunstancias jurídicas y fácticas que dan impulso al planteamiento del asunto concreto, pues como se verá a continuación, de aquellas dependerá ineludiblemente la procedencia o no de la garantía instada. A continuación, se realizará el estudio respectivo de los criterios enunciados¹²⁸.

4.3 Criterio de otorgamiento pleno de amparo:

Las sentencias son aquellos actos procesales provenientes de la actividad jurisdiccional que implican una decisión concerniente a una cuestión litigiosa o debatida por las partes en un proceso.¹²⁹

¹²⁷ Gálvez Quiñonez, Juan Ignacio, *Op.cit.*, Pág.520

¹²⁸ El estudio a realizarse, versará respecto de expedientes que se encuentran fenecidos, es decir con fallos firmes y ejecutoriados.

¹²⁹ Burgoa, Ignacio, *El juicio de amparo, Op. Cit.*, Pág. 522.

En materia de amparo, su concepción no difiere de la esgrimida en cualquier otro procedimiento jurisdiccional. Apunta el autor Castillo Mayén que la sentencia, dentro del referido proceso constitucional, puede ser definida “...como la decisión legítima del órgano de control constitucional, por cuyo medio se resuelve la cuestión principal sometida a conocimiento del órgano, en correcta aplicación del derecho, interpretando el texto supremo (Constitución), la doctrina y la jurisprudencia.”¹³⁰

En el presente apartado se estudiarán diversos pronunciamientos en los cuales la Corte de Constitucionalidad, al conocer de las apelaciones interpuestas, ha optado por otorgar la protección plena que el amparo conlleva a su interponente.

En primer orden, es dable apuntar que la emisión de estos pronunciamientos obedece a que, del examen que el tribunal realiza respecto de las argumentaciones jurídicas y fácticas que impulsan el planteamiento y de lo evidenciado en el decurso del amparo, específicamente en el período de probanza, resulta evidente la falsedad que se denuncia en sede constitucional.

De esa cuenta, el tribunal de amparo ordena a la autoridad denunciada (Registro General de la Propiedad) la cancelación definitiva de las inscripciones registrales viciadas y, consecuentemente, el restablecimiento pleno del derecho de propiedad que el accionante estimó vulnerado. En el análisis que a continuación se realizará, se observará cómo en el decurso del tiempo, la Corte ha determinado a través del desarrollo de su jurisprudencia, en qué eventos procede el otorgamiento pleno del amparo, el cual depende inescindiblemente de que el postulante pueda, a través de los medios de probanza aportados al proceso, provocar duda grave en la percepción imparcial del tribunal acerca de las anomalías denunciadas en sede constitucional.

¹³⁰ Castillo Mayén, Víctor Manuel; *Op. Cit.*, Págs. 79 y 80.

Para que el tribunal de amparo arribe a tal decisión debe contar con suficientes medios de convicción que determinen de manera indubitable que el instrumento público que originó la inscripción u operación registral contenga algún vicio que lo haga nulo. Apunta el jurista Gálvez Quiñónez que la Corte de Constitucionalidad ha estimado como causas recurrentes para demostrar la nulidad del instrumento que el notario que supuestamente autorizó la escritura pública ya había fallecido al momento de su otorgamiento o porque al suscribirse el contrato que originó la inscripción registral, alguno de los otorgantes hubiere muerto previamente, entre otras más.¹³¹

A continuación, se realizará el estudio respectivo de diversos fallos firmes y ejecutoriados dictados por la Corte de Constitucionalidad desde el año 1998 al 2013, en los que dadas las circunstancias acaecidas en cada caso concreto, se optó por otorgar la protección constitucional en su modalidad total.¹³²

1. Expediente 136-98

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: “[que en el decurso procesal del amparo] (...) **b)** *Se presentó certificación de las partidas de defunción de Guadalupe Castañeda Chacón Viuda de Cordón, extendida por la Municipalidad de Teculután; Aída Guadalupe Cordón Castañeda de Franco extendida por el Registrador Auxiliar de la zona cinco de Guatemala; y de Blanca Dina Cordón Castañeda extendida por el Registrador Civil de la Ciudad de Guatemala, en las que consta que dichas personas fallecieron el diez de agosto de mil novecientos setenta y tres, treinta y uno de agosto de mil novecientos ochenta y uno y el dieciséis de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, respectivamente; c)* *Se aportó como prueba, también, certificación extendida por el Sub-director del Archivo General de Protocolos en la que consta que Luis Felipe Rosales Paz no aparece inscrito como Notario en los libros de registro que para dicho efecto se llevan en el Archivo de Protocolos; y constancia extendida por el Secretario de*

¹³¹ Gálvez Quiñónez, Juan Ignacio, *Op. Cit*, Pág. 520.

¹³² <http://www.cc.gob.gt/sjc/frmConsultaW.aspx>

la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala en el sentido de que la persona referida no posee la calidad de Notario. (...) Con la documentación relacionada en los incisos b) y c) del presente apartado [considerando II de la sentencia estudiada] se acredita la falsedad de la documentación con la que se operó la quinta inscripción de dominio a la que se ha hecho referencia, pues Guadalupe Castañeda Chacón Viuda de Cordón, Aída Guadalupe Cordón Castañeda de Franco y Blanca Dina Cordón Castañeda no pudieron otorgar escritura alguna traslativa de dominio el veintisiete de abril de mil novecientos ochenta y nueve puesto que a esa fecha ya habían fallecido. Además, Luis Felipe Rosales Paz, según la constancia extendida por el Secretario del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala no posee la calidad de Notario, no pudiendo, en consecuencia, autorizar escritura pública alguna. (...) Estando probada, con lo anterior, la falsedad y consiguiente inexistencia del título por el que se operó la quinta inscripción de dominio sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la zona Central al número tres mil ochocientos veintinueve, folio cincuenta y tres, del libro cuarenta y seis, grupo norte Zacapa, éstas resultan nulas y jurídicamente inexistentes, deviniendo, en consecuencia, también nula cualquiera otra posterior. De ahí se establece que, en el presente caso, se violó a los postulantes su derecho de propiedad, pues la autoridad impugnada operó la quinta inscripción de dominio con documentos de autenticidad aparente, contrariando el principio de que las inscripciones registrales se deben operar sobre la base de la presunción de autenticidad de los documentos públicos que se presentan al Registro. Con ello, se afectó a los postulantes su derecho de propiedad garantizado por la Constitución y las leyes...” [El subrayado no aparece en el texto original].

Análisis de la sentencia: del estudio del caso concreto, se aprecia que los medios de convicción aportados al proceso resultaron idóneos y pertinentes para demostrar la existencia del acto reclamado y la vulneración al derecho fundamental de propiedad privada que los postulantes estimaron como infringido. Por ello es que tras realizarse el examen de las constancias procesales, se determinó que tres de las supuestas

otorgantes del instrumento público que dio origen a la inscripción registral reprochada, habían fallecido previamente a su faccionamiento.

No obstante que el hecho anteriormente descrito resultaba suficiente para otorgar amparo, el tribunal constitucional, a través del análisis de las pruebas, determinó que la persona que autorizó el instrumento público contentivo del negocio jurídico no ostentaba la calidad profesional requerida para el efecto, es decir, no contaba con título universitario que acreditara el hecho de haber adquirido los conocimientos teóricos y empíricos necesarios para ejercer la profesión del notariado, circunstancia por demás grave y constitutiva de delito.

Por ende, quien faccionó el supuesto instrumento público no era un profesional colegiado activo y debidamente juramentado ante la Corte Suprema de Justicia y el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. Además, se determinó que el papel sellado especial para protocolos utilizado para plasmar por escrito el acto de voluntades fue falsificado.

La contundencia de la prueba aportada al proceso, posibilitó el otorgamiento del amparo con plenos efectos positivos, pues aquellos provocaron en el tribunal, absoluta certeza del acaecimiento de las anomalías que fueron denunciadas, razón por la cual, la Corte de Constitucionalidad, al resolver, revocó el fallo de primer grado y otorgó la tutela constitucional requerida, restableciendo a los postulantes en la situación jurídica afectada y ordenando a la autoridad objetada que cancelara en definitiva la inscripción de dominio impugnada.

Complementariamente a la tutela concedida, y en salvaguarda de los derechos que pudieran tener los afectados, el tribunal constitucional hizo una exhortativa para que, en su momento, se formulara, por quien tuviere legitimación, la denuncia penal correspondiente, ya que de los hechos acontecidos apreció la posible comisión de ilícitos penales.

2. Expediente 467-98

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: en la dilación procesal, se aportaron como medios de convicción los siguientes elementos: “ (...) **a.1)** *certificación de la partida de defunción de Samuel Efraín Estrada extendida por el Registrador Civil de la Municipalidad de Guatemala, en la que consta que dicha persona falleció el veinte de abril de mil novecientos ochenta y ocho; a. 2)* *Certificaciones de tres de marzo de mil novecientos noventa y ocho, extendidas por el Director del Archivo General de Protocolos en las que consta que desde mil novecientos noventa y seis a esa fecha no ingresaron testimonios especiales de los instrumentos públicos autorizados por el notario José Alfredo Gomar López y que el citado profesional no pagó la cuota por concepto de apertura de protocolo correspondiente al año mil novecientos noventa y seis; a. 3)* *Peritaje grafotécnico efectuado en la fotocopia del primer testimonio de la escritura ciento seis autorizada en esta ciudad el tres de diciembre de mil novecientos noventa y seis por el notario José Alfredo Gomar López, en el que se determinó que la firma de la supuesta vendedora es apócrifa [falsificada]. (...).* **De conformidad con los medios de convicción aportados se comprueba la falsedad de la documentación con la que se operó la quinta inscripción de dominio a la que se ha hecho referencia**, ya que Samuel Efraín Estrada no pudo otorgar escritura traslativa de dominio el tres de diciembre de mil novecientos noventa y seis **puesto que a esa fecha ya había fallecido**; además, la postulante no suscribió dicho documento por que como se anotó la firma que lo calza no es genuina. Por tal razón, estando probada la falsedad y consiguiente inexistencia del título por el que se operó la quinta inscripción de dominio sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la zona Central al número veinte mil cuatrocientos treinta y dos (20432), folio uno (1), del libro quinientos treinta y cuatro (534) del departamento de Guatemala, ésta resulta nula y jurídicamente inexistente, deviniendo, en consecuencia, también nula cualquiera otra posterior. De ahí se establece que, en el presente caso, se violó a la postulante su derecho de propiedad, pues la autoridad impugnada operó la quinta inscripción de dominio con

documentos de autenticidad aparente, contrariando el principio de que las inscripciones registrales se deben operar sobre la base de la presunción de autenticidad de los documentos públicos que se presentan al Registro. Con ello, se afectó a la postulante su derecho de propiedad garantizado por la Constitución y las leyes...”. [El subrayado y resaltado no aparecen en el texto original].

Análisis de la sentencia: en el caso concreto, se aprecia que los medios de convicción aportados al proceso resultaron trascendentales para que la pretensión de amparo prosperara. Lo anterior, porque todas las proposiciones de hecho argumentadas por la amparista quedaron respaldadas con las pruebas aportadas al proceso, las cuales fueron contundentes e idóneas para demostrar la existencia del acto cuestionado y la vulneración que le endilga al mismo.

Derivado de ello, la Corte de Constitucionalidad, al realizar el examen de rigor en la alzada, determinó de manera indubitable que el comprador del bien inmueble objeto de la *litis* había fallecido previamente al faccionamiento del contrato de compra venta que dio origen a la inscripción cuestionada, circunstancia que a juicio del autor de la presente obra investigativa, no sólo denota la falsedad del instrumento respectivo, sino también la comisión de actos constitutivos de delito.

Aunado a lo anterior, el tribunal constitucional comprobó que el notario autorizante del instrumento público que generó la inscripción de dominio cuestionada no había pagado los derechos de apertura de protocolo del año en que “supuestamente autorizó” el contrato respectivo, circunstancia que evidencia aún más las ilegalidades en que se incurrió al operar la inscripción impugnada. Además, mediante el dictamen grafotécnico presentado, quedó demostrado que la firma se le atribuyó a la amparista no corresponde a su persona. Por tales motivos, la Corte de Constitucionalidad otorgó la protección constitucional requerida y revocó la sentencia de primera instancia, consecuentemente, restableció en la situación jurídica a la afectada y ordenó a la autoridad objetada cancelar en definitiva la inscripción de dominio impugnada.

3. Expediente 572-98

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: en la dilación de la garantía instada, se aportaron los siguientes medios de convicción: “...**c) Certificación de la partida de defunción del notario Vicente Rosales Rojas**, de dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, extendida por el Registrador Civil de la Municipalidad de Guatemala, **en la que consta que falleció el veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco** (...) **d) Fotocopia autenticada del pasaporte número cero doscientos sesenta y ocho mil doscientos quince de la peticionaria**, en el que consta su movimiento migratorio; (...) y, **f) fotocopias del poder general judicial con representación otorgado por Irma Delia García Soto a favor de Rudick Eduardo Salaverría Gómez contenido en escritura número (sic) tres de dieciocho de enero de mil novecientos noventa y cuatro; de la cédula de vecindad número de orden U guión veintidós y de registro dieciséis mil cuatrocientos ochenta y tres a nombre de Mario Cecilio Muralles Muralles**, extendida por la municipalidad de Santa Catarina Mita del departamento de Jutiapa y, faxcimil de la certificación extendida por el secretario de la municipalidad de Santa Catarina Mita, en el que consta que la cédula número de registro dieciséis mil cuatrocientos ochenta y tres, anteriormente citada, corresponde a la extendida a favor de Manuel Arnaldo Cardona González (...) Con la documentación relacionada y de los hechos expuestos, se induce a presumir que, como afirma la postulante, **existió falsedad en el acto en que se suplantó su persona como vendedora del inmueble relacionado, ya que, por una parte, Irma Delia García Soto (accionante) no pudo otorgar en la ciudad de Guatemala escritura traslativa de dominio alguna el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco puesto que a esa fecha se encontraba fuera del país, como consta en su pasaporte en el cual se establece su ausencia del país, (folio cincuenta del amparo); por otra parte, el notario Vicente Rosales Rojas falleció el veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos según se determina de la certificación respectiva (folio sesenta y tres del amparo), por lo que materialmente no**

pudo haber autorizado la escritura treinta y cuatro de dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, que sirvió de base para la quinta inscripción de dominio; además, la cédula de vecindad, con que se identificó en el contrato relacionado el supuesto comprador Mario Cecilio Muralles Muralles, número de orden U-veintidós y de registro dieciséis mil cuatrocientos ochenta y tres extendida por el Alcalde Municipal de Santa Catarina Mita del departamento de Jutiapa, es el número que corresponde a Manuel Arnaldo Cardona González, como se desprende del faxcimitil donde consta la certificación extendida por el secretario municipal de Santa Catarina Mita del departamento de Jutiapa, el dos de junio de mil novecientos noventa y ocho, (folio ciento sesenta y ocho del amparo) (...) El dictamen del experto Desiderio Menchú Escobar emitido en virtud de auto para mejor fallar ordenado por esta Corte sobre cotejo de firmas como de marcas de sello, concluye que la firma que se le atribuye a Irma Delia García Soto en la escritura número treinta y cuatro del protocolo a cargo del notario Vicente Rosales Rojas **no fue puesta por ella y que las firmas puestas por el nombrado notario (...) al pie del documento y en la razón de autorización del primer testimonio no provienen del puño y letra de [él] siendo producto de falsificación; agregando que las marcas de sello con la inscripción de "Vicente Rosales Rojas Abogado y Notario", puestas en el documento relacionado no corresponden al sello que el notario usó en el protocolo a su cargo, por lo que tiene por falso el documento que se acompañó al contrato. Cabe agregar que con este mismo documento, del que no es titular, compareció Mario Cecilio Muralles Muralles, a suscribir el contrato de compraventa, como vendedor, que fue el que sirvió para basar la sexta y séptima operación registral (...) Estando probada la inexistencia del título por el que se operaron la quinta, sexta y séptima inscripciones de dominio sobre la finca inscrita (...), son inexistentes, deviniendo, en consecuencia, la nulidad de cualquiera inscripción registral basada en tal documento. De ahí se establece que, en el presente caso, se violó a la postulante su derecho de propiedad, ya que la autoridad impugnada operó la quinta y subsiguientes inscripciones de dominio con documentos de autenticidad aparente, contrariando el principio de que las inscripciones registrales se deben operar sobre la base de la presunción de autenticidad legítima de los**

documentos públicos que se presentan al Registro; con ello se afectó a la postulante su derecho de propiedad garantizado por la Constitución y las leyes...” [El subrayado y los resaltados no aparecen en el texto original].

Análisis de la sentencia: del estudio del fallo relacionado, se aprecia que los medios de convicción aportados al proceso resultaron relevantes para el otorgamiento de la garantía promovida, porque aquellos resultaron idóneos y pertinentes para demostrar la existencia del acto reclamado y la vulneración al derecho fundamental que la accionante señaló como conculcado.

No obstante que los medios de comprobación aportados resultaban suficientes para otorgar amparo, con el objeto de garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva de la postulante, el tribunal constitucional requirió (por medio de un auto para mejor fallar) un informe grafotécnico, en el cual quedó evidenciado que la firma atribuida a la postulante en el documento que sirvió de base a la primera inscripción registral cuestionada no provenía de su puño y letra. De ahí que las subsiguientes inscripciones también resultaran nulas, porque el primer instrumento público no fue otorgado con consentimiento de la legítima propietaria del inmueble objeto de controversia. Asimismo, en el decurso del amparo quedó demostrado que la firma del notario autorizante del negocio jurídico aludido fue suplantada, y que su sello fue falsificado.

Todo este conjunto de circunstancias fácticas, condujeron a la Corte de Constitucionalidad a estimar que la falsedad denunciada era notoria, puesto que la vendedora del bien no se encontraba en el territorio de la República cuando se otorgó el “supuesto contrato de compra venta”, además de que el notario autorizante había fallecido con anterioridad a la fecha de faccionamiento del instrumento respectivo.

De ello que al resolver, se otorgó la protección constitucional solicitada, revocó la sentencia de primer grado y, consecuentemente, restableció a la amparista en la situación jurídica afectada y, ordenó a la autoridad objetada que cancelara en definitiva

las inscripciones registrales impugnadas. Adicionalmente, ordenó certificar el fallo respectivo al Ministerio Público, para que el ente encargado de la persecución penal iniciara, de oficio, la investigación correspondiente a efecto de verificar la posible comisión de actos constitutivos de delito.

4. Expediente 139-2002

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: “...**a) la postulante tiene legitimación activa para promover la presente acción, lo que está demostrado con la certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de fecha once de septiembre de dos mil uno, que contiene la inscripción de dominio de la finca en referencia, realizada antes de las inscripciones impugnadas, en la que figura como propietaria de dicho inmueble; b) la escritura pública número cuatrocientos quince mencionada se presume falsa, y por lo tanto también el testimonio que se utilizó para realizar la segunda inscripción de dominio, y como consecuencia, las demás operaciones registrales impugnadas, debido a que tal instrumento fue autorizado el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y siete supuestamente por el Notario Fausto Elí Maldonado Rosales en la hoja de papel especial para protocolo (...) la cual, tal como se establece en la certificación extendida por la Superintendencia de Administración Tributaria, fue adquirida por el Notario Vicente Rosales Rojas, quien (...) falleció (...), dos años antes que el instrumento aludido se autorizara; c) existe la grave presunción que las firmas que aparecen suscritas por la amparista y el notario autorizante en la escritura pública antes indicada, son falsas, según las diferencias señaladas por el experto grafotécnico, Jorge Paíz Prem, en sus dictámenes criminalísticos sobre grafotécnica. (...) Los hechos relacionados, determinan indubitablemente que, tal como lo asegura la amparista, existió falsedad en los instrumentos que originaron las inscripciones de dominio impugnadas y este hecho implica que se ha perjudicado dolosamente el patrimonio de la solicitante. (...) Probada la inexistencia del título con el que se operó la segunda inscripción de dominio y las subsiguientes (...) sobre la finca aludida, deviene nula cualquier inscripción registral**

*basada en tal documento. De ahí se establece que, en el presente caso, se violó a la postulante su derecho de propiedad, ya que la autoridad impugnada operó la inscripción de dominio con un documento de autenticidad aparente, con ello se afectó a la postulante su derecho de propiedad, el cual está garantizado por la Constitución y las leyes. (...) existe jurisprudencia de esta Corte aplicable al caso, y **la misma demuestra que se ha otorgado amparo para salvaguardar el derecho de propiedad cuando las inscripciones de dominio de un bien raíz se hacen con base en instrumentos públicos falsos, inexistentes o de autenticidad aparente**; dicha jurisprudencia –entre otras- está contenida en sentencias (...) [dictadas en los expedientes] 22-93, 561-93, 136-98, 467-98 y 572-98...” [El resaltado no aparece en el texto original].*

Análisis de la sentencia: del estudio del caso concreto se aprecia que, tal como acaeció en los procesos de amparo antes estudiados, los medios de convicción resultaron ser el vehículo mediante el cual la pretensión de amparo adquirió la viabilidad necesaria para su procedencia plena o total.

No obstante lo anterior, deviene fundamental hacer hincapié en lo siguiente. La Corte de Constitucionalidad, a partir del año dos mil dos, modificó el sentido de fondo de los pronunciamientos en los que otorgaba amparo con plenos efectos positivos. Para ello determinó que la procedencia de la citada garantía constitucional, para los asuntos cuyas circunstancias fácticas fueren similares al ahora objeto de análisis depende del hecho de que en el decurso procedimental del mismo, el postulante y las partes involucradas aporten medios de comprobación por los cuales demuestren sus respectivas proposiciones de hecho y de derecho en forma irrefutable.

Expresado lo anterior, conviene analizar la sentencia relacionada. Del estudio del fallo aludido, vale mencionar que el tribunal constitucional inició su análisis descartando la existencia de incumplimiento a los presupuestos de procedibilidad del amparo, los cuales fueron ampliamente explicados en el capítulo precedente. Concretamente, la Corte hizo referencia al presupuesto de la legitimación activa el cual fue denunciado

como incumplido por el tercero con interés como parte de su argumento de contraposición a la pretensión de amparo que se formuló, pues a su juicio, la accionante carecía de legitimación activa para promover la acción.

Superado el análisis de esa defensa, el tribunal analizó los medios de convicción aportados al proceso. Del examen intelectual correspondiente, la Corte dedujo, entre otras cuestiones, las siguientes: **a)** que el testimonio de la escritura pública que sirvió de base para realizar la operación registral cuestionada era falso, porque no se encontraba registrado en el testimonio especial del índice del protocolo del notario cartulante; **b)** que la hoja de papel sellado especial para protocolos en que quedó plasmado el instrumento público respectivo no fue adquirida por el notario que supuestamente la autorizó, pues aquella fue comprada por otro notario que había fallecido dos años antes de que el contrato de compra venta se otorgara; **c)** quedó demostrado mediante el informe grafotécnico presentado por la postulante que tanto su firma, como la del supuesto notario autorizante fueron suplantadas. Todo ese conjunto de circunstancias propiciaron la procedencia del amparo instado, de manera que, al resolver, la Corte dispuso confirmar el fallo de primer grado sin modificar sus efectos positivos.

5. Expediente: 1002-2004

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: “...**a)** *la accionante probó tener derechos de propiedad sobre la finca objeto del proceso y negó el haber vendido tal inmueble a persona alguna; b)* *la autoridad impugnada al operar la segunda inscripción de dominio a favor de Rodolfo Rabanales Maldonado con fecha veintiuno de abril de dos mil tres, lo hizo en base a la escritura pública número ciento cincuenta y dos, supuestamente autorizada en la ciudad de Guatemala el once de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, por el notario Francisco de Jesús González A. En dicha escritura pueden detectarse varias irregularidades: b.1) no cumple con lo estipulado en el artículo 9 del Decreto 314 del Congreso de la República, que contiene el Código de Notariado, dado a que tal escritura matriz*

no se extendió en papel sellado especial para protocolos, sino en una hoja de papel sellado de diez centavos de quetzal; (...) b.3) el abogado Francisco de Jesús González Alvizures, tercero interesado en el amparo, al evacuar la primera audiencia por medio de memorial de cuatro de julio de dos mil tres, manifestó que no autorizó la escritura pública en referencia y que la firma y sello que aparecen en el primer testimonio, supuestamente puestos por él, son falsos; b.4) existe incongruencia en cuanto a las edades de los sujetos que comparecen en la escritura pública ciento cincuenta y dos, dado que en la misma se consignó que los supuestos vendedores <Similiano García Cottone y Ana María Lucrecia García Cottone de Minondo> eran ambos de cuarenta y siete años de edad, cuando a la fecha de la presunta autorización dichas personas contaban aproximadamente con cincuenta y uno y cuarenta y nueve años, respectivamente; asimismo, la edad de veintisiete años del supuesto comprador <Rodolfo Rabanales Maldonado> no coincide con la edad que en esa fecha debía tener, pues de conformidad con la certificación extendida por el Registro de Cédulas del municipio de Retalhuleu, departamento de Retalhuleu, dicha persona debía tener treinta y dos años en ese entonces. (...) Las irregularidades anteriormente señaladas, principalmente la del subinciso b.1), que fueron demostradas durante la dilación probatoria, provocan que el documento en referencia carezca de validez, por lo que el mismo no puede surtir efecto jurídico alguno, acaeciendo en tal virtud, la nulidad de la inscripción registral que se operó con base al mismo, por lo que esta Corte concluye que es imperativo otorgar el amparo relacionado a efecto de restablecer a la amparista en los derechos que le fueron conculcados...” [Los resaltados no aparecen en el texto original].

Análisis de la sentencia: del estudio del fallo antes relacionado, se aprecia que los medios de convicción aportados al proceso, de nueva cuenta, resultaron relevantes para que la pretensión de amparo fuera declarada con lugar. Ello, porque las pruebas aportadas por los sujetos procesales resultaron idóneas y pertinentes para demostrar la existencia del acto reclamado y la vulneración al derecho fundamental de propiedad privada.

Aunado a lo anterior, el máximo tribunal constitucional, a raíz de la innovación en sus pronunciamientos a la que se hizo alusión al estudiar el fallo que precede al ahora analizado, descartó la idea de que el dictamen grafotécnico de firmas fuere un instrumento de convicción que por sí solo, permitiera establecer la vulneración denunciada, pues a juicio de la Corte de Constitucionalidad, la sola afirmación efectuada en un dictamen de expertos no es elemento suficiente que pueda provocar a un tribunal de amparo la duda grave que determine la anulación de inscripciones registrales, ni tampoco la suspensión de éstas por período alguno. Lo anterior, en virtud de que la actividad de los expertos en grafotecnia (quienes desarrollan su actividad en forma particular) no posee un respaldo oficial que obligue a dar por ciertas, sin cuestionamiento alguno, las afirmaciones que tales profesionales efectúan en sus dictámenes. Contrario a lo que ocurre con los especialistas en traducción jurada y los valuadores autorizados, a quienes el Estado, por medio del Ministerio correspondiente, confiere la autorización oficial para el ejercicio de su profesión.

Deviene oportuno resaltar que en el caso concreto, resultan irrefutables las irregularidades endilgadas al instrumento público que sirvió de base para operar la inscripción registral cuestionada, porque la escritura matriz no se extendió conforme a los lineamientos señalados por la ley, concretamente, en lo estipulado en el artículo 9 del Código de Notariado (Decreto 314 del Congreso de la República), de manera que el citado documento carecía irremediablemente de la validez necesaria para ser inscrito y, consecuentemente, ningún efecto jurídico podía surtir.

Ante ello, el tribunal constitucional otorgó la protección constitucional requerida en su modalidad total, y al haber resuelto en el mismo sentido el tribunal de primer grado, confirmó la sentencia apelada, sin modificar sus efectos positivos, pues fueron fijados oportunamente por el tribunal que conoció del amparo en primera instancia.

6. Expediente 2035-2012

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: “...En anteriores oportunidades, frente a la denuncia de violación al derecho de propiedad por parte del Registrador General de la Propiedad, esta Corte ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva a través de dos modalidades: **i) una plena o total** y; **ii) una parcial o temporal** (...) Los accionantes apelaron únicamente el alcance de la protección conferida en el fallo de primer grado arguyendo que los documentos aportados como medios de prueba fueron autorizados por notario o funcionario público en ejercicio de su cargo, por lo que se estiman como fidedignos, producen fe y hacen plena prueba, razón por la cual debió otorgarse el amparo pleno o total, pues ha sido acreditado que el causante Flavio Fernando Guillén Castañón había fallecido diecisiete años antes de la fecha de la supuesta escritura de compraventa que provocó la inscripción de dominio reclamada, evidenciándose con ello la falsedad de la que adolece. En el caso particular, al hacer un análisis de los medios de prueba aportados por los amparistas, especialmente el certificado de defunción de Flavio Fernando Guillén Castañón, permite concluir que efectivamente es imposible que éste haya comparecido a otorgar la escritura pública número treinta autorizada por el Notario Milton René Sandoval Recinos, en esta ciudad el veintiuno de marzo de dos mil cinco, pues consta que falleció el seis de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, elemento suficiente que no permite dudar de la falsedad del documento justificativo de la inscripción reclamada y hace posible determinar **en forma indubitada** su nulidad absoluta, (...). En conclusión el amparo debe otorgarse de forma plena o total y por haber resuelto con un alcance limitado el Tribunal a quo, la apelación debe declararse con lugar y, como consecuencia, revocar el literal b) del numeral I de la parte resolutive de la sentencia venida en grado para hacer el pronunciamiento con efectos positivos que procede y, asimismo, establecer el apercibimiento que conforme a la ley de la materia asegure el debido cumplimiento de lo ordenado...” [El resaltado y subrayado no aparecen en el texto original].

Análisis de la sentencia: del estudio del fallo antes relacionado, se aprecia que los medios de convicción aportados al proceso, nuevamente resultaron fundamentales para que la pretensión de amparo solicitada fuera declarada con lugar, porque las pruebas aportadas resultaron idóneas y pertinentes para demostrar la existencia del acto reclamado y la vulneración al derecho fundamental de propiedad privada.

No obstante ello, conviene hacer énfasis en lo siguiente. Desde la innovación jurídica-intelectiva a la que se hizo alusión al estudiar el fallo 139-2002, la Corte de Constitucionalidad **ha sido enfática en indicar que la expectativa de prosperabilidad del amparo** en reclamo de inscripciones registrales operadas por el Registro General de la Propiedad, **se encuentra inescindiblemente unida al hecho de que el postulante haga**, ante la jurisdicción constitucional, **un aporte probatorio significativo** que permita al Tribunal arribar a la conclusión (con certeza y sin lugar a equívocos) de la ilegitimidad o falsedad del instrumento público o acto que dio lugar a la inscripción. Ante tal apreciación, la Corte, con posterioridad a la emisión de ese fallo e inclusive en la actualidad, ha optado por otorgar amparo en dos modalidades: una total o plena y otra parcial o temporal.

Estas formas de otorgamiento, suponen una innovación jurisprudencial que se analizará con detenimiento en el apartado correspondiente al estudio de los casos en los que se ha concedido la tutela que el amparo conlleva bajo la modalidad limitada, denominada por la Corte de Constitucionalidad como “parcial o temporal”. En el presente caso, el análisis de la sentencia estudiada versará respecto de la modalidad “total o plena”. Dicho lo anterior, conviene entrar en materia y realizar el examen de rigor.

En el caso bajo análisis, la pretensión de amparo buscó demostrar que la inscripción de dominio operada sobre la finca objeto de *litis* había sido realizada sobre la base de instrumentos públicos falsos, inexistentes o de autenticidad aparente.

Los postulantes apelaron el fallo de primer grado en virtud de su inconformidad con los efectos positivos otorgados por el tribunal de primera instancia. Al realizar el análisis de rigor, el *ad quem* determinó (del estudio de los medios de comprobación aportados al proceso) que resultaba materialmente imposible que Flavio Fernando Guillén Castañón hubiere comparecido a otorgar el instrumento público que propició la inscripción registral reprochada, pues de conformidad con el certificado de defunción extendido por el Registro Nacional de las Personas –RENAP– dicha persona había fallecido **diecinueve años antes de que la escritura pública fuera faccionada.**

Tal cuestión fáctica permitió a la Corte de Constitucionalidad arribar a la conclusión de que la tutela constitucional requerida debía otorgarse en forma total, pues la falsedad que se denunció resultaba evidente y no daba lugar a equívoco alguno, motivo por el cual, dispuso declarar con lugar la impugnación interpuesta y, al resolver conforme a Derecho, concedió amparo a favor de los postulantes con plenos efectos positivos ordenando al Registro General de Propiedad, la cancelación definitiva de la inscripción cuestionada.

7. Expediente 2070-2012

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Con base en el estudio de los antecedentes y de las constancias procesales se advierte que en el Testimonio de la escritura pública ciento cincuenta y cuatro (154), por medio del cual se operó la cuarta inscripción de dominio, **no es susceptible de inscripción, en virtud de contravenir las disposiciones del artículo ochocientos veinticuatro (824) del Código Civil.** El artículo ibídem en su parte conducente establece en forma imperativa y categórica que: “Es nulo el pacto de adjudicación en pago que se estipule al constituirse la hipoteca”; razón por la cual la calificación registral debió de haber sido negativa y por ende negar la inscripción solicitada por la parte interesada. Asimismo, se toma en consideración que el Registrador General de la Propiedad, realizó la inscripción número uno de Hipotecas con base en la escritura*

pública cuarenta y ocho (48), autorizada el diez de agosto del dos mil nueve, por el notario Alejandro Augusto Penados Grajeda, inscripción que se realizó aún cuando la escritura pública en mención incluía una cláusula notoriamente ilegal, en cuya cláusula séptima, se evidencia clara contradicción con lo establecido en el Código Civil. En virtud de lo anterior, al realizarse la inscripción número cuatro de derechos reales, no se tomó en cuenta la inscripción número uno (1) de Hipotecas, la que evidencia una clara violación al derecho de propiedad de la amparista, conculcando el principio jurídico del debido proceso, ya que de la manera en que se efectuó la adjudicación y respectiva inscripción en el Registro General de la Propiedad, se variaron las formas que legalmente establece la ley para cumplir con una obligación y requerir el pago de las rentas atrasadas. Si bien es cierto que al realizar la inscripción de derechos reales número cuatro de la finca de mérito, el Registrador no tuvo a la vista la escritura número cuarenta y ocho (48), que contiene la cláusula séptima, también es cierto que la inscripción número uno de Hipotecas deviene ilegal, de esa cuenta deviene procedente otorgarse el presente amparo y habiendo resuelto en ese sentido el Tribunal de primera instancia, se confirma la sentencia apelada con los mismos efectos...” [El resaltado no aparece en el texto original]

Análisis de la sentencia: del estudio del fallo relacionado, conviene hacer énfasis en lo siguiente: la postulante acudió en amparo contra el Registro General de la Propiedad, señalando como acto reclamado la cuarta inscripción de dominio operada por la referida autoridad sobre la finca descrita precedentemente. Los argumentos de hecho y de derecho que dieron impulso a su pretensión parten de la base de que tal inscripción deviene ilegal, pues se efectuó con el objeto de despojarle del inmueble de su propiedad simulando para el efecto un contrato mediante el cual “supuestamente” confirió poder en una persona que no es de su conocimiento y con la cual no tuvo contacto.

De ello que en el decurso del proceso, la amparista argumentara que la adjudicación en pago del inmueble de su propiedad conforme a una cláusula que se

agregó a un contrato de mutuo con garantía hipotecaria que celebró el supuesto mandatario resultaba nula de pleno derecho, pues ella nunca otorgó el poder respectivo.

La Corte de Constitucionalidad, al realizar el estudio correspondiente, consideró que la escritura pública por medio de la cual se operó la inscripción de derechos reales objetada no era susceptible de inscribirse en el Registro General de la Propiedad, por razón de que dicho instrumento contenía una cláusula incompatible con lo preceptuado en el artículo 824 del Código Civil, el cual dispone que es nulo el pacto de adjudicación en pago que se estipule al constituirse un derecho real de hipoteca sobre un bien inmueble.

Por tal motivo, acertadamente estimó que al haberse operado la inscripción de dominio reprochada se vulneró el derecho de propiedad privada de la amparista, puesto que al verificarse la respectiva adjudicación y posterior inscripción registral se variaron las formas que establece la ley para el cumplimiento de las obligaciones civiles y requerimiento de pago, razón por la cual al resolver se dispuso denegar la impugnación instada por el tercero interesado y, por ende, confirmar el fallo apelado con los mismos efectos positivos decretados en primera instancia, pues dada la inviabilidad de inscripción registral, resultaba procedente conceder la tutela que el amparo conlleva en forma plena, por lo que la anulación del asiento registral denunciado como lesivo resultaba necesaria.

8. Expediente 5023-2012

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En el caso particular, al realizar un análisis de los medios de prueba aportados por los amparistas, especialmente la certificación del acta de inscripción de la defunción de Flavio Fernando Guillén Castañón, permite concluir que efectivamente **es imposible que éste haya comparecido a otorgar la escritura pública número treinta y ocho,***

autorizada por el Notario Julio Hernández Castillo el trece de marzo de dos mil dos, pues consta que había fallecido el seis de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, elemento que es suficiente para establecer la falsedad del documento justificativo de la inscripción de dominio reclamada y hace posible determinar en forma indubitada su nulidad absoluta, razón por la cual se debe optar por aplicar el primero de los criterios expuestos, a fin de suspender de forma definitiva la inscripción reclamada mediante su cancelación, reparando así la vulneración producida a los derechos de quienes son herederos testamentarios de la persona en mención. En conclusión el amparo debe otorgarse de forma plena o total y por haber resuelto con un alcance limitado el Tribunal a quo, la apelación debe declararse con lugar y, como consecuencia, se debe revocar los numerales II) y III) de de la parte resolutive de la sentencia venida en grado para hacer el pronunciamiento con efectos positivos que procede y, asimismo, establecer el apercibimiento que conforme a la ley de la materia asegure el debido cumplimiento de lo ordenado...”

Análisis de la sentencia: En el caso bajo análisis, los postulantes apelaron el fallo de primer grado en virtud de su inconformidad con los efectos positivos decretados por el tribunal *a quo*. Al realizar el análisis de rigor, el *ad quem* determinó (del estudio de los medios de comprobación aportados al proceso) que resultaba materialmente imposible que Flavio Fernando Guillén Castañón hubiere comparecido a otorgar el instrumento público que propició la inscripción registral reprochada, pues de conformidad con el certificado de defunción extendido por el Registro Nacional de las Personas –RENAP– dicha persona había fallecido **con antelación al faccionamiento de la escritura pública** que motivó la inscripción registral cuestionada.

El cúmulo de circunstancias fácticas acontecidas en el caso concreto permitieron a la Corte de Constitucionalidad arribar a la conclusión de que la tutela constitucional pretendida debía otorgarse en forma total, pues la falsedad que se denunció resultaba evidente y no daba lugar a dubitación alguna, motivo por el cual, dispuso declarar con lugar la impugnación interpuesta y, al resolver, concedió amparo con efectos plenos

ordenando a la autoridad denunciada la cancelación definitiva de la inscripción objetada.

4.4 Análisis general del criterio de otorgamiento pleno de amparo:

Al realizar el estudio general del criterio estudiado, es dable afirmar que desde un inicio, la Corte de Constitucionalidad ha optado por otorgar la protección plena que el amparo conlleva cuando el amparista ha demostrado al tribunal de manera indubitable la vulneración denunciada. Asimismo, resulta oportuno mencionar que en los primeros fallos estudiados, la Corte daba valor probatorio a cualquier medio de convicción que, a su juicio, resultara suficiente para demostrar la violación constitucional endilgada al Registro o Registrador General de la Propiedad, indistintamente. Entre aquellos medios de probanza, se daba preponderancia al denominado dictámen grafotécnico de firmas, realizado por un experto en la materia.

No obstante lo anterior, con el decurso del tiempo y al realizar un análisis más exhaustivo de los planteamientos de amparo, determinó que aquel instrumento de prueba no resultaba, por sí mismo, suficiente para demostrar las vulneraciones denunciadas, pues a juicio de la Corte de Constitucionalidad, la sola afirmación efectuada en un dictamen de expertos no es elemento suficiente que pueda provocar a un tribunal de amparo la duda grave que determine la anulación de inscripciones registrales, ni tampoco la suspensión de éstas por período alguno. Lo anterior, en virtud de que la actividad de los expertos en grafotecnia (quienes desarrollan su actividad en forma particular) no posee un respaldo oficial que obligue a dar por ciertas, sin cuestionamiento alguno, las afirmaciones que tales profesionales efectúan en sus dictámenes. Contrario a lo que ocurre con los especialistas en traducción jurada y los valuadores autorizados, a quienes el Estado, por medio del Ministerio correspondiente, confiere la autorización oficial para el ejercicio de su profesión.

De tal manera, la sola aportación de ese medio de convicción no podía provocar, una percepción definitiva de la vulneración denunciada en amparo, especialmente porque mediante la garantía constitucional instada se pretende demostrar la nulidad o falsedad del instrumento público que dio origen a la inscripción o inscripciones reclamadas, por lo que la prueba que se aporte con el objeto de respaldar las proposiciones de hecho debe ser sólida.

Aunado a ello, conviene hacer énfasis en que la innovación jurisprudencial a la que se hizo alusión al estudiar el fallo 139-2002, la Corte de Constitucionalidad ha sido enfática en indicar que la expectativa de prosperabilidad del amparo en reclamo de inscripciones registrales operadas por el Registro General de la Propiedad, **se encuentra indefectiblemente unida al hecho de que el postulante haga un aporte probatorio significativo** que permita al tribunal arribar a la conclusión de la ilegitimidad o falsedad del instrumento público o acto que dio lugar a la inscripción registral señalada como lesiva.

De ello es que se desprende la importancia de que en el trámite de la garantía constitucional de amparo se aporten medios probatorios que demuestren en esencia dos cuestiones concretas: a) la existencia del acto señalado reclamado; y b) la vulneración al derecho fundamental señalado como lesionado, pues sólo así podrá determinarse la procedencia del amparo instado contra las inscripciones registrales operadas por el Registro General de la Propiedad.

Así lo ha considerado la propia Corte en diversos fallos, en los que ha determinado que frente a la denuncia de violación al derecho de propiedad por parte del Registrador General de la Propiedad, se ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva a través de la modalidad **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 reestablecimiento pleno en el ejercicio del derecho transgredido. **En esos casos, la Corte de Constitucionalidad ha determinado que**

los medios de convicción son los instrumentos que le han permitido percibir que el instrumento público que motivó las inscripciones registrales carece de validez.

Según se aprecia, son dos los elementos comunes que han determinado la aplicación de la modalidad de otorgamiento pleno: el primero, que el interesado haya realizado un aporte probatorio significativo que permita demostrar las anomalías que se aducen en el proceso, de manera que el juzgador concluya que el acto cuestionado por la vía constitucional provocó el despojo indebido de un bien y, el segundo, que en el intelecto del juzgador surja la duda absoluta de que las falsedades aducidas acaecieron.

Como se mencionó al inicio del análisis del criterio estudiado, algunas causas de otorgamiento, usualmente suelen ser porque el notario de quien se dice autorizó la escritura pública, ya había fallecido a la fecha en la que se autorizó tal instrumento o por imposibilidad de los comparecientes para celebrar el acto por ausencia o muerte, siempre que tales extremos los hubiere constatado el tribunal de amparo de manera evidente y sin lugar a dubitación alguna.

4.5 Criterio de otorgamiento parcial de amparo:

A continuación se realizará el estudio correspondiente de diversos fallos firmes y ejecutoriados de la Corte de Constitucionalidad que datan desde el año 2005 al 2013, en los que dadas las circunstancias acaecidas en cada caso concreto, el referido Tribunal optó por otorgar la protección constitucional, en su modalidad parcial. Cabe hacer la acotación que no se realiza el estudio desde el año 1998 en virtud de que la modalidad estudiada no adquirió carácter de doctrina legal sino hasta después de la innovación jurisprudencial emitida en el expediente 139-2002, el cual fue estudiado con antelación.

1. Expediente 1184-2005

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Los postulantes niegan haber otorgado contrato de compraventa sobre el referido bien, por tal razón, afirman que en la escritura 220 citada fueron suplantados por otras personas, pues en la fecha del otorgamiento de dicho instrumento público no se encontraban en el país. Por tal razón, afirman que las firmas que fueron puestas en dicha escritura son falsas. Respaldan sus afirmaciones con certificación del movimiento migratorio de Berta Alicia L. Mirano, extendida por la Dirección General de Migración, en la que consta que dicha persona no se encontraba en Guatemala el 29/03/2011. Para comprobar la falsedad de las firmas de ambos, aportan examen grafotécnico elaborado por el perito Rodolfo Rosito Gutiérrez, en el que dicho experto asegura que las signaturas que aparecen en el citado instrumento público fueron puestas por personas distintas a los ahora amparistas. Aseguró dicho experto que tales rúbricas son una copia de las firmas que los ahora postulantes colocaron en aquella escritura de protocolización que se describió en el inciso a) del segundo párrafo del presente considerando, falsificación que, según se afirmó, fue obtenida mediante el método de calco movable. Esta Corte, al efectuar el análisis de la certificación del movimiento migratorio de Berta Alicia L. Mirano, **no encuentra que el mismo sea suficiente para demostrar, con certeza, que la citada persona se encontraba fuera del país en la fecha de otorgamiento del instrumento público que ella niega haber otorgado. Sin embargo, el análisis de los medios de prueba, en conjunto, permite presumir que, como lo afirman los solicitantes del amparo, pudo haber concurrido falsedad en dicho acto notarial mediante suplantación de persona, hecho que implica la sospecha grave de que se habría perjudicado dolosamente el patrimonio de los amparistas, lo que amerita su protección, pero reducida, según valoración que esta Corte hace de las circunstancias, al límite de 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 (...)** Con el objeto de armonizar los principios del debido proceso legal con la protección efectiva que debe caracterizar al amparo, es del caso otorgarlo, pero*

reducido a preservar el derecho de los postulantes a acudir a la vía jurisdiccional debidamente asegurado en cuanto a que la propiedad de la que se considera despojado no sufra alteraciones registrales durante un tiempo prudencial para que puedan 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 a sus derechos y, como consecuencia, que se dicte el fallo en ley. Esta Corte (...) ha afirmado que la modalidad de otorgamiento del presente amparo encuentra sustento en lo previsto en el inciso b) del artículo 49 de la ley de la materia....”

Análisis de la sentencia: En el caso objeto de estudio, los terceros con interés apelaron el fallo de primer grado en virtud de su inconformidad con la sentencia dictada por el tribunal *a quo*. Del análisis de la sentencia proferida por la Corte de Constitucionalidad, es de hacer notar que al proceso se aportaron diversos medios de probanza, entre ellos: **a)** una certificación de movimiento migratorio de uno de los amparistas; y **b)** un dictamen grafotécnico de firmas, entre otros. Con respecto al primero de los instrumentos de convicción indicados, la Corte determinó que aquél no era suficiente para demostrar, con absoluta certeza, que la persona a quien pertenecía el movimiento migratorio se encontrara fuera de la República de Guatemala en la fecha de faccionamiento del instrumento público que originó la primera de las inscripciones registrales reclamadas.

No obstante ello, de la valoración de la totalidad de todos los medios de prueba, surgió en el Tribunal la percepción de que, como lo afirmaron los solicitantes del amparo, pudo haber concurrido falsedad en el acto notarial que originó la quinceava inscripción de dominio sobre la finca que los postulantes arguyen es de su propiedad, mediante suplantación de persona, hecho que implica la sospecha grave de que se habría perjudicado dolosamente el patrimonio de los amparistas.

Tal circunstancia, en el caso concreto, ameritó otorgar la protección que el amparo conlleva, pero reducida según la valoración que la Corte de Constitucionalidad hizo de las circunstancias (argumentos fácticos), al límite de tiempo adecuado para preservar el derecho de quienes denuncian la vulneración para poner en movimiento la tutela judicial, en la vía correspondiente. De esa cuenta, la Corte adoptó en el caso concreto la denominada modalidad parcial, la cual atiende en esencia, a **armonizar el principio del debido proceso con la protección efectiva que caracteriza al amparo**, pues, si bien, en el decurso del amparo no se logró probar la ilegitimidad o falsedad del instrumento público o acto que dio lugar a la inscripción registral señalada como lesiva, también lo es que los denunciados lograron provocar en el tribunal la percepción de sospecha grave de que posiblemente se les habría perjudicado en su patrimonio dolosamente. Es de hacer notar que en esta modalidad, la Corte de Constitucionalidad otorga amparo fijando como efectos positivos del mismo, **la suspensión temporal¹³³ (a discreción del tribunal de amparo) del acto señalado como lesivo, evitando que puedan operarse otras inscripciones en tanto no haya decisión sobre el caso.**

Por ello es que la modalidad estudiada adquiere el nombre de parcial, pues el tribunal limita los efectos positivos del amparo a los estrictamente necesarios para asegurar el derecho del postulante de acudir a la vía judicial a dirimir la controversia.

2. Expediente 1963-2005

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Los razonamientos a los que arribó el juez a quo para otorgar el amparo solicitado no son compartidos por esta Corte, pues ellos serían atinentes, si en el proceso que se examina se hubiese aportado la prueba pertinente que, de acuerdo con una elemental sana crítica, hubiese respaldado las conclusiones que constan en la parte considerativa*

¹³³ Generalmente, la Corte de Constitucionalidad suspende las inscripciones señaladas como cuestionadas por el plazo de dos años, para que la parte afectada pueda, con todas las garantías que garantiza el principio jurídico al debido proceso, promover el proceso correspondiente ante la jurisdicción ordinaria.

de la sentencia. Esta Corte considera que se hace meritorio el otorgamiento de la protección constitucional que se solicita, pero reducida a los límites en preservar el derecho del amparista a efecto de que solicite la nulidad del citado instrumento público en la vía ordinaria correspondiente; es decir que se fija un plazo de dos años con el solo objeto de que no pueda producirse sobre los bienes relacionados ninguna anotación de demanda distinta a la que el postulante pudiese interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione su derecho. La modalidad de otorgamiento de la protección constitucional que se otorga en esta sentencia encuentra sustento en lo previsto en el inciso b) del artículo 49 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad....”

Análisis de la sentencia: los terceros con interés (entre ellos la notaria autorizante del instrumento público que dio origen al acto señalado como lesivo) apelaron el fallo de primer grado en virtud de su inconformidad con la sentencia dictada por el tribunal *a quo*.

Del análisis de la sentencia proferida por la Corte de Constitucionalidad, es de hacer notar que el postulante no fundó con suficiente claridad sus pretensiones de hecho (argumentos que motivaron el amparo), pues los medios de convicción que aportó al proceso no resultaban suficientemente contundentes para respaldar su dicho y, de tal suerte, las estimaciones realizadas por el juez de primer grado. De ello que la Corte determinó que si bien, la tutela que el amparo conlleva era viable en ese particular caso, la misma debía ser otorgada con reducción en sus efectos positivos, para el sólo efecto de preservar el derecho del postulante de la garantía constitucional de reclamar la nulidad del instrumento público por la vía ordinaria correspondiente, pues no se logró probar la ilegitimidad o falsedad del instrumento público o acto que dio lugar a la inscripción registral señalada como lesiva.

3. Expediente 1068-2005

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Del análisis del expediente, se advierte que, si bien la postulante promovió acción de amparo contra uno de los actos registrales para los cuales el artículo 1164 del Código Civil establece un procedimiento específico dentro de la jurisdicción ordinaria; en el presente caso, el acto reclamado supone la concurrencia de circunstancias violatorias al derecho de propiedad privada de ésta, toda vez que, sin tener conocimiento de la inscripción número seis, operada en la columna de desmembraciones y cancelaciones de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con el número cinco mil novecientos cuarenta y cuatro, folio ciento veintinueve, del libro ciento veintiocho de Guatemala, se redujo la extensión de un bien inmueble de su propiedad, al cual se había unificado el área de la referida finca. Se deduce que el referido Registro se extralimitó en sus facultades, al haber operado una desmembración sobre un bien inmueble que ya no contaba con área inscrita para desmembrar, por haber sido cancelado totalmente, en razón de la unificación de que había sido objeto. Por lo anterior, esta Corte encuentra que el asunto debe ser ventilado ante los tribunales ordinarios para dirimir lo relativo a la procedencia de la inscripción registral recurrida; sin embargo, ante la duda razonable sobre la violación al derecho de propiedad de la postulante, procede otorgar el amparo, con efecto provisional, con el solo objeto de propiciar un escenario procesal idóneo, a efecto que la postulante acuda a la vía jurisdiccional ordinaria a dirimir el presente asunto y sea dictado el fallo correspondiente, evitando que, durante un tiempo prudencial, la finca objeto de la inscripción recurrida sufra alteraciones registrales...”*

Análisis de la sentencia: El caso bajo análisis difiere sustancialmente de los anteriores, pues en el presente caso no se atribuye una anomalía de orden fáctico o jurídica al acto que motivó la inscripción cuestionada, sino que se reputó como agravante una inscripción registral que contiene la desmembración de una fracción de terreno, la cual se produjo con posterioridad a que la finca ya había sido objeto de cancelación. Es decir, lo que se reprochó como lesivo en el amparo fue un yerro producido por el Registrador de la Propiedad al operar la inscripción de

desmembración, puesto que la finca matriz ya había sido cancelada y, por ende, no contaba con área física sobre la cual operar la desmembración que produjo la inscripción registral cuestionada.

La Corte de Constitucionalidad atinadamente indicó que la postulante debía instar la jurisdicción ordinaria correspondiente, a efecto de actuar conforme lo dispuesto en el artículo 1164 del Código Civil, que dispone: *“El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurrir en la vía incidental al registrador ante el Juez de Primera Instancia del ramo Civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro.”*

No obstante que esa circunstancia posiblemente determinaba la improcedencia del amparo por incumplimiento del presupuesto procesal de definitividad, también lo es que en atención a la naturaleza eminentemente garantista de la citada garantía constitucional y a las particulares circunstancias fácticas del caso concreto, claramente se desprende una **duda razonable** sobre la violación al derecho de propiedad de la postulante, **motivo por el cual** acertadamente la Corte determinó que **el amparo solicitado debía prosperar**, con el solo objeto de propiciar un escenario procesal idóneo para la defensa de los derechos de la postulante. De ahí que el tribunal decidió conceder la tutela requerida fijando como efecto positivo de la misma suspender temporalmente, por el plazo de dos años, la inscripción de desmembración cuestionada, a efecto que la postulante acuda a la vía jurisdiccional ordinaria a dirimir el asunto y que, conforme al principio jurídico al debido proceso, fuera dictado el fallo correspondiente, evitando que durante un tiempo prudencial, la finca objeto de la inscripción recurrida sufra alteraciones registrales.

4. Expediente 1748-2008

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: “...Del análisis de los documentos aportados como prueba al proceso de amparo se advierte: a) sobre el bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo el número cuatro mil novecientos trece (4913), folio sesenta y dos (62) del libro cuatrocientos veintiuno (421) de Guatemala, se operó la inscripción treinta y siete (37) de desmembraciones, por medio de la cual se desmembró una porción de terreno que pasó a formar la finca nueva seis mil ochocientos cuarenta y dos (6842), folio trescientos cuarenta y dos (342), del libro doscientos cincuenta y cuatro E (254E) de Guatemala, la cual fue vendida supuestamente a Juan Carlos Mansilla Ávalos, con base en la escritura pública noventa y seis (96), autorizada el diez de julio de dos mil dos, por el Notario Víctor Osbaldo Contreras Escalante, escritura en la cual compareció el ahora amparista en su calidad de Apoderado General de los co-propietarios de dicho bien para celebrar la compraventa aludida, acompañando para el efecto el Mandato que le fuera conferido por aquellos; sin embargo, aduce el postulante, que ese mandato nunca le fue otorgado, además que la escritura que protocolizó el mismo no fue registrada ante el Archivo General de Protocolos y que el notario autorizante, quien ya falleció, tampoco autorizó el acta de protocolización contenida en dicha escritura, y que la misma no corresponde a su registro notarial; b) para demostrar tal extremo acompañó fotocopia de la constancia extendida por el Sub-Director del Archivo General de Protocolos en la cual se estableció que “...al revisar el tomo de protocolo correspondiente al año de mil novecientos noventa y siete, que estuvo a cargo del notario Roberto Bolaños Zabarbú (fallecido); se constató: Que no obra Acta de protocolización de Mandato General, otorgado en la ciudad de Bostón, Massachussets, Estados Unidos de Norteamérica, por los señores Enrique Doroteo Samayoa Orellana, Ricardo Antonio Samayoa Tock, María Catalina, Julia Margarita, Ángela María, todas de apellido Samayoa Herrera, Carmen Genera Samayoa Tock y María Alicia Samayoa Matus de Weller autorizado por el Notario Roberto Bolaños Zabarbú...”; c) el postulante acompañó fotocopia de constancia extendida por la misma autoridad, en la cual se establece que del año mil novecientos noventa y ocho al ocho de octubre de dos mil siete no aparece inscrito en ese Archivo el mandato ya relacionado; d)

asimismo, obra a folio sesenta y dos el informe rendido por el experto consultor criminalístico Calixto Pérez, en el que concluye, entre otros, que de acuerdo a lo gráficamente demostrado en dicho informe, la firma atribuida al señor Jorge Pablo Samayoa Tock, que aparece al calce de la escritura pública noventa y seis (96) anteriormente mencionada, es falsa, es decir, históricamente nunca fue puesta por el señor a quien supuestamente se le atribuye; (...). En anteriores oportunidades, frente a la denuncia de violación al derecho de propiedad por parte del Registrador General de la Propiedad, esta Corte ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva a través de dos modalidades: i) una plena o total (...); ii) **una parcial o temporal en la que, debido a la falta de medios probatorios suficientes que permitan advertir la falsedad del instrumento público controvertido, 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 pretensión 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.** (...). En el presente caso, el análisis de los medios de prueba aportados al proceso de amparo, especialmente las fotocopias de las constancias extendidas por el Sub Director del Archivo General de Protocolos por medio del cual se establece que el mandato por el que se acreditó la calidad con que actuaba el postulante del amparo en la escritura noventa y seis (96), que motiva el primer acto reclamado, no está inscrito en dicho Registro así como tampoco obra en el registro del notario autorizante, Roberto Bolaños Zababurú, quien ya está fallecido; así como el dictamen de expertos presentado por el perito Calixto Pérez, permiten presumir que, como lo afirma el 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 del amparista,** 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. Con el objeto de armonizar los principios al debido proceso legal con la protección efectiva que debe caracterizar al amparo es de caso otorgarlo reducido a preservar el derecho del postulante a acudir a la vía jurisdiccional debidamente asegurado en cuanto a que la propiedad de la que se considera despojado no sufra alteraciones registrales durante un tiempo prudencial para que pueda preparar su demanda, recabar sus pruebas, y en general, toda actividad que le garantice acudir a los tribunales en solicitud de reconocimiento a sus derechos y, como consecuencia, que se dicte el fallo en ley. Esta Corte, en reiteradas oportunidades ha afirmado que la modalidad del otorgamiento del presente amparo encuentra sustento en lo previsto en el inciso b) del artículo 49 de la ley de la materia...” [El subrayado y resaltado no aparecen en el texto original].

Análisis de la sentencia: la tercera con interés (entidad Espacios, Inmobiliaria y Construcciones, Sociedad Anónima), apeló el fallo de primer grado en virtud de su inconformidad con la sentencia dictada por el tribunal *a quo*.

Del análisis de la sentencia proferida por la Corte de Constitucionalidad, es de hacer notar que si bien, los medios de convicción no eran suficientes para provocar una percepción absoluta en el tribunal de falsedad del instrumento público controvertido, también lo es que del análisis integral de las actuaciones existían circunstancias que generaban duda razonable respecto de la legalidad de las actuaciones que fueron analizadas, motivo por el cual otorgó la pretensión de amparo instada, pero reducida en sus efectos positivos, a preservar el derecho del postulante de acudir a la vía jurisdiccional, con el objeto de asegurar con ello que la propiedad de la que se considera despojado no sufriera alteraciones registrales durante un lapso prudencial de tiempo (dos años). De esa cuenta, el tribunal determinó que existía sospecha grave de que se habría perjudicado dolosamente el patrimonio del amparista.

Es de hacer notar que al aplicar la modalidad de protección parcial del amparo, la Corte de Constitucionalidad suspende la inscripción registral por el plazo de dos años. El plazo fijado en estos fallos, en la percepción del autor de la presente obra atiende al hecho de que mediante el amparo, se brinda al accionante la oportunidad de que pueda preparar su demanda, recabar sus pruebas, ubicar a la contraparte legítima y, en general, pueda realizar 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 congruente con las constancias procesales.

5. Expediente 5196-2012

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...La protección constitucional solicitada por los apelantes [amparistas] les fue otorgada en forma parcial mediante el fallo apelado; sin embargo, por la forma en que esta se otorgó, estiman que lo resuelto les causa agravio porque la protección debió ser plena o total, puesto que con los medios de convicción aportados, se probó la falsedad del documento público utilizado para efectuar la cuarta inscripción registral que constituye el acto reclamado, situación que no tomó en cuenta la autoridad impugnada, ya que de hacerlo se les habría otorgado el amparo en forma total. Por lo acusado, esta Corte al analizar el agravio expresado, establece que la inconformidad de los apelantes radica en que la protección les fue otorgada parcialmente; y, revisados los antecedentes, se estima que **el amparo fue otorgado de esta forma, porque definitivamente el Tribunal de Amparo, en casos como el presente, para acceder al requerimiento de un amparo en forma total, en todo caso, tendría que tener por probada la falsedad declarada por autoridad competente, después de haber agotado el procedimiento específico, esto por razones de legalidad y observancia del debido proceso. Debe interpretarse que el efecto del amparo otorgado, es que se confiere a los agraviados la oportunidad para que diluciden su pretensión en la vía ordinaria, que es a la que corresponde determinar la falsedad acusada y la inexistencia del título, que motivó la operación de la cuarta inscripción registral de la finca en***

mención; y, el efecto de la protección conferida como se otorgó, es precisamente salvaguardar el derecho de propiedad de los apelantes, dejando en suspenso los efectos de la inscripción sobre el inmueble así como cualquier otra inscripción posterior durante el lapso de dos años, con el sólo objeto de preservar la situación registral del inmueble y que no se realice ninguna otra operación, lo que redundaría en la protección de su derecho de propiedad. Deducido lo anterior, esta Corte llega a la conclusión que la autoridad impugnada (sic) resolvió conforme a la ley, luego de haber analizado y valorado los hechos, argumentos y documentos aportados de conforme a la ley, fundamentando su fallo en el artículo 203 de la Constitución Política de la República de Guatemala, emitido dentro de un proceso establecido por la ley, en el cual los apelantes han tenido a su disposición el planteamiento de sus pretensiones y defensa como lo han estimado pertinente, lo que se traduce en el respeto a su derecho de defensa; y, al estar protegidos los derechos descritos y que fueran denunciados como violados por los apelantes, se concluye en que no existen las violaciones invocadas y por ende, no existe agravio que pudiera ser restablecido a través de la apelación del fallo de primer grado, por lo que resulta improcedente [el recurso] debiendo declararse sin lugar...”
[Los resaltados no aparecen en el texto original].

Análisis de la sentencia: al realizar el análisis de la sentencia de mérito se desprende que los postulantes apelaron la decisión asumida por el tribunal de primer grado al otorgar el amparo solicitado en su modalidad parcial, pues a su juicio los medios de convicción aportados al proceso determinaban la procedencia del amparo en forma plena.

La Corte de Constitucionalidad consideró que para acceder a tal requerimiento el tribunal de amparo tendría que tener por probada (sin lugar a dubitación alguna) la falsedad denunciada, después de haber agotado el procedimiento específico, pues por razones de legalidad y observancia del debido proceso no podría decidir lo contrario ya que la prosperabilidad del amparo depende inescindiblemente de la adecuada demostración de los argumentos fácticos que dan origen a la pretensión. Por ello es

que, la protección concedida fue otorgada parcialmente, pues del análisis de las actuaciones se desprende que en el caso concreto sí existían hechos que hacían dudar de la legitimidad del acto jurídico que dio origen a la inscripción registral señalada como acto reclamado.

El fallo resulta importante, pues la Corte precisó en términos un tanto generales los alcances interpretativos que deben darse al criterio de modalidad de otorgamiento parcial del amparo, ya que indicó que el efecto positivo fijado al fallo debe interpretarse en el sentido de que mediante la suspensión temporal de la inscripción cuestionada, se da oportunidad a los agraviados para que diluciden su pretensión ante las instancias judiciales pertinentes, que es a la que corresponde en todo caso determinar la falsedad acusada y la inexistencia del título que dio origen al acto reprochado, lo cual redundaría en protección del derecho de propiedad privada que se estimó infringido.

6. Expediente 1087-2012

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En anteriores oportunidades, frente a la denuncia de violación al derecho de propiedad por parte del Registrador General de la Propiedad, esta Corte ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva mediante dos modalidades: **i) una plena o total (...)** y **ii) una parcial o temporal** en la que, debido a la falta de medios probatorios suficientes que permitan advertir la falsedad del instrumento público controvertido, 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 el 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. (...) 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 (536,723)**, extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, del departamento de Guatemala, perteneciente a Lucrecia del Carmen Fleischmann Benítez; **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, Lucrecia del Carmen Fleischmann Benítez, 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. Por tales razones, con el objeto de armonizar los principios al debido proceso legal con la protección efectiva que debe caracterizar al amparo, es de caso otorgarlo reducido a preservar el derecho de la postulante a acudir a la vía jurisdiccional debidamente asegurada, en cuanto a que la propiedad de la que se considera despojada no sufra alteraciones registrales durante un tiempo prudencial para que pueda preparar su demanda, recabar sus**

pruebas, y en general, toda actividad que le garantice acudir a los tribunales en solicitud de reconocimiento a sus derechos y, como consecuencia, que se dicte el fallo en ley. Esta Corte, en reiteradas oportunidades ha afirmado que la modalidad del otorgamiento del presente amparo encuentra sustento en lo previsto en el inciso b) del artículo 49 de la ley de la materia...”

Análisis de la sentencia: en el caso objeto de estudio las entidades a las que se les concedió intervención en calidad de terceros con interés, (Banco Agromercantil de Guatemala y Litografías Montufar, ambas, Sociedades Anónimas), apelaron el fallo de primer grado en virtud de su inconformidad con la sentencia dictada por el tribunal *a quo*.

Del análisis de la sentencia proferida por la Corte de Constitucionalidad, es de hacer notar que si bien, los medios de convicción no eran suficientes para provocar una percepción absoluta en el tribunal de falsedad del instrumento público controvertido, también lo es que del análisis integral de las actuaciones (especialmente de la incongruencia existente en los números de cédulas de vecindad con que se identificó la supuesta otorgante en el instrumento público que dio origen al acto cuestionado y la presentada por la amparista al promover la acción constitucional) existían circunstancias que generaban duda razonable respecto de la **fe pública del notario autorizante**, por lo que la Corte de Constitucionalidad determinó que en el caso concreto: “...**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...**”

De ello que al realizar el citado tribunal el análisis de las actuaciones integrales del amparo, determinó la existencia de duda razonable que hacían viable el otorgamiento del amparo en su modalidad parcial, delimitando los efectos positivos del pronunciamiento, a preservar el derecho de la postulante de acudir a la vía jurisdiccional ordinaria correspondiente, con el objeto de asegurar con ello que la

propiedad de la que se consideraba despojada no sufriera alteraciones registrales durante un lapso de dos años, para que en ese lapso de tiempo pudiera preparar su demanda, ubicar a su contraparte legítima y producir adecuadamente sus instrumentos de convicción para asegurar su derecho.

De esa cuenta, el tribunal determinó que existía sospecha grave de que se habría perjudicado dolosamente el patrimonio de la amparista y por ende, la modalidad de otorgamiento parcial fue aplicada al caso concreto al encontrar el tribunal que no existía suficiente prueba que determinara la nulidad o falsedad del instrumento público que originó la inscripción registral reprochada en amparo.

7. Expediente 4835-2012

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...III) En cuanto al argumento de que la sentencia de primera instancia carece de sustento legal pues no consideró que desde el dieciséis de octubre de dos mil nueve, la amparista cedió sus derechos de dominio sobre el inmueble en referencia, equivalentes al cincuenta por ciento (50%), a título gratuito mediante donación, a Ismael Quiñonez Gramajo, debe traerse a colación lo que el Tribunal de Amparo de primer grado consideró al respecto: ‘...interpretando siempre en forma extensiva la Constitución, como lo preceptúa el artículo 42 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, se establece que la señora Silvia Elizabeth Girón Pineda al acreditar con la certificación de matrimonio extendida por el Registro Civil de las personas de la República de Guatemala el veintisiete de octubre de dos mil once, que contrajo matrimonio con el señor Ismael Quiñonez Gramajo, **está legitimada para promover esta acción de amparo**, tal como se calificó al momento de interposición de la misma, en base al orden de sucesión que establece el artículo 1078 del Código Civil, puesto que denuncia una inscripción de dominio de un bien inmueble del señor Ismael Quiñonez Gramajo...’ [El realce no figura en el texto original]. Criterio que esta Corte comparte, pues, si bien la amparista renunció a sus derechos de copropiedad [parte*

alcuota] sobre el bien inmueble tantas veces referido, ello no podía afectar los derechos que pudieran corresponderle, tanto a ella como a sus hijos por derecho de sucesión, razón por la cual el agravio denunciado en este sentido, (...) carece de fundamento por lo que debe desestimarse. **IV)** Respecto al señalamiento sobre que la falta de algunos datos en el certificado de defunción presentado por la amparista, harían presumir que el nombre de la persona fallecida podría tratarse de un homónimo, esta Corte, en la sentencia de doce de febrero de dos mil ocho [la Corte no precisó el número de expediente de la sentencia citada], entre otras cosas, afirmó que: 'En el derecho procesal priva la máxima de que quien pretenda el ejercicio de una acción o el reconocimiento de un derecho, tiene la carga de demostrar sus respectivas proposiciones de hecho; asimismo, ha de probar los hechos constitutivos de su pretensión. Ello traducido al ámbito del amparo, conlleva que la sola afirmación de un acontecimiento imposibilita al Tribunal que conoce del asunto a otorgar la protección constitucional que este garantiza, pues el postulante debe demostrar la existencia del agravio que denuncia y la afectación de sus derechos que este produzca.' En el presente caso, la accionante aportó como medio de prueba el certificado de defunción de una persona denominada Ismael Quiñonez Gramajo y con este logró provocar duda en el Tribunal de Amparo acerca de la validez del instrumento público que sirvió de título para realizar la inscripción registral de dominio sobre el bien inmueble referido [Escritura número cuatro (4), autorizada en la ciudad de Guatemala, el veinticinco (25) de febrero de dos mil once, por el notario Eric René Morales Pineda]. Los apelantes aducen imprecisiones en el citado medio de prueba [certificado de defunción presentado por la amparista] e intentan poner en duda su validez probatoria; sin embargo, desatendiendo aquella doctrina de esta Corte, transcrita en líneas precedentes, no aportan elementos de convicción que induzcan a este Tribunal a concluir en que sus afirmaciones sobre un homónimo, no son meras especulaciones, sino situaciones verídicas que, en todo caso, debieron probar. Además, para reafirmar el valor probatorio que el Tribunal de Amparo de primer grado le confirió al referido medio de prueba, se advierte que, en el certificado de defunción acompañado por la accionante, puede leerse el nombre de Ismael Quiñonez Gramajo, persona [fallecida]

de sesenta y dos años (62); identificada con la cédula de vecindad con números de Orden A guión uno (A-1) y de Registro cuatrocientos cuarenta y siete mil noventa y seis (447096); fecha del deceso: quince de febrero de dos mil once, cuyos datos de identificación particular coinciden con los de la persona que supuestamente compareció a otorgar los derechos de dominio sobre la finca en mención, según consta en la escritura pública número cuatro (4) antes dubitada, que fuera autorizada en esta ciudad el veinticinco de febrero de dos mil once [diez días después de aquel fallecimiento], por el notario Eric Ismael Quiñonez Gramajo. De esa cuenta, no habiendo los terceros interesados, ahora apelantes, destruido la eficacia del referido medio de prueba, procede desestimar (...) ese motivo de agravio. Este Tribunal advierte que las razones anteriores eran suficientes para otorgar la protección constitucional solicitada no sólo en forma temporal, sino en forma definitiva; sin embargo, por el principio de non reformatio in peius, no puede hacerse pronunciamiento en ese sentido....”

Análisis de la sentencia: en el caso objeto de estudio los terceros con interés (José Eduardo Salazar Roca y Lesly Magalí Franco Custodio), apelaron el fallo de primer grado en virtud de su inconformidad con la sentencia dictada por el tribunal *a quo*.

Del estudio del fallo proferido por la Corte de Constitucionalidad, resulta oportuno hacer mención que el tribunal, al realizar el estudio de rigor de la apelación interpuesta por los terceros interesados, fue desvaneciendo uno a uno los agravios denunciados en tal medio de impugnación.

Primero, desestimó el incumplimiento del presupuesto procesal de legitimación activa, haciendo acopio de las apreciaciones que al respecto formuló el tribunal de primer grado, ya que terminó que si bien la amparista renunció con anterioridad a sus derechos de copropiedad sobre el bien inmueble objeto de la controversia, ello no podía afectar los derechos que pudieran corresponderle, tanto a ella como a sus hijos por derecho de sucesión, tal como atinadamente lo consideró el *a quo*, razón por la cual el agravio denunciado no podía prosperar.

Seguidamente, desvirtuó los argumentos concernientes a la falta de requisitos en el medio de convicción referente al “certificado de defunción del cónyuge de la accionante”, puesto que los terceros con interés (apelantes) tenían la obligación de demostrar las falencias que denunciaron, lo cual no hicieron, ya que a juicio de la Corte de Constitucionalidad, aquellos no aportaron elementos de convicción que indujeran al tribunal a concluir en que sus afirmaciones sobre un homónimo son verídicas.

De ello que al conocer los agravios denunciados en la garantía constitucional instada, la Corte de Constitucionalidad reafirmó el valor probatorio del citado medio de convicción, puesto que de su análisis determinó que los datos contenidos en el certificado de defunción, respecto de la persona fallecida coincidían con los plasmados respecto del supuesto otorgante de la escritura pública que dio origen a la inscripción señalada como cuestionada en amparo.

Esa sola circunstancia, conforme a la doctrina legal sustentada por la Corte de Constitucionalidad determinaba la procedencia del amparo solicitado en forma plena, tal cual fue considerado por la propia Corte en el fallo, sin embargo, el tribunal de primer grado desatendió esa doctrina legal y emitió su pronunciamiento en el sentido de otorgar la tutela requerida en forma parcial. Derivado de que la amparista no apeló el fallo cuestionado y en observancia del principio *reformatio in peius* que impide modificar los pronunciamientos judiciales en un sentido que desfavorezca al apelante, la Corte podía más que confirmar el fallo venido en grado no obstante que las circunstancias hacían aconsejable otorgar el amparo en definitiva.

8. Expediente 3498-2012

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En el caso de mérito, esta Corte, ante la incertidumbre acerca de los hechos que motivan la interposición del amparo, establece que: a) mediante escritura pública ciento*

treinta y dos (132), autorizada en esta ciudad el treinta de mayo de mil novecientos setenta y siete por el notario Roberto Mancilla Polanco, la amparista compró a Valores Guatemaltecos Sociedad Anónima, la finca veinte mil cuatrocientos sesenta y nueve (20,469), folio ciento ochenta y seis (186), del libro ciento treinta y cinco (135) de Escuintla; **b)** la Dirección General de Migración extendió **certificación del movimiento migratorio de la postulante en la que se hizo constar que ésta salió del país el doce de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, en un vuelo comercial de la línea aérea Iberia, con destino a Madrid;** **c)** desde esa fecha no aparece ingreso de la amparista a Guatemala, por lo que se presume su ausencia en el territorio nacional el veinticinco de marzo de dos mil nueve, fecha en la que la notario María Teresa Pérez Gómez de Aldana autorizó la escritura pública cincuenta y seis (56), por medio de la cual supuestamente la postulante vendió a Edgar Leonel Gutiérrez Miranda la finca mencionada en la literal a) que antecede, la cual dio origen a la inscripción de dominio cuatro y subsiguientes que se reclaman. Respecto a la escritura pública cincuenta y seis (56) referida, cuya legalidad motiva la presente acción, se determina que: **a)** el veinticuatro de julio de dos mil diez, la notario María Teresa Pérez de Aldana extendió testimonio de ese instrumento público, **reproduciendo en forma fiel exacta de su original por el sistema de transcripción, “quedando la Escritura en las hojas de protocolo número B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres (B 9858553) y B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y cuatro (B 9858554) y registro número ciento ocho mil quinientos cincuenta y nueve (108559) y ciento ocho mil quinientos sesenta (108560)”**, el cual fue presentado al Registro General de la Propiedad el dos de agosto de dos mil diez; **b)** obra dentro del expediente, fotocopia de la nota de veinticuatro de marzo de dos mil once, dirigida al Director del Archivo General de Protocolos, sede regional de Escuintla, por la notario María Teresa Pérez de Aldana, de veinticuatro de marzo de dos mil once, mediante la cual la mencionada solicitó que la hoja de protocolo a la que correspondía la escritura pública cincuenta y seis (56), se anote en el apartado omitidos; **c)** también consta memorial de veintitrés de marzo de dos mil once, por el que la profesional referida promovió ante el Juez de

*Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del Municipio de Escuintla, diligencias voluntarias de enmienda de protocolo, como consecuencia de que se omitieron las hojas de papel especial de protocolo a su cargo del año dos mil nueve, con números de Registro, ciento ocho mil quinientos cincuenta y nueve y ciento ocho mil quinientos sesenta (108559 y 108560) y con números de Orden B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres; y B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y cuatro (9858553 y 9858554). En ese escrito la notario refiere que el treinta de marzo de dos mil nueve se alteró el orden correlativo de la numeración cardinal de las escrituras del protocolo a su cargo correspondiente al año dos mil nueve, en el sentido que la hoja de papel especial de protocolo con número de orden B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y cinco y de registro número ciento ocho mil quinientos sesenta y uno, se consignó la escritura cincuenta y siete, alterándose el orden cardinal, pues le correspondía escritura cincuenta y seis (56), para lo cual acompañó como medios de prueba fotocopias simples de los instrumentos públicos cincuenta y cinco y cincuenta y siete, autorizadas por la referida; **d)** el Archivo General de Protocolos, en cumplimiento del auto para mejor fallar dictado por la juez a quo, remitió copia certificada del testimonio especial del índice correspondiente al año dos mil nueve, por la notario María Teresa Pérez de Aldana y copia certificada del Acta de Inspección y Revisión Ordinaria de Protocolo noventa y dos (92) correspondiente a ese año, de la profesional mencionada, en los cuales se advierte que se consignó en cuanto a la escritura pública cincuenta y seis (56), “ANULADO, voluntario de ENMIENDA 05008-2011-249”. En la literal C) de esa acta, referente a las observaciones que motivan las diligencias voluntarias de enmienda y reposición de protocolo, se plasmó: “Que no aparecen las hojas de papel especial para protocolo siguientes: (...) B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres, registro ciento ocho mil quinientos cincuenta y nueve, a la cual le correspondería el instrumento público cincuenta y seis, folio ochenta y uno; B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y cuatro, registro ciento ocho mil quinientos sesenta, folio ochenta y dos”, por lo que esa entidad requirió a la notario que, en atención a las observaciones consignadas, se presentara el*

dieciocho de febrero de dos mil once, entre otros, con certificación de las diligencias voluntarias de enmienda; e) fue hasta el veintisiete de mayo de dos mil once, que la Delegación Regional del Sur del Archivo General de Protocolos, tuvo por cumplido el requerimiento de ampliación de diligencias voluntarias de enmienda de su protocolo del año dos mil nueve, con la respectiva certificación. De lo expuesto anteriormente, **este Tribunal encuentra que existe evidencia documental que hace presumir irregularidades en el documento que originó la cuarta inscripción de dominio y subsiguientes de la finca antes descrita, derivadas del hecho que la postulante se encontraba fuera de la República de Guatemala a la fecha de la suscripción de la escritura pública cincuenta y seis (56) mencionada y de los actos ejecutados con apariencia de legalidad por la notario autorizante posteriormente a ese instrumento público**, los que generaron la intervención de la autoridad judicial y de la dependencia de la Presidencia del Organismo Judicial encargada de auditar la función notarial, **pero que no han incidido en la determinación de la posible falsedad del instrumento y la comisión de hechos ilícitos por parte de quienes intervinieron en él y en los posteriores**. Por tales motivos, es procedente acoger la petición de amparo que se solicita en forma parcial, a fin de preservar el derecho de la postulante a acudir a la vía jurisdiccional, esto debido a que la notario autorizante extendió el testimonio de una escritura pública que no aparece incluida dentro de su protocolo, y que solicitó al Archivo General de Protocolos fuera declarada como omitida a consecuencia de que promovió ante el juez de primera instancia de la enmienda de protocolo, por haber alterado el orden cardinal de las escrituras correspondientes al año dos mil nueve, aunado a que había omitido las hojas de papel especial de protocolo (...). Es así que serán los tribunales de la jurisdicción ordinaria a los que les corresponderá conocer de los elementos de prueba que permitan dar certeza acerca de la validez o falsedad del instrumento público dubitado y de la responsabilidad de la notario autorizante. Por lo que, con el objeto de armonizar los principios del debido proceso con la protección efectiva que garantiza el amparo, es del caso otorgarlo, pero reducido a preservar el derecho de propiedad de la postulante por el plazo de dos años, para que dirima los hechos descritos ante los órganos jurisdiccionales competentes, quedando en

suspense las inscripciones de dominio cuatro y cinco reclamadas, por causar perjuicio al patrimonio de la solicitante, violándose así su derecho de propiedad. La modalidad del otorgamiento del presente amparo encuentra sustento en lo previsto en el inciso b) del artículo 49 de la ley de la materia...” [El subrayado y resaltado no aparecen en el texto original].

Análisis de la sentencia: en el caso objeto de estudio la tercera con interés (Yolanda Sierra Amado), apeló el fallo de primer grado en virtud de su inconformidad con la sentencia dictada por el tribunal *a quo*.

Del análisis de la sentencia proferida por la Corte de Constitucionalidad, deviene oportuno traer a colación lo siguiente: la postulante aportó al proceso diversos medios de convicción, entre ellos, certificación de movimiento migratorio extendida por la Dirección General de Migración, por la cual demostró que se encontraba ausente del territorio de la República al momento de haberse faccionado el instrumento público que motivó la cadena de inscripciones registrales cuestionadas.

Conforme a la doctrina legal estudiada con antelación, se desprende que unas de las causas recurrentes por las que se concede la protección constitucional que el amparo conlleva en forma plena, se configura en el hecho de que en el proceso se hubiere demostrado la imposibilidad de los comparecientes para celebrar el acto **por ausencia o muerte**, siempre que tales extremos los hubiere constatado el tribunal de manera evidente y sin lugar a dubitación alguna.

En el caso que ahora se analiza, a juicio del autor del presente trabajo, la postulante sí demostró en forma fehaciente que se encontraba fuera de la República de Guatemala, lo cual imposibilitaba que ella estuviere presente en el acto de otorgamiento del instrumento público que originó las inscripciones registrales cuestionadas. Dicha circunstancia, imponía, conforme a la doctrina legal citada, el otorgamiento del amparo

en forma plena. Así lo entendió el tribunal de primer grado y en aplicación de aquella, concedió la tutela pretendida en forma plena.

Sin embargo, la Corte de Constitucionalidad, al realizar el análisis integral de las actuaciones, se percató que los **actos posteriores**, ejecutados con apariencia de legalidad por la notario autorizante, subsiguientemente a ese instrumento público, generaron la intervención de la autoridad judicial y de la dependencia de la Presidencia del Organismo Judicial encargada de auditar la función notarial. De ahí que a juicio del citado tribunal, aquellos actos no incidieron en la determinación de la posible falsedad del instrumento y la comisión de hechos ilícitos por parte de quienes intervinieron en él y en los posteriores, pues ello generó en la percepción de la Corte, duda razonable sobre la falsedad de la escritura pública relacionada. De ahí que se hubiere decantado por conceder la tutela que el amparo conlleva, pero en forma parcial, a fin de preservar el derecho de la postulante a acudir a la vía jurisdiccional.

La decisión anterior fue asumida en el entendido de que la notario autorizante extendió el testimonio de una escritura pública que no aparece incluida dentro de su protocolo, y que solicitó al Archivo General de Protocolos que aquella fuera declarada como omitida a consecuencia de que promovió ante el juez de primera instancia diligencias voluntarias de enmienda de protocolo, por haber alterado el orden cardinal de las escrituras correspondientes al año dos mil nueve. Por ello, ordenó a la postulante acudir a la vía judicial ordinaria, para que fueran los tribunales quienes conocieran de los elementos de prueba aportados para que determinasen acerca de la validez o falsedad del instrumento público dubitado y de la responsabilidad de la notario autorizante.

4.6 Análisis general del criterio de otorgamiento parcial de amparo:

Al realizar el estudio del criterio estudiado, es dable afirmar que la Corte de Constitucionalidad ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva en forma

parcial cuando el amparista no ha podido demostrar al tribunal, de manera indubitable, la vulneración denunciada.

Lo anterior, por razón de que ha sido criterio reiterado de la Corte de Constitucionalidad que frente a la denuncia de violación al derecho de propiedad por parte del Registrador o Registro General de la Propiedad, para optar a la protección que el amparo conlleva en forma plena, el accionante debe demostrar al tribunal lo evidente de la falsedad que se denuncia. En esos casos, los medios de convicción aportados por los sujetos procesales han permitido percibir por parte del tribunal constitucional, que el instrumento público que motivó las inscripciones registrales carece de validez, y por ende, la tutela pretendida adquiere viabilidad plena.

Por ello, la Corte ha optado por crear a través de su jurisprudencia una modalidad denominada “parcial o temporal” en la que, debido a la falta de medios probatorios suficientes que permitan advertir la falsedad notoria del instrumento público controvertido, 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 que la citada garantía conlleva, pero reducida a preservar el derecho del postulante de acudir a la vía jurisdiccional ordinaria, con el objeto de asegurar con ello que la propiedad de la que se considera despojado no sufra alteraciones registrales durante un lapso prudencial de tiempo en que él pueda preparar su demanda, recabar sus pruebas, ubicar a la contraparte legítima y, en general, pueda realizar 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.

Según se aprecia, del análisis del criterio estudiado, el elemento que ha determinado su aplicación por parte del tribunal constitucional es que el interesado haya realizado un aporte probatorio significativo que provoque en el discernimiento del

órgano jurisdiccional la percepción de que existe duda razonable de que las falsedades aducidas acaecieron en el caso concreto.

La modalidad de protección constitucional estudiada resulta importante puesto que, si bien no restituye en forma completa el derecho del accionante (porque no logró demostrar al tribunal de manera indubitable la nulidad o falsedad del acto que originó la inscripción cuestionada) también lo es que en observancia del carácter garantista del amparo y con el objeto de salvaguardar de una manera adecuada el derecho que se estima como infringido, se condiciona el efecto positivo del fallo a conceder a los agraviados la oportunidad de que diluciden su pretensión ante las instancias judiciales ordinarias, lo cual redundará en protección del derecho de propiedad privada.

4.7 Criterio de denegatoria de amparo:

A continuación se realizará el estudio respectivo de diversos fallos firmes y ejecutoriados dictados por la Corte de Constitucionalidad desde el año 2007 al 2013, en los que dadas las circunstancias acaecidas en cada caso concreto, optó por denegar la protección constitucional solicitada. Se hace la aclaración de que el estudio de los fallos comienza a partir del año dos mil siete, puesto que la jurisprudencia adoptada en lo concerniente a este criterio, resulta más clara que en años anteriores.

1. Expediente 1723-2007

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En anteriores oportunidades, frente a la denuncia de violación al derecho de propiedad por parte del Registrador General de la Propiedad, esta Corte ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva mediante dos modalidades: i) 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 reestablecimiento pleno en el ejercicio del derecho transgredido. En estos casos, los medios de convicción han*

permitido percibir por parte del Tribunal constitucional, que el instrumento público que motivó las inscripciones registrales carece de validez. (...); ii) una parcial o temporal en la que, debido a la falta de medios probatorios suficientes que permitan advertir la falsedad del instrumento público controvertido, 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. (...) **Las circunstancias en las que se presenta la acción objeto de juzgamiento difieren de las mencionadas anteriormente**, debido a que la prueba aportada en éste –documental consistente en certificación del dictamen de análisis grafotécnico de firma-, **no resulta suficiente para concluir, en forma indubitada, que la firma que calza el instrumento público es falsa y, por ende, que éste resultó jurídicamente inexistente. La falta de elementos que permitan tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las inscripciones de traspaso de la propiedad, imponen la obligación de observar y respetar la presunción de legalidad que lo reviste, en tanto que se demuestre lo contrario y, por ello, conserva su valor y efectos.** Cabe asentar que aún cuando en algunos casos se acepte como viable incorporar al proceso el dictamen de expertos como prueba documental, en casos como el que ahora se analiza, en el que **no existe otro medio de convicción que aporte un indicio de falsedad contundente, la autoría o autenticidad de una rúbrica no puede ser comprobada por vía del dictamen de expertos aportado como prueba documental, pues ese análisis es propio de ser efectuado por el medio de convicción pericial, el cual conlleva una serie de formulismos que permiten a las partes gozar de una efectiva defensa en juicio.** En otros términos, en tales casos, es por medio de un peritaje –el cual debe ser diligenciado dentro de un proceso ordinario de conocimiento- que podrá determinarse si la firma puesta en determinado documento es o no falsa. **La sola afirmación efectuada en un dictamen de expertos no es elemento suficiente que pueda provocar a un tribunal de amparo la duda grave que determine la anulación de**

inscripciones registrales, ni tampoco la suspensión de éstas por período alguno. Estima esta Corte que en los casos en los que no existen hechos evidentes que demuestren la falsedad aducida, los interesados deben acudir a la jurisdicción ordinaria a demandar dicho extremo, será en ésta en la que puedan aportar los medios que estimen necesarios y será el órgano de la jurisdicción civil el que, previa valoración de los elementos de convicción que aporten los sujetos procesales y los que obtenga mediante su facultad juzgadora, que podrá llegar a determinar la veracidad de las afirmaciones de las partes. En tales procesos ordinarios puede incluso la parte interesada pedir que como medida preventiva se disponga la anotación de la demanda que provoque la inmovilización de la situación de la finca controvertida. Esta Corte ha considerado con anterioridad que en **el Código Procesal Civil y Mercantil se encuentran las disposiciones concretas que habilitan al propietario de un bien inmueble para reivindicarlo de cualquier poseedor o detentador, concretándose en dicha normativa la efectividad de la defensa del derecho aludido; de esa cuenta es factible concluir que la invocación de la ley sustantiva para la efectividad del derecho reclamado debe ser hecha ante la jurisdicción ordinaria, porque a ella corresponde con exclusividad todo pronunciamiento referido a la tutela judicial, sin que sea viable la intervención de ninguna otra autoridad, como claramente lo expresa el artículo 203 de la misma Constitución.** Esta Corte, al efectuar el análisis del expediente del proceso de amparo encuentra que, en la primera audiencia que se confirió a las partes, Zoila Marina Bonilla Morán –quien participó en el proceso de amparo en calidad de tercera interesada- compareció ante el Tribunal de Amparo afirmando que la compraventa que el amparista negaba haber realizado, en efecto había sido celebrado por él. Para respaldar sus aseveraciones aportó diversos documentos, entre los cuales figura una nota presuntamente firmada por el ahora postulante en la que comunica a los inquilinos del inmueble relacionado que la renta que cancelan por la ocupación de éste deben hacerla efectiva a la persona que adquirió de él el bien. Aportó, además, un informe pericial de un profesional Dactilógrafo en el que se hizo constar que la firma que se decía dubitada y que calzaba la escritura de compraventa, sí había sido puesta por el ahora amparista. El postulante afirma que el

Tribunal de Amparo de primer grado no debió conferir valor probatorio a los documentos aportados por la tercera interesada, habida cuenta que ésta no compareció en el período probatorio, a pedir que los mismos fueran incorporados como medios de convicción al proceso de amparo. Esta Corte estima acertada la aseveración del amparista, pero agrega que tales documentos, aún cuando hubieran sido incorporados al proceso como medios de convicción, tampoco podían ser valorados dentro del proceso constitucional que ahora se conoce, ello porque, como se asentó, se trata de pruebas que, por su naturaleza, en todo caso, deben ser aportados en un proceso de conocimiento en el que se agote debidamente el contradictorio. La legitimidad de la nota atribuida al ahora postulante, en la que presuntamente éste comunica a los inquilinos el cambio de propietario del bien, no puede discutirse dentro del proceso de amparo. Además, la situación de la existencia en un mismo proceso constitucional de dos documentos en los que constan peritajes de idéntica naturaleza y con resultado distinto, conlleva a confirmar la idea de que en los procesos constitucionales no puede acudirse únicamente con ese medio probatorio, pues ello implicaría que tal como se hace en los juicios de conocimiento, el Tribunal constitucional debiera designar al perito tercero en discordia para que aportara los elementos de conocimiento necesarios, que permitieran resolver el caso. Tal actividad desnaturalizaría la función de los tribunales de la jurisdicción constitucional, con la consecuente inobservancia de los fines para los que fue creada la garantía constitucional del amparo. Por el motivo anteriormente indicado es que se aprecia que la justicia constitucional puede posibilitarse sólo si, habiéndose instado los medios ordinarios adecuadamente ante la jurisdicción ordinaria, persiste la situación agravante denunciada, por medio del fallo definitivo que en este sentido se pronuncie, atribuyéndosele por tal razón a éste, el desconocimiento o violación de los derechos fundamentales del reclamante. En este orden de ideas, se concluye que, en tanto se omite acudir previamente a presentar reclamo ante la jurisdicción adecuada, es prematuro pretender accionar en la de carácter constitucional... [El resaltado y subrayado no aparecen en el texto original].

Análisis de la sentencia: En el caso bajo análisis, el postulante apeló el fallo de primer grado en virtud de su inconformidad con el pronunciamiento decretado por el tribunal *a quo*.

Como punto de partida, al estudiar el fallo proferido por la Corte de Constitucionalidad, se aprecia que el citado tribunal hizo acopio de la doctrina legal antes estudiada, es decir, del criterio de otorgamiento pleno del amparo y del de otorgamiento parcial, enunciando de manera sucinta los casos de procedencia de cada uno de ellas.

Seguidamente, al realizar la confrontación de los mismos con las constancias procesales dispuso desvirtuarlos, puesto que en el caso concreto las circunstancias que presentaba la acción objeto de conocimiento y decisión eran diferentes de los presupuestos de procedencia que viabilizan el otorgamiento del amparo ya sea en forma total o parcial. Para ello, determinó que la prueba aportada en el proceso constitucional –documental, consistente en certificación del dictamen de análisis grafotécnico de firma–, no resulta suficiente para concluir, en forma indubitada, que la firma que calzaba el instrumento público era falsa y, por ende, que éste resultó jurídicamente inexistente. Aunado a ello, del estudio de las actuaciones advirtió que en el proceso constitucional existían dos documentos en los que constan peritajes de idéntica naturaleza y con resultado distinto, lo cual conlleva a preconizar que en los procesos constitucionales no puede acudir únicamente con ese medio probatorio, pues ello implicaría que el tribunal constitucional debiera designar al perito tercero en discordia para que aportara los elementos de conocimiento necesarios, que permitieran resolver el caso. Tal actividad procesal desnaturalizaría la función de los tribunales de la jurisdicción constitucional, pues actuaría como uno de conocimiento, con la consecuente inobservancia de los fines para los que fue creada la garantía constitucional del amparo.

Derivado de ello, concluyó que a falta de elementos de prueba que permitan tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las inscripciones de traspaso de la propiedad, imponen la obligación de observar y respetar la presunción de legalidad que lo reviste, en tanto que se demuestre lo contrario y, por ello, indicó que debía conservar su valor y efectos jurídicos.

El fallo estudiado resulta importante debido a que al dar respuesta a la pretensión de amparo, la Corte de Constitucionalidad atinadamente le indicó al postulante que en el Código Procesal Civil y Mercantil se encuentran las disposiciones que le habilitan al propietario de un bien inmueble para reivindicarlo de cualquier poseedor o detentador, concretándose en dicha normativa la efectividad de la defensa del derecho aludido, criterio que solo se adopta en los fallos en los que se deniega el amparo ante la ausencia de elementos probatorios que permitan dudar de la autenticidad del documento que dio origen a la inscripción reprochada.

2. Expediente 1395-2008

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: “.... *Las circunstancias en las que se presenta la acción objeto de juzgamiento difieren de las mencionadas anteriormente [se refiere a los criterios de otorgamiento pleno o parcial del amparo], debido a que la prueba aportada en éste –documental consistente en el dictamen de análisis grafotécnico de firma-, no resulta suficiente para concluir, en forma indubitada, que la firma que calza el instrumento público es falsa y, por ende, que éste resultó jurídicamente inexistente. **La falta de elementos que permitan tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las inscripciones de traspaso de la propiedad, imponen la obligación de observar y respetar la presunción de legalidad que lo reviste, en tanto que se demuestre lo contrario y, por ello, conserva su valor y efectos.** Cabe asentar que aun cuando en algunos casos se acepte como viable incorporar al proceso el dictamen de expertos como prueba documental, en casos como el que ahora se analiza, en el que **no existe otro***

medio de convicción que pudiera aportar un indicio de falsedad contundente, la autoría o autenticidad de una rúbrica no puede ser comprobada por vía del dictamen de expertos aportado como prueba documental, pues ese análisis es propio de ser efectuado por el medio de convicción pericial, el cual conlleva una serie de formulismos que permiten a las partes gozar de una efectiva defensa en juicio. En otros términos, en tales casos, es por medio de un peritaje –el cual debe ser diligenciado dentro de un proceso ordinario de conocimiento- que podrá determinarse si la firma puesta en determinado documento es o no falsa. La sola afirmación efectuada en un dictamen de expertos no es elemento suficiente que pueda provocar a un tribunal de amparo la duda grave que determine la anulación de inscripciones registrales, ni tampoco la suspensión de éstas por período alguno. Más aún si se toma en cuenta que la actividad de los expertos en grafotecnia que desarrollan su actividad en forma particular, no posee un respaldo oficial que obligue a dar por ciertas, sin cuestionamiento alguno, las afirmaciones que tales profesionales efectúan en sus dictámenes. Contrario a lo que ocurre, verbigracia, con los especialistas en Traducción Jurada y los Valuadores Autorizados, a quienes el Estado, por medio del Ministerio correspondiente, confiere la autorización oficial para el ejercicio de su profesión. Además de ello, en el caso que se estudia, para determinar la autenticidad o falsedad de la firma que calza la escritura pública número ciento setenta y cuatro (174) autorizada en la ciudad de Guatemala por el notario Héctor Fajardo Cadena, el señor Calixto Pérez, en su dictamen, aseguró que “la misma SE COTEJÓ con la firma indubitada del Ingeniero Jorge Meany González, que aparece [el resaltado aparece en el texto original] en la fotocopia legalizada... de la escritura Pública número cuarenta y siete (47), testamento, autorizada en la ciudad de Guatemala, el veinticuatro (24) de noviembre del año mil novecientos setenta y ocho (1978) , por el notario Héctor Fajardo Cadena.” Continuó asegurando que “ambas grafías a compararse, contenidas en las fotocopias simples de los documentos notariales ya referidos, llenan las calidades técnicas para la realización del presente estudio”. Sin embargo, esta Corte, al dar lectura y analizar el instrumento que fue utilizado como referencia por el citado perito, advierte que en

el mismo no obra firma alguna que corresponda a Jorge Meany González pues, en la cláusula séptima de dicho instrumento público, el notario hizo constar: “...declara el testador <Jorge Meany González> que encontrándose imposibilitado de firmar, trae especialmente para que lo haga a su ruego, al testigo civilmente capaz e idóneo señor Mario René Funes Fonseca...”. Luego en la parte de cierre de dicha escritura, el notario consignó: “... lo ratifica y firmamos: el testigo señor Mario René Funes Fonseca a ruego del testador quien deja la impresión digital de su pulgar derecho...”. **Ello conlleva a determinar que era imposible que el instrumento público que se utilizó como referencia para establecer la legitimidad de la firma que calza la escritura ciento setenta y cuatro citada, pudiera aportar algún elemento de comparación que sirviera para efectuar dicho análisis, lo que hace concluir en que las afirmaciones efectuadas por el señor Calixto Pérez en su dictamen, carecen de relevancia y confiabilidad.** Estima esta Corte que en los casos en los que no existen hechos evidentes que demuestren la falsedad aducida, los interesados deben acudir a la jurisdicción ordinaria a demandar dicho extremo, será en ésta en la que puedan aportar los medios que estimen necesarios y será el órgano de la jurisdicción civil el que, previa valoración de los elementos de convicción que aporten los sujetos procesales y los que obtenga mediante su facultad juzgadora, que podrá llegar a determinar la veracidad de las afirmaciones de las partes. En tales procesos ordinarios puede incluso la parte interesada pedir que como medida preventiva se disponga la anotación de la demanda que provoque la inmovilización de la situación de la finca controvertida. (...). En este orden de ideas, se concluye que, en tanto se omite acudir previamente a presentar reclamo ante la jurisdicción adecuada, es prematuro pretender accionar en la de carácter constitucional...” [El resaltado no aparece en el texto original].

Análisis de la sentencia: En el asunto objeto de estudio, la tercera con interés en el proceso constitucional instado (Rosa De Jesús Galindo Sánchez) apeló el fallo de primer grado en virtud de su inconformidad con el otorgamiento parcial del amparo decretado por el tribunal a quo.

Al igual que en el caso estudiado precedentemente, la Corte de Constitucionalidad hizo acopio de los criterios de otorgamiento pleno del amparo y de otorgamiento parcial, enunciando de manera sucinta los casos de procedencia de cada uno de ellos.

Seguidamente, al realizar la confrontación de los mismos con las constancias procesales dispuso desvirtuarlos, ya que las circunstancias que presentaba la acción objeto de conocimiento y decisión eran diferentes de los presupuestos de procedencia que viabilizan el otorgamiento del amparo ya sea en su modalidad total o parcial. Para ello, determinó que la prueba aportada en el proceso constitucional –documental, consistente en certificación del dictamen de análisis grafotécnico de firma–, no resulta suficiente para concluir, en forma indubitada, que la firma que calzaba el instrumento público era falsa y, por ende, que éste resultó jurídicamente inexistente. Tal análisis lo hizo sobre la base del estudio del instrumento que fue utilizado como referencia del perito grafotécnico, del cual advirtió que en el mismo no obra firma alguna que corresponda a Jorge Meany González pues *“...en la cláusula séptima de dicho instrumento público, el notario hizo constar: “...declara el testador <Jorge Meany González> que encontrándose imposibilitado de firmar, trae especialmente para que lo haga a su ruego, al testigo civilmente capaz e idóneo señor Mario René Funes Fonseca...”. Luego en la parte de cierre de dicha escritura, el notario consignó: “... lo ratifica y firmamos: el testigo señor Mario René Funes Fonseca a ruego del testador quien deja la impresión digital de su pulgar derecho...”*.

Por lo anterior, el tribunal constitucional acertadamente determinó que era imposible que el instrumento público que se utilizó como referencia para establecer la legitimidad de la firma que calza la escritura ciento setenta y cuatro citada, pudiera aportar algún elemento de comparación que sirviera para efectuar el análisis de grafía (firmas), lo cual hizo concluir al tribunal que las afirmaciones efectuadas por el perito en su dictamen, carecen de relevancia y confiabilidad.

No obstante que la veracidad de lo afirmado en el dictamen de prueba dactiloscópica aportado al proceso había sido suficientemente desvirtuada, la Corte de Constitucionalidad emitió una consideración fundamental respecto del citado medio prueba, la que a la postre ha sido utilizada reiteradamente en otros fallos dictados por el Tribunal. En lo concerniente a ello, la Corte consideró que la sola afirmación efectuada en un dictamen de expertos no era elemento suficiente que pueda provocar a un tribunal de amparo la duda grave que determine la anulación de inscripciones registrales, ni tampoco la suspensión de éstas por período alguno. Lo anterior, en virtud de que la actividad de los expertos en grafotecnia (quienes desarrollan su actividad en forma particular) no posee un respaldo oficial que obligue a dar por ciertas, sin cuestionamiento alguno, las afirmaciones que tales profesionales efectúan en sus dictámenes. Contrario a lo que ocurre con los especialistas en traducción jurada y los valuadores autorizados, a quienes el Estado, por medio del Ministerio correspondiente, confiere la autorización oficial para el ejercicio de su profesión, además de que su demostración debía realizarse en un proceso de conocimiento para garantizar el adecuado contradictorio de las partes involucradas.

3. Expediente 3232-2012

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Como cuestión previa al análisis, debe acotarse que al no haber precisado el amparista los agravios a derechos fundamentales que atribuye a las actuaciones indicadas como primer y segundo actos reclamados, esta Corte no emitirá pronunciamiento alguno al respecto. Con relación al tercer y al cuarto actos reclamados, consistentes en la ampliación del auto declaratorio de herederos dictado por el notario Mario Aguirre Murga, el doce de septiembre de dos mil ocho, y la octava inscripción de dominio operada sobre el bien inmueble objeto de litigio con base en la referida resolución, **es menester traer a cuenta la línea jurisprudencial que esta Corte ha seguido frente a la utilización de la garantía constitucional de amparo***

para denunciar la violación al derecho de propiedad, por parte del Registrador General de la Propiedad. En ese sentido, el otorgamiento de la protección constitucional ha adoptado dos modalidades: **A) Plena o total**, cuando los medios de prueba aportados al proceso de amparo revelan contundentemente la ilegitimidad de la inscripción registral contra la que se reclama, al hacer evidente la falsedad del instrumento traslativo de dominio que la generó (...); y **B) Parcial o temporal**, cuando el aporte probatorio no es suficiente para corroborar de forma concluyente que el documento cuestionado adolece de falsedad, pero sí para generar duda razonable sobre esa posibilidad. (...) Naturalmente, cuando el caso concreto no encuadra en alguno de los supuestos antes descritos, este Tribunal se ha inclinado por no acoger la pretensión del amparo. En el presente caso, el postulante arguye que deben dejarse sin efecto los actos reclamados porque en su producción se inobservó lo dispuesto en el artículo 481 del Código Procesal Civil y Mercantil; y como sustento probatorio de su tesis, presentó copia legalizada del testimonio de la escritura contentiva de un contrato de compraventa, así como la certificación (en fotocopia simple) y consulta electrónica del bien inmueble en referencia. **Como puede advertirse, ni la argumentación en que apoya su pretensión ni los elementos de convicción que aportó tienen por propósito atribuirle falsedad al instrumento que sirvió de base al acto registral, por lo que a su planteamiento no le resultan aplicables los criterios jurisprudenciales estimatorios que antes se expusieron. Consecuentemente, su petición de tutela jurídica deviene notoriamente inviable en el plano de la justicia constitucional, siendo en la vía ordinaria en la que el solicitante debe procurar la declaración judicial con la que persigue obtener la protección de sus intereses patrimoniales.** Por los motivos anteriormente considerados, el amparo instado deviene notoriamente improcedente. Habiéndose otorgado la protección constitucional solicitada en la primera instancia de este proceso constitucional, procede revocar el fallo apelado...” [El resaltado no aparece en el texto original].

Análisis de la sentencia: En el asunto sujeto a estudio, los terceros interesados, Herminia Véliz Duarte, Antonio López Véliz y Mario Aguirre Murga apelaron el fallo de

primer grado en virtud de su inconformidad con el otorgamiento parcial del amparo decretado por el tribunal *a quo*.

Al emitir su sentencia, la Corte de Constitucionalidad consideró que el postulante no aportó medios de convicción que se encaminaran a atribuirle falsedad al instrumento que sirvió de base al acto registral reprochado. Esa circunstancia determinó la improsperabilidad del planteamiento, ya que el accionante no hizo un aporte probatorio significativo por el cual demostrara al tribunal que la falsedad del acto que motivó las operaciones registrales cuestionadas era notoria y evidente. Más bien, los razonamientos de hecho y de derecho esgrimidos por el postulante se encontraban encaminados a cuestionar la declaratoria del auto de herederos acaecida en el caso concreto, circunstancia que denotaba la notoria improcedencia del amparo, pues aquella situación debió ser ventilada y discutida ante los órganos de administración e impartición de justicia de la jurisdicción ordinaria, como atinadamente lo resolvió el tribunal constitucional. De esa cuenta, el amparo instado no encuadraba en ninguno de los criterios jurisprudenciales estimatorios que la Corte ha sustentado en el decurso del tiempo.

4. Expediente 3850-2012

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En el presente caso, del análisis del expediente que sirve de antecedente, esta Corte advierte los siguientes hechos relevantes: a) en la escritura pública que contiene el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, que sirvió como título para promover el referido proceso, consta que: “...la parte deudora renuncia al fuero de su domicilio y se sujeta a la jurisdicción de los tribunales competentes de esta capital o los que el Banco elija y señala desde ahora para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos la siguiente dirección: **quinta avenida cuarenta y cuatro guión treinta y dos de la zona doce, Colonia Monte María III, municipio y departamento de Guatemala,** obligándose a comunicar por escrito, cualquier cambio de ella que tuviere, en el*

entendido, que si no lo hiciera, serán válidas y surtirán plenos efectos las citaciones, emplazamientos y notificaciones judiciales y extrajudiciales que en el lugar señalado se le hagan...” -el resaltado es propio del Tribunal-; **b)** según razón asentada por el notario notificador Ronel Emilio Estrada Arriaza -obrante a folio cuarenta y cinco-, el ejecutado -ahora amparista- fue notificado de la demanda ejecutiva y la resolución que la admitió para su trámite, en la dirección señalada con anterioridad; **c)** el postulante no se apersonó al proceso de mérito, por lo que todas las demás resoluciones, le fueron notificadas mediante actas notariales y por los estrados del tribunal; y **d)** agotado el trámite correspondiente, ante la rebeldía del ejecutado, el juez otorgó la respectiva escritura pública traslativa de dominio, con base en la cual se operó la inscripción registral señalada como lesiva. **Al hacer el análisis correspondiente, este Tribunal advierte que si bien el accionante, como sustento probatorio de su tesis, presentó la consulta electrónica del bien inmueble en referencia y el acta faccionada el dos de septiembre de dos mil once, por la notaria Libertad Emérita Méndez Salazar, en la que se indicó que el ejecutado no fue notificado, de conformidad con la ley, de las resoluciones que se dictaron en el trámite de la ejecución en vía de apremio relacionada, debe tomarse en cuenta que el lugar donde se practicó la primera notificación al amparista -la que según el acta correspondiente fue recibida por él mismo-, fue el señalado por éste al celebrar el contrato de mutuo con garantía hipotecaria presentado como título ejecutivo, es decir, en el domicilio contractual, habiéndose comprometido las partes a notificar cualquier cambio de dirección. De ahí que, el acto de comunicación aludido está revestido de presunta legalidad, al no haber sido redargüido de nulidad o falsedad y haberse realizado en la forma que regulan los artículos 66 al 80 del Código Procesal Civil y Mercantil. De esa cuenta, colige esta Corte que la inscripción registral cuestionada es la consecuencia lógica-jurídica de la tramitación de la ejecución en vía de apremio promovida contra el postulante, en la que el Juez de Primera Instancia Penal, Narcoactividad y Delitos Contra el Ambiente, Civil, Laboral y de Familia del municipio de La Libertad, del departamento de El Petén, luego de practicado el remate correspondiente, adjudicó en pago el bien inmueble dado en garantía, a favor de la entidad ejecutante Banco de**

*Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, mediante la escritura pública doscientos noventa y cinco (295), autorizada en el municipio de la Libertad, del departamento de El Petén, el treinta de junio de dos mil once, por el notario Augusto Eleazar López Rodríguez. **Por lo anterior, estima este Tribunal que ni la argumentación en que el postulante apoya su pretensión ni los elementos de convicción que aportó son suficientes para poder atribuirle falsedad o nulidad al instrumento que sirvió de base al acto registral cuestionado por vía del amparo, por lo que a su planteamiento no le resultan aplicables los criterios jurisprudenciales estimatorios que se expusieron en el considerando precedente** [hace referencia a las modalidades de otorgamiento total o parcial del amparo frente a denuncia de vulneración del derecho de propiedad por el Registrador General de la Propiedad]. De ahí que, al no haberse demostrado la existencia de agravio alguno en la esfera de los derechos fundamentales del accionante, consecuentemente, su petición de tutela jurídica deviene notoriamente inviable en el plano de la justicia constitucional...* [El resaltado no aparece en el texto original].

Análisis de la sentencia: El caso bajo análisis difiere sustancialmente de los anteriormente estudiados en virtud de las circunstancias fácticas acaecidas en el mismo. De ello, se advierte que si bien el postulante acude en amparo contra el Registrador General de la Propiedad y señala como lesiva una operación registral realizada por aquel funcionario, tal defensa la hizo en el sentido de reclamar la nulidad de la inscripción registral como consecuencia de la “supuesta mala notificación” de la que fue objeto en la tramitación del proceso de ejecución en la vía de apremio que la entidad Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, promovió en su contra ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas en un contrato de mutuo con garantía hipotecaria en el que renunció al fuero de su domicilio y señaló como lugar para recibir notificaciones un domicilio pactado contractualmente.

De esa cuenta, se aprecia que el caso estudiado es distinto de los anteriores, pues la operación registral fue realizada como lógica consecuencia del trámite y

decisiones asumidas en el proceso antes relacionado. Al realizar el análisis de las constancias procesales, la Corte de Constitucionalidad determinó que si bien el accionante presentó consulta electrónica del bien inmueble en referencia y acta notarial en la que se indicó que no fue notificado de las resoluciones que se dictaron en el trámite de la ejecución relacionada, debe tomarse en cuenta que el lugar donde se practicó la primera notificación al amparista -la que según el acta correspondiente fue recibida por él mismo-, fue el señalado por éste al celebrar el contrato de mutuo relacionado, es decir, en el domicilio contractual. De esa cuenta, concluyó el tribunal constitucional que ni la argumentación en la que se apoya la pretensión, ni los elementos de convicción que fueron aportados al proceso, fueron suficientes para atribuirle falsedad o nulidad al instrumento que sirvió de base al acto registral cuestionado, por lo que su planteamiento no encuadraba en los criterios jurisprudenciales de otorgamiento pleno o parcial por él pretendidos.

A juicio del autor del presente trabajo, el accionante hizo una inadecuada defensa de sus derechos fundamentales, pues, si su inconformidad radicaba en la “defectuosa notificación practicada” debió impugnar ese acto procesal por las vías correspondientes, para que, una vez dilucidada la controversia, se estuviere en la posibilidad de emitir un juicio de valor en el que se determinara la validez o invalidez del acto procesal y, en el evento de que aquél último resultase inválido devendría necesario decretar la suspensión registral que pretendía por conducto del amparo.

5. Expediente 4105-2012

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En el caso de estudio, el Tribunal a quo otorgó el amparo y, como consecuencia, dejó en suspenso las inscripciones de dominio reprochadas por el plazo de dos años para que no pueda producirse sobre el bien objeto de litigio cualquier otra inscripción o limitación distinta que la que la postulante pudiese solicitar, mientras se discute, en la vía legal correspondiente, los derechos que considere le asisten. Afirmó el a quo que*

con los documentos aportados, le surgió duda en cuanto a haya sido la postulante quien firmó la escritura pública que dio lugar a las relacionadas inscripciones. La accionante apeló tal fallo arguyendo que debió cancelarse, en forma definitiva, las inscripciones registrales reclamadas, pues la falsedad del primer instrumento público que las originó es evidente. Para demostrar tal hecho, aportó como medio de prueba el dictamen grafotécnico y dactiloscópico que, a su requerimiento, emitió el perito Sipriano Alejandro Pérez Espinosa el once de agosto de dos mil once, el cual obra a folios treinta y seis a cuarenta y ocho de la pieza de amparo de primer grado. Al hacer el análisis respectivo, esta Corte advierte que, siendo que la postulante fundamenta su pretensión de dejar sin efecto, definitivamente, las inscripciones reclamadas, con base en el aludido dictamen, sin que exista otro medio probatorio que permita advertir la falsedad aducida, **no se comparte el criterio sustentado por el referido Tribunal porque en anteriores oportunidades, en casos como este, se ha considerado que las circunstancias en las que se presenta la acción objeto de juzgamiento difieren de las mencionadas en el primer párrafo de este apartado, debido a que la prueba aportada -únicamente documental, entre las que se incluye el dictamen de análisis grafotécnico y dactiloscópico de firma y huella digital-, no resulta suficiente para concluir, en forma indubitada, que las firmas que calzan los instrumentos públicos son falsas y, por ende, que estos resultaron jurídicamente inexistentes; de ahí que, la falta de elementos que permitan tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las inscripciones de traspaso de la propiedad, imponen la obligación de observar y respetar la presunción de legalidad que lo reviste, en tanto que se demuestre lo contrario y, por ello, conserva su valor y efectos. (...)** La sola afirmación efectuada en un dictamen que, aún cuando sea emitido por un perito luego de haber realizado el análisis correspondiente, **no es elemento suficiente que pueda provocar a un tribunal de amparo la duda grave que determine la anulación de inscripciones registrales.** Más aún si se toma en cuenta que la actividad de los expertos en grafotecnia que desarrollan su actividad en forma particular, no posee un respaldo oficial que obligue a dar por ciertas, sin cuestionamiento alguno, las afirmaciones que tales profesionales efectúan en sus

dictámenes. Contrario a lo que ocurre, verbigracia, con los especialistas en Traducción Jurada y los Valuadores Autorizados, a quienes el Estado, por medio del Ministerio correspondiente, confiere la autorización oficial para el ejercicio de su profesión. Estima esta Corte que en casos como el que ahora se analiza, en los que no existen hechos evidentes que demuestren la falsedad aducida o, por lo menos, que permita cuestionarla, los interesados deben acudir a la jurisdicción ordinaria a demandar dicho extremo, será en ésta en la que puedan aportar los medios que estimen necesarios y será el órgano de la jurisdicción civil el que, previa valoración de los elementos de convicción que aporten los sujetos procesales y los que obtenga mediante su facultad juzgadora, que podrá llegar a determinar la veracidad o, en su caso, la falsedad de las afirmaciones de las partes. (...) En este orden de ideas, se concluye que, en tanto se omita acudir previamente a presentar reclamo ante la jurisdicción adecuada, es prematuro pretender accionar en la de carácter constitucional. Por las razones consideradas, en el presente caso debió diferirse la discusión del asunto a la jurisdicción ordinaria sin suspender las inscripciones reclamadas, pero siendo que, según las constancias procesales, fue la postulante la única apelante, en garantía del principio non reformatio in peius, la sentencia impugnada debe ser confirmada, sin variar, por lo considerado, los efectos que se dieron a la protección dispuesta en primer grado...” [El resaltado no aparece en el texto original].

Análisis de la sentencia: En el caso bajo análisis, al igual que en los anteriormente estudiados, la amparista no hizo un aporte probatorio significativo que permitiera al tribunal de amparo establecer las falsedades atribuidas al instrumento público que dio origen a las inscripciones señaladas como lesivas.

No obstante ello, el tribunal de primer grado, en contravención de la doctrina legal sustentada por la Corte de Constitucionalidad dispuso conceder la tutela requerida en su modalidad parcial. Al analizar el asunto en alzada, como consecuencia de la apelación interpuesta por la amparista, la Corte no compartió las apreciaciones efectuadas por el *a quo*, ya que en anteriores oportunidades, en casos como el

estudiado, cuando la única prueba aportada es un dictamen de análisis grafotécnico y dactiloscópico de firma y huella digital, aquel no resulta suficiente para concluir, en forma indubitada, que las firmas que calzan los instrumentos públicos son falsas y, por ende, que estos resultarían jurídicamente inexistentes. De manera que en atención al criterio que ahora se estudia, el máximo tribunal constitucional ha determinado que, la falta de elementos que permitan tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las inscripciones de traspaso de la propiedad, imponen la obligación de observar y respetar la presunción de legalidad que lo reviste, y por ende, de denegar la tutela que el amparo conlleva. No obstante lo anterior, y en observancia del principio *reformatio in peius* la sentencia de primera instancia fue confirmada sin variar los efectos positivos del pronunciamiento.

De lo anterior, es necesario apuntar que, conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, los tribunales de justicia tienen la obligación de conocer y aplicar la doctrina legal que la Corte de Constitucionalidad vaya sentando para resolver los conflictos sometidos a conocimiento y decisión del estamento constitucional, para evitar que en casos como el presente se conceda de manera indebida la tutela que el amparo conlleva, pues en el caso particular, sólo redundó en detrimento de los derechos fundamentales de la persona a cuyo favor estaba operada la inscripción registral cuestionada.

6. Expediente 4545-2012

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Este Tribunal del análisis del expediente subyacente, establece que la pretensión de [la] -amparista-, es que mediante el amparo que se conoce, se vuelva a discutir sobre las inscripciones registrales que han sido señaladas como acto reclamado, sin embargo consta a folio ciento tres (103) del expediente de mérito el escrito de interposición de la acción constitucional que Víctor Alfredo Olaverri Melgar –tercero interesado-, en su calidad de representante legal de la mortual del causante Oscar Erick Estrada Véliz (padre de la postulante), interpuso ante el Juzgado Sexto de Primera Instancia Civil del*

departamento de Guatemala, constituido en Tribunal de amparo, expediente identificado en ese órgano jurisdiccional con el número de registro veintisiete – dos mil seis (27-2006), en el que se emitió la sentencia de uno de diciembre de dos mil seis, obrante a folio ciento quince (115) de la pieza de amparo, por la que se otorgó la protección constitucional solicitada, en el sentido de que se le concedió al postulante (Víctor Alfredo Olaverri Melgar, en su calidad de representante legal de la mortal del causante Oscar Erick Estrada Veliz) el plazo de tres años para que pudiera acudir a la vía ordinaria a promover la nulidad del instrumento público que aducía de falsedad, y como consecuencia se dejaron en suspenso las inscripciones registrales seis (6) y siete (7) de la finca veinte mil seiscientos veintinueve (20,629), folio doscientos treinta (230), del libro dos mil once (2,011) de Guatemala a favor de Mónica del Carmen Díaz Córdova y Oscar Adán Pinot; –obran a folio veintitrés (23) de la pieza de amparo- y, seis (6) y siete (7) de la finca veinte mil seiscientos treinta (20630), folios doscientos treinta y uno (231), del libro dos mil once (2,011) de Guatemala a favor de Mónica del Carmen Díaz Córdova y Oscar Adán Pinot –obran a folio cuarenta y dos (42) de la pieza de amparo-, procediendo la autoridad impugnada hacer la anotación respectiva. En tal virtud, el treinta y uno de octubre de dos mil siete, el amparista acudió al juez de primera instancia civil del departamento de Guatemala, a promover la nulidad absoluta de los negocios jurídicos contenidos en las escrituras públicas que dieron origen a las inscripciones contra las que se reclama, siendo admitida para su trámite la demanda en resolución de ocho de noviembre de dos mil siete, por el Juzgado Noveno de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala, el que decretó como medida precautoria la anotación de las fincas descritas. De la anterior relación de hechos, se puede establecer que los agravios que denuncia la postulante ya fueron conocidos dentro de aquel primer proceso de amparo que promovió Víctor Alfredo Olaverri Melgar, en su calidad de representante legal de la mortal del causante Oscar Erick Estrada Veliz –padre de la postulante- y, como consecuencia del otorgamiento de la protección constitucional referida, éste inició juicio ordinario de nulidad de los instrumentos públicos que adolecen de falsedad por la vía idónea que la ley de la materia prevé para el efecto. **Por lo que puede afirmarse que fue en aquella acción de amparo que ya**

se decidió reclamación similar a la que ahora formula la postulante, como consecuencia de su otorgamiento se difirió la controversia al conocimiento de la jurisdicción ordinaria los derechos alegados, correspondiendo a esa instancia la tutela efectiva. Por los motivos expuestos, esta Corte se encuentra imposibilitada de emitir nuevo pronunciamiento respecto a la petición que conoce en apelación, pues como quedó apuntado no es procedente hacerlo de nueva cuenta, cuando ya no existe derecho qué tutelar, siendo, en consecuencia, atinente acoger los argumentos de apelación esgrimidos por el tercero interesado Oscar Adán Pinot...” [El resaltado no aparece en el texto original].

Análisis de la sentencia: El caso bajo análisis difiere de los anteriormente estudiados en virtud de las circunstancias fácticas acaecidas en el mismo. De lo anterior, se aprecia que al resolver la Corte de Constitucionalidad acertadamente consideró que la pretensión de amparo ya había sido conocida en otra garantía constitucional, circunstancia por la cual, se dispuso no entrar a conocer el fondo de los argumentos esgrimidos por la accionante y, en consecuencia, acoger los agravios expresados por el apelante, Oscar Adán Pinot, (tercero con interés en el proceso constitucional).

Tal circunstancia fue acreditada por el tribunal de amparo al realizar un estudio exhaustivo de las actuaciones acaecidas en el amparo, pues fue el tercero en mención quien le indicó a la Corte la existencia del primer amparo promovido y del procedimiento ordinario de nulidad de negocio jurídico que se había promovido como consecuencia de lo resuelto en ese primer amparo. Por los motivos expuestos, la Corte de Constitucionalidad se encontraba imposibilitada de emitir un nuevo pronunciamiento respecto a la petición que conoció [amparo], pues por razones de seguridad y certeza jurídicas, no resultaba procedente hacerlo de nueva cuenta, en virtud de que ya no existía derecho qué tutelar, ya que aquél se encontraba (en ese entonces) en conocimiento de los jueces del fuero ordinario.

7. Expediente 2236-2013

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Para la procedencia del amparo es requisito indispensable que el solicitante pueda demostrar la existencia de agravio a sus derechos, circunstancia que debe estar avalada no sólo por los argumentos esgrimidos en el decurso procesal del amparo, sino también por medios de convicción suficientes, de manera que el Juez de amparo no dude que existe transgresión a la ley y, además que la acción constitucional de amparo sea el único medio por cuya virtud se genere protección a los derechos que se denuncian como vulnerados. En reiteradas oportunidades esta Corte ha declarado procedentes acciones de amparo que ostentan características fácticas similares al presente asunto; sin embargo, se ha limitado a que preliminarmente, aunque no se haya iniciado el procedimiento judicial correspondiente ante la jurisdicción ordinaria, el interesado haga un aporte probatorio significativo en cuanto a las anomalías que denuncia en sede constitucional, de manera que el Tribunal pueda concluir que lo expresado por el amparista pueda considerarse como un despojo indebido de un bien. Por ejemplo, en los casos en los que el bien objeto de conflicto ha sido inscrito con base en testimonios simulados también de instrumentos públicos simulados ha expresado “(...) estando probada la falsedad e inexistencia de los títulos con que se operó (...) esta resulta nula y jurídicamente inexistente (...)”. También, se ha otorgado la protección constitucional en los casos en que se denuncia la inexistencia de los títulos y su suplantación por documentos falsos en los que ha indicado “(...) a ese respecto, esta Corte ya ha manifestado un criterio jurisprudencial de que son nulas y jurídicamente inexistentes las inscripciones operadas sobre la base de títulos falsos e inexistentes (...)”. (...). Al realizar el análisis correspondiente, esta Corte advierte que el presente asunto difiere de los anteriormente mencionados, porque **los argumentos fácticos expuestos en el planteamiento de la presente garantía constitucional son los únicos en los que se sustenta la denuncia de la postulante de que las inscripciones operadas sobre la finca registrada en el Registro General de la Propiedad con el número sesenta y cinco mil ciento noventa y uno (65,191), folio ciento cuarenta y seis (146) del libro un mil ochenta***

y dos (1082) de Guatemala **violan sus derechos de defensa y de propiedad privada. En efecto, la amparista se limita a señalar que las citadas inscripciones se realizaron sobre la base de instrumentos que adolecen de falsedad porque ella no los firmó.** Este Tribunal expresó, en la sentencia de siete de marzo de dos mil tres, dictada en el expediente un mil quinientos cuarenta – dos mil dos (1540-2002) lo siguiente: “a) se imputa que el Registrador General de la Propiedad ha violado el derecho a la propiedad que el artículo 39 de la Constitución reconoce al amparista. De manera general esta disposición garantiza la propiedad privada como derecho inherente a la persona humana, derecho que tiene su desarrollo en el título II del libro II del Código Civil, en cuya normativa existe disposición concreta que habilita al propietario de un bien inmueble su facultad para reivindicarlo de cualquier poseedor o detentador. El régimen para la efectividad de la defensa del derecho aludido se concreta, a su vez, en las leyes procesales pertinentes, en este caso el Código Procesal Civil y Mercantil. b) se advierte de lo antedicho que la invocación de la ley sustantiva para la efectividad del derecho reclamado, debe ser hecha ante la jurisdicción ordinaria, porque a ella corresponde con exclusividad todo pronunciamiento referido a la tutela judicial, sin que sea viable la intervención de ninguna otra autoridad (...). c) de ello se sigue, que la justicia constitucional cuando carece de un aporte probatorio significativo, puede posibilitarse sólo si, habiéndose instado adecuadamente ante la jurisdicción ordinaria, al fallo definitivo de ésta, se le atribuye el desconocimiento o violación de derechos fundamentales (...). En ese sentido se concluye que, en tanto se omita acudir previamente a presentar reclamo ante la jurisdicción adecuada y dentro de la acción constitucional de amparo, no se aporten pruebas pertinentes en cuanto a las anomalías que se presuman, para conducir al Juez a dudar razonablemente de la legalidad de las actuaciones en cuanto al derecho reclamado, es prematuro accionar con fines reparadores.” En el caso sub examine, con el objeto de probar su afirmación respecto de su no comparecencia al otorgamiento de los instrumentos públicos que provocaron las inscripciones reclamadas y de las firmas que los calzan, no se aportaron más medios de convicción que: **a.** fotocopia legalizada del primer testimonio de la escritura pública ochenta y cuatro (84), autorizada el veintiocho de julio de mil

*novecientos ochenta y seis por el notario Mario René Díaz López en la que se documentó la adquisición del bien aludido por la postulante; b. certificación de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número sesenta y cinco mil ciento noventa y uno (65,191), folio ciento cuarenta y seis (146) del libro un mil ochenta y dos (1082) de Guatemala, extendida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central; c. fotocopia del primer testimonio del instrumento público número trece (13), autorizado en la ciudad de Guatemala el dieciocho de mayo de dos mil once por el notario Héctor Adolfo Morales Motta, que documentó el contrato de compraventa del inmueble objeto de litis celebrado por la hoy postulante y Moisés Alberto Samayoa Marroquín; y d. fotocopia del primer testimonio de la escritura pública ochenta (80), autorizada en en la ciudad de Guatemala el veintiséis de junio de dos mil doce por el notario Juan Carlos Parada García que contiene contrato de compraventa del inmueble aludido celebrado entre Moisés Alberto Samayoa Marroquín e Inversiones Marron, Sociedad Anónima por medio de su administrador único y representante legal Byron Humberto González Marroquín. **Con las mencionadas copias no se acredita el dicho de la postulante de que no firmó los instrumentos que cuestiona, de modo que se aprecia que los señalamientos no tienen más sustento que la sola afirmación de la amparista de modo que no generó la duda de que su comparecencia y firma fueron suplantadas en los instrumentos públicos que sirvieron de base para operar las inscripciones registrales reclamadas. Por las razones que han quedado expuestas, el amparo instado deviene improcedente, por lo que deberán acogerse los medios de impugnación interpuestos y, en consecuencia, revocarse el fallo venido en grado y al resolver conforme a Derecho, denegar la protección constitucional solicitada...***

Análisis de la sentencia: En el caso bajo análisis, al igual que en los anteriormente estudiados, la amparista no hizo un aporte probatorio significativo que permitiera al tribunal de amparo establecer las falsedades atribuidas al instrumento público que dio origen a las inscripciones señaladas como lesivas.

No obstante ello, el tribunal de primer grado, en contravención de la doctrina legal sustentada por la Corte de Constitucionalidad dispuso conceder la tutela requerida en su modalidad parcial. Al analizar el asunto en alzada, como consecuencia de la apelación interpuesta por los terceros interesados (Juan Carlos Parada García e Inversiones Marron, Sociedad Anónima), la Corte no compartió las apreciaciones efectuadas por el *a quo*.

Para ello consideró que: *“...Para la procedencia del amparo es requisito indispensable que el solicitante pueda demostrar la existencia de agravio a sus derechos, **circunstancia que debe estar avalada no sólo por los argumentos esgrimidos en el decurso procesal del amparo, sino también por medios de convicción suficientes**, de manera que el Juez de amparo no dude que existe transgresión a la ley y, además que la acción constitucional de amparo sea el único medio por cuya virtud se genere protección a los derechos que se denuncian como vulnerados...”*

En atención al criterio que ahora se estudia, el máximo tribunal constitucional ha considerado que, la ausencia de elementos de probanza que permitan tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las inscripciones de traspaso de la propiedad, imponen la obligación de observar y respetar la presunción de legalidad que lo reviste, y por ende, de denegar la tutela que el amparo conlleva.

En el caso objeto de estudio, la Corte de Constitucionalidad apreció que los argumentos fácticos expuestos en el planteamiento de la garantía constitucional eran los únicos en los que se sustenta la denuncia de la postulante de que las inscripciones operadas sobre la finca registrada en el Registro General de la Propiedad, puesto que en el decurso del amparo, incluida la fase procesal de la alzada, la amparista se limitó a señalar que las inscripciones registrales cuestionadas se realizaron sobre la base de instrumentos que adolecen de falsedad porque ella no los firmó, sin demostrar con medios de convicción contundentes tales extremos. De esa cuenta, los argumentos

expuestos por los apelantes fueron acogidos por el tribunal constitucional y, al emitirse la decisión que derecho correspondía, se denegó la tutela constitucional solicitada, en virtud de que la accionante no acreditó sus argumentos con medios de convicción que los respaldaran.

4.8 Análisis general del criterio de denegatoria de amparo:

Como cuestión introductoria al análisis del criterio estudiado deviene pertinente traer a cuenta lo siguiente. Del estudio de los pronunciamientos en los que se examinó el criterio de otorgamiento pleno y de otorgamiento parcial del amparo, se extrae que los elementos que han determinado su aplicación por parte del tribunal constitucional se circunscriben a los siguientes: **a)** el primero, que el interesado haya realizado un aporte probatorio significativo que permita demostrar las anomalías que se aducen en el proceso, de manera que el juzgador concluya que el acto cuestionado por la vía constitucional provocó el despojo indebido de un bien y, **b)** el segundo, que en el intelecto del juzgador surja la duda absoluta [para el otorgamiento en su modalidad total] o razonable [en los casos de la modalidad parcial] de que las falsedades aducidas acaecieron.

Repasado lo anterior conviene entrar en materia y realizar el análisis intelectual del criterio de denegatoria del amparo frente a la denuncia de vulneración de derechos por parte del Registro General de la Propiedad. Resulta pertinente resaltar que cuando el caso concreto no encuadra en alguno de los supuestos antes descritos, la Corte de Constitucionalidad se ha inclinado por no acoger la pretensión del amparo.

Tal apreciación, se ha realizado sobre la base de que, para la procedencia del amparo es requisito indispensable (***sine qua non***) que el solicitante pueda demostrar la existencia de agravio a sus derechos, lo cual necesariamente debe estar respaldado no sólo por los argumentos esgrimidos en el decurso procesal de la citada garantía constitucional, sino también por medios de convicción mediante los cuales el Juez de

amparo no dude que existe transgresión a la ley y, además que la acción constitucional de amparo sea el único medio por cuya virtud se genere protección a los derechos que se denuncian como vulnerados.

Es menester apuntar que la improcedencia del amparo la determina puntualmente la ausencia de elementos de convicción que permitan al juez constitucional, tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las inscripciones de traspaso de la propiedad. Por ello, ante una desacertada actividad probatoria que respalde las pretensiones de hecho esgrimidas por quien promueve el amparo, es obligación del tribunal observar y respetar la presunción de legalidad que reviste los actos que dieron origen a las inscripciones reprochadas y por ello, es que la protección constitucional instada no adquiere la viabilidad necesaria que determine su procedencia.

De esa cuenta, deviene importante recalcar que para que el proceso constitucional adquiera la viabilidad deseada, el interesado necesita realizar un aporte probatorio significativo en cuanto a las anomalías que denuncia en sede constitucional, de manera que el tribunal pueda concluir que lo expresado por el amparista pueda considerarse como un despojo indebido de un bien.

CAPÍTULO 5

Presentación, análisis y discusión de resultados

En la presente investigación se hizo un análisis jurídico y doctrinal del derecho de propiedad consagrado en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala; así también, de la jurisprudencia y doctrina legal que en lo concerniente a este derecho de rango fundamental ha cimentado, en el decurso del tiempo, la Corte de Constitucionalidad a través de los fallos proferidos con ocasión de amparos interpuestos contra el Registrador General de la Propiedad en los que se le endilga al citado funcionario vulneración de ese derecho.

La Constitución es la norma suprema y fundamental del ordenamiento jurídico de un Estado; de ahí que en ella se establecen la estructura orgánica básica de éste último y, también, se reconocen y garantizan los derechos y libertades inherentes a la persona. Entre tales derechos y libertades el legislador constituyente contempló el derecho de propiedad. Para el efecto, el referido legislador indicó: *“Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”*.

Aquel derecho, conforme lo plasmado en la investigación, ha ido evolucionando a través el tiempo, pues inicialmente se configuró como “propiedad religiosa”, en la que la tierra no le correspondía a ninguna persona sino a las deidades, quienes la distribuían con carácter posesorio a los habitantes. Posteriormente, las ideas concebidas sufrieron un cambio radical con el nacimiento del pueblo romano y de su sistema jurídico, el cual concibió a la propiedad desde un punto de vista individualista y absoluto.

Concluida la edad media, en la que predominó la propiedad feudal, al promulgarse la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, en 1789, la propiedad fue reconocida como un derecho natural, inherente a la persona (desde su nacimiento) y que el Estado únicamente podía reconocerlo, pero no crearlo, pues aquél es anterior a él (Estado) y al derecho objetivo. Al avanzar el tiempo y la evolución de las ideas concernientes a la propiedad, la base jurídica de aquella última quedó modificada en el sentido de pasar de ser concebida de un derecho individualista a convertirse en un derecho cuya finalidad se orienta en procurar la protección social, con la finalidad de ponerla al servicio de la satisfacción de las necesidades del conglomerado social (noción actual).

Por ello, es dable afirmar que la propiedad no puede concebirse hoy en día como una mera expresión consistente en un valor patrimonial (cosa u objeto), sino como un **derecho** cuya estructura y fundamento guarda estrecha relación con otros como la libertad y la dignidad del ser humano, entre otros más. De ahí que la propiedad se configura, actualmente, como una de las categorías más influyentes en la forma que asume la organización institucional de un estado. Por ende, es meritorio hacer mención que es uno de los derechos más importantes que la Constitución reconoce al ciudadano.

No obstante la connotación e importancia que ha adquirido el derecho de propiedad en el sistema jurídico guatemalteco, es común observar que en la actualidad, tal derecho se ha visto vulnerado en numerosas oportunidades por distintos actos mediante los cuales se pretende despojar indebidamente al legítimo titular de la propiedad. De ello, deviene meritorio afirmar que no es suficiente que la propia Constitución Política de la República determine los lineamientos necesarios para asegurar su observancia, pues todo texto fundamental necesita de un tribunal especializado que supedite la actuación del poder público a los preceptos constitucionales.

En el sistema jurídico de Guatemala, tal misión le corresponde a la Corte de Constitucionalidad cuyo rol fundamental es el de lograr el mantenimiento del modelo de estado democrático idealizado por el legislador constituyente en el texto supremo.

Aquel tribunal se configura como un órgano jurisdiccional, de rango constitucional, independiente de cualquier poder público, cuyo objetivo fundamental es garantizar la supremacía de la Constitución, y la tutela de los derechos fundamentales. En otro orden de ideas, la misión de la Corte de Constitucionalidad se concretiza en proteger (mediante las garantías constitucionales) la defensa del orden jurídico, político y social que se encuentran plasmados en el texto fundamental.

Al hacer mención de las garantías constitucionales, mediante la investigación realizada se determinó que el amparo es un proceso jurisdiccional carácter extraordinario y subsidiario, por cuya virtud las personas, sean estas individuales o jurídicas, pueden reclamar la protección de derechos fundamentales cuando estos se han visto vulnerados o tergiversados por actos u omisiones derivados de una actuación determinada del poder público o inclusive por una entidad de derecho privado, siendo el caso que el derecho de propiedad reconocido en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala es justiciable por vía del amparo.

En virtud de que la justiciabilidad del derecho de propiedad, se posibilita mediante el amparo, adquiere especial relevancia la función jurisdiccional que realiza la Corte de Constitucionalidad, así también la correspondiente a la formación de jurisprudencia y, eventualmente, de doctrina legal, pues por su conducto se viabiliza la adecuada observancia y respeto de ese derecho fundamental. En la presente obra investigativa se estudió lo concerniente a la doctrina legal referente al derecho de propiedad sustentada por la Corte en procesos de amparo promovidos contra el Registro General de la Propiedad con el objeto de obtener la restitución del derecho enunciado.

Es oportuno acotar que la formación de jurisprudencia y de doctrina legal es una de las funciones inherentes de la labor jurisdiccional de la Corte de Constitucionalidad, ya que la correcta aplicación del derecho le exige más que una simple aplicación estricta de la ley, porque de lo contrario, lo expresado sus fallos carecería de interpretación o razonamiento jurídico alguno. Vale la pena mencionar que conforme a lo establecido en el artículo 2 de la Ley del Organismo Judicial, la jurisprudencia es el complemento del ordenamiento jurídico. Mediante aquella última se pretende comprender, por el justiciable, el sentido correcto de la norma fundamental y su adecuada observancia por los poderes públicos, por ello resulta importante tener conocimiento de los fallos que conforman la jurisprudencia y, a la postre, la doctrina legal, ello con el objeto de formular pretensiones adecuadas que se encaminen a obtener resguardo de los derechos fundamentales.

En lo concerniente al derecho de propiedad tutelado en el artículo 39 del texto supremo, la Corte de Constitucionalidad ha propiciado su correcta observancia mediante la emisión de sus fallos, los cuales conforman su jurisprudencia que, en consecuencia, se ha convertido en doctrina legal de obligatoria observancia en lo que incumbe a la adecuada intelección y protección de ese derecho.

La formación de jurisprudencia y de doctrina legal, conforme lo investigado, la ha realizado el tribunal como consecuencia del planteamiento de procesos de amparo contra el Registrador General de la Propiedad, en los que se le endilga a la citada autoridad vulneración de ese derecho. En la presente obra, se analizaron diversas sentencias dictadas por la Corte de Constitucionalidad desde el año de 1998 al 2013, en procesos fenecidos en los que se alegó vulneración del derecho relacionado.

Del análisis de los fallos citados, quedó establecido que la referida Corte ha adoptado tres modalidades diferentes que determinan la procedencia o no del amparo solicitado. Al respecto y como punto liminar de partida, conviene hacer énfasis en que el citado tribunal, al realizar la intelección de lo previsto en el artículo 39 de la Carta

Magna, ha indicado que en aquella norma se contiene un mandamiento dirigido al Estado, para que garantice, el ejercicio del derecho de propiedad privada y se facilite al propietario el uso, goce y disfrute de sus bienes; así también impone la directriz de que se obtenga del adecuado aprovechamiento de la propiedad para obtener el progreso individual y colectivo de los guatemaltecos.

La Corte de Constitucionalidad al conocer las diversas pretensiones de amparo y emitir los fallos correspondientes, ha elaborado su jurisprudencia, que se ha convertido en doctrina legal, en la cual se han adoptado criterios distintos, los que actualmente son de observancia obligatoria para los tribunales de amparo de inferior jerarquía. El primero de los criterios adoptados concierne a otorgar en forma plena o total la protección constitucional requerida; el segundo, atiende a otorgar la protección que el amparo conlleva, pero limitada en sus efectos a conceder la protección reducida en forma temporal; y el tercero deniega el resguardo requerido por el accionante.

Respecto a la modalidad de otorgamiento pleno, el estudio de la jurisprudencia y doctrina legal correspondiente permite observar que la emisión de esos pronunciamientos obedece, fundamentalmente, al hecho de que al realizar el estudio de las actuaciones y de las argumentaciones jurídicas y fácticas que impulsan el planteamiento, resulte evidente la falsedad que se denuncia en sede constitucional, pues en esos casos el postulante aportó al proceso medios de convicción contundentes. Al formarse el criterio correspondiente la Corte de Constitucionalidad expresó que la expectativa de prosperabilidad del amparo en reclamo de inscripciones registrales operadas por el Registro General de la Propiedad, se encuentra inescindiblemente unida al hecho de que el postulante haga un aporte probatorio significativo que permita al tribunal arribar a la conclusión de la ilegitimidad o falsedad del instrumento público o acto que dio lugar a la inscripción registral señalada como lesiva. De ello, se desprende la importancia de que en el trámite del amparo se aporten medios probatorios que demuestren con claridad dos cuestiones concretas: **a)** la

existencia del acto reclamado; y **b)** la vulneración al derecho fundamental, pues sólo de esa forma se determina la procedencia del amparo instado.

En lo que respecta al criterio de otorgamiento parcial, el estudio de la jurisprudencia y doctrina legal, es dable afirmar que la Corte de Constitucionalidad ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva en forma parcial cuando el amparista no ha podido demostrar al tribunal, de manera indubitable, la vulneración denunciada, debido a la falta de medios probatorios suficientes que permitan advertir la falsedad **notoria** del instrumento público controvertido.

Sin embargo, el análisis realizado permite advertir que ante la apreciación, por parte del tribunal, de circunstancias que puedan generar duda razonable respecto de la legalidad de las actuaciones objeto de análisis, se opta por otorgar la protección que el amparo conlleva, con la condición de que aquella queda reducida a preservar el derecho del postulante de acudir a la vía jurisdiccional ordinaria, para asegurar que la propiedad de la que se considera despojado no sufra alteraciones registrales en un lapso prudencial de tiempo en que el solicitante pueda preparar su demanda, recabar pruebas, ubicar a la contraparte legítima y, en general pueda realizar toda actividad que le garantice acudir a los tribunales en solicitud de reconocimiento y protección a sus derechos, lo cual redundará en protección del derecho de propiedad privada.

Del análisis realizado a los fallos que fueron objeto de estudio, se advierte que el elemento que ha determinado la aplicación de esta modalidad es que el interesado haya realizado un aporte probatorio significativo que provoque en la percepción del tribunal la percepción de que existe duda razonable de que las falsedades aducidas acaecieron en el caso concreto.

Por último, en lo que concierne al criterio de denegatoria del amparo adoptado en la doctrina legal de la Corte de Constitucionalidad, el análisis realizado en la presente obra investigativa revela que la improcedencia del amparo, queda inescindiblemente

unida al hecho de que en el caso concreto, el accionante no aporte elementos de convicción que permitan tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las inscripciones de traspaso de dominio. Por ello, es que la referida Corte, ante una desacertada actividad probatoria que respalde las pretensiones de hecho esgrimidas por quien promueve el amparo, ha determinado acertadamente que es obligación del tribunal observar y respetar la presunción de legalidad que reviste los actos que dieron origen a las inscripciones que se señalan como lesivas en los planteamientos de amparo y por ello, es que la protección constitucional instada no adquiere la viabilidad necesaria que determine su procedencia.

Del estudio integral de los fallos objeto de análisis, se desprende que los mismos se dictaron con apego a Derecho y a las correspondientes constancias procesales, respetando en los mismos la interpretación finalista que debe realizarse del texto supremo, así como de los principios del derecho y procesales correspondientes, pues para realizar sus consideraciones y apreciaciones en cada caso particular, la Corte de Constitucionalidad hizo una correcta aplicación de la normativa constitucional y legal vigente, así como de la doctrina aplicable al caso concreto, de ahí que sus fallos encuentren sustento irrefutable.

De la obra investigativa en general, se concluye que los criterios sustentados por la Corte de Constitucionalidad con ocasión de los amparos interpuestos contra el Registro General de la Propiedad en los que se alega vulneración del derecho de propiedad como consecuencia de operaciones registrales a las que se les endilga falsedad o nulidad, son claros y precisos, en el sentido de determinar que la prosperabilidad del amparo depende, sin lugar a equívocos, de una acertada actividad probatoria por parte de quien pretende la protección que la citada garantía conlleva.

De la jurisprudencia estudiada, se concluye y refuerza que la protección del derecho de propiedad privada es justiciable mediante amparo y que su efectiva tutela depende, como se dijo, de que los medios de convicción que se aporten al proceso

resulten relevantes para demostrar la existencia del acto cuestionado y de la vulneración que se le endilga a éste último. Por último, en lo que toca a la doctrina legal, se aprecia que aquella orienta y sirve de guía, tanto al justiciable como al tribunal, ya que coadyuva al esclarecimiento del derecho mediante una interpretación científica, reiterada y conteste, que juega un papel preponderante en el conocimiento de los problemas que tienen que resolverse dentro del contexto del derecho.

Finalmente, en la presente obra se alcanzaron los objetivos generales y específicos trazados por el investigador, puesto que se establecieron cuáles son los criterios sustentados por la Corte de Constitucionalidad en relación a los asuntos en los que se denuncia vulneración del derecho de propiedad privada y por qué se adoptan los mismos, así como su viabilidad en los casos concretos expuestos. Aunado a ello, se dio respuesta a la pregunta de investigación ya que del estudio realizado se logró determinar los criterios que mantiene el referido tribunal constitucional.

Conclusiones

1. La jurisprudencia emanada de la Corte de Constitucionalidad se produce con la emisión de sus sentencias compiladas a través de las gacetas jurisprudenciales, de manera que al tomar como precedente lo decidido en fallos anteriores, la Corte reitera, reafirma y da sentido al texto e interpretación de las normas jurídicas; generando así criterios legales que pasan a integrar la doctrina legal.
2. La interpretación del derecho de propiedad, desde la óptica de la Corte de Constitucionalidad, prescribe que aquél debe ser reconocido como un derecho humano, inherente a la persona, que la dignifica o enaltece, el cual, coadyuva al desarrollo individual de la persona y de su propio núcleo familiar; por lo que debe garantizarse su protección sin detrimento del menoscabo de los intereses de la colectividad.
3. El ejercicio del derecho de propiedad por parte de su titular no puede ser concebido de manera absoluta, puesto que ello no es propio de la vida en sociedad, porque el texto constitucional es un conjunto de normas en las que se considera invalida la superioridad de uno o varios de sus preceptos sobre otros, por lo que debe optarse por una interpretación armónica de sus cláusulas a efecto de obtener una aplicación adecuada de que ayude a preservar su identidad.
4. El amparo debe concebirse como una garantía de rango constitucional, especial por razón jurídico-material y de naturaleza subsidiaria y extraordinaria, a través de la cual se tutelan los derechos fundamentales de las personas o se restaura su impero cuando la vulneración denunciada ya hubiere ocurrido, de ahí que tutela directamente los derechos contenidos en la Constitución Política de la República de Guatemala e indirectamente el plasmado en las leyes que conforman el ordenamiento jurídico guatemalteco.

5. La competencia específica para conocer de los amparos interpuestos contra el Registrador General de la Propiedad se encuentra establecida en el artículo 4°, inciso n) del auto acordado 1-2013 de la Corte de Constitucionalidad, razón por la cual las pretensiones de esa naturaleza deben solicitarse directamente ante una Sala de la Corte de Apelaciones en cuya circunscripción territorial se encuentre la sede del Registrador de la Propiedad contra quien se interpone la citada garantía.
6. Al conocer lo relativo a las pretensiones de amparo casos en las que se denuncia vulneración al derecho de propiedad privada derivado de la emisión de actos registrales anómalos, la Corte de Constitucionalidad ha adoptado tres criterios distintos, los cuales actualmente, constituyen doctrina legal de observancia obligatoria para los tribunales de amparo de inferior jerarquía, siendo aquellos, el de otorgamiento pleno, el de otorgamiento parcial (que concede la tutela pretendida, pero limita sus efectos positivos) y el que deniega el resguardo requerido al no advertirse la transgresión al derecho de propiedad privada.
7. La Corte de Constitucionalidad ha sido enfática en señalar que el criterio de otorgamiento pleno de amparo se impone por el hecho de que el accionante haga un aporte probatorio significativo que permita al tribunal de amparo arribar a la conclusión de la existencia indubitable de las vulneraciones denunciadas.
8. En relación a la modalidad de otorgamiento parcial, la misma obedece al hecho de que en el curso del amparo, las partes no han aportado medios probatorios suficientes que permitan advertir la falsedad denunciada, y ante la apreciación de circunstancias que, en la percepción del tribunal de amparo, generen duda razonable respecto de la legalidad de las actuaciones respectivas, se concede la protección que la citada garantía conlleva, pero reducida a preservar el derecho

del amparista de acudir a la vía jurisdiccional ordinaria, con el objeto de asegurarle con ello que la propiedad de la que se considera despojado no sufra alteraciones registrales durante un lapso prudencial de tiempo (dos años por lo general) y que pueda preparar su demanda y realizar toda actividad que le garantice acudir a los tribunales respectivos en búsqueda de protección de su derecho.

9. El criterio de denegatoria de amparo, lo determina la ausencia de elementos de convicción que permitan al juez constitucional, tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las inscripciones de traspaso de la propiedad, por ello, ha apuntado la Corte de Constitucionalidad que ante la desacertada actividad probatoria debe observarse y respetarse la presunción de legalidad de los actos que dieron origen a las inscripciones señaladas como agraviantes.
10. Del estudio de los casos presentados, se extrae que resulta fundamental el hecho de que en el trámite del amparo se aporten medios de convicción idóneos y pertinentes que demuestren la existencia del acto reclamado y la vulneración del derecho fundamental que se estima tergiversado.
11. El conocimiento de la doctrina legal en cuanto a la temática concerniente al Derecho de Propiedad por parte de los tribunales de amparo resulta trascendental para evitar que se conceda de manera indebida la tutela que el amparo conlleva, pues ello puede infligir detrimento de los derechos fundamentales de la persona a cuyo favor estaba operada una inscripción registral.
12. Solo mediante una adecuada regulación y protección del derecho de propiedad privada se viabiliza el desarrollo integral de la persona (tanto a nivel individual como colectivo) así como el del conglomerado social que la rodea.

Recomendaciones

1. Siendo que la propiedad privada es un derecho fundamental, y que se encuentra reconocido como tal en la Constitución Política de la República de Guatemala, se recomienda a los jueces y magistrados, abogados litigantes, estudiantes de derecho y al público en general que para obtener una adecuada intelección del mismo se estudie lo expresado en la jurisprudencia de la Corte de Constitucionalidad, ya que en sus fallos se define y orienta el sentido en el cual debe ser interpretado el derecho fundamental enunciado.
2. Con el objeto de reforzar los argumentos jurídicos y doctrinales en los que descansa la solicitud de amparo y para que se refuercen de manera adecuada las pretensiones esgrimidas por el amparista, las cuales indudablemente se encuentran encaminadas a la tutela del derecho de propiedad privada, se recomienda a los abogados litigantes que se citen, en lo pertinente, las apreciaciones contenidas en la sentencia de 26 de septiembre de 1996, dictada en el expediente 305-95, ya que en dicho fallo se explicó con detalle algunas de las connotaciones jurídicas y doctrinales más relevantes del citado derecho.
3. La procedencia del amparo incoado contra el Registro General de la Propiedad, en casos en los que se denuncia vulneración al derecho de propiedad privada derivado de la emisión de actos registrales a los que se les endilgan diversas anomalías o falencias, depende de que el postulante haga un aporte probatorio suficiente; por ello, se recomienda a los interesados en interponer la referida acción constitucional y a sus abogados patrocinantes que previo a promover la citada garantía recopilen y obtengan (en la medida en que las circunstancias fácticas se los permitan) la mayor cantidad de instrumentos de convicción idóneos y pertinentes para demostrar la existencia del acto reclamado y la vulneración del derecho fundamental que se estima tergiversado y reforzar, por

consiguiente, los argumentos de hecho y de derecho en los que se respalda la pretensión.

4. Las apreciaciones de hecho, de derecho y los medios de comprobación sobre los que descansan las pretensiones de amparo deben reforzarse mediante la invocación de jurisprudencia previamente sentada por la Corte de Constitucionalidad, de manera que para los efectos de consolidar el correcto planteamiento de la citada garantía, en casos en que se denuncia vulneración al derecho de propiedad privada derivada de la emisión de actos registrales anómalos, se recomienda a los abogados litigantes que citen los precedentes jurisprudenciales contenidos en las sentencias de 2 de marzo de 1999, 26 de noviembre de 1998, 13 de julio de 1999, 8 de mayo de 2002, 15 de noviembre de 2004, 19 de julio de 2012 y 20 de marzo de 2013 dictadas en los expedientes 136-98, 467-98, 572-98, 139-2002, 1002-2004, 2035-2005, 2070-2012 y 5023-2012, respectivamente.
5. Se recomienda a los jueces y magistrados, abogados litigantes, estudiantes de derecho y público en general realizar un análisis periódico de las sentencias emanada de la Corte de Constitucionalidad en relación al derecho de propiedad privada para que se pueda observar la evolución de los criterios jurisprudenciales correspondientes.

Referencias

1 BIBLIOGRÁFICAS

1. Aguirre Godoy, Mario; Derecho Procesal Civil; Centro Editorial Vile; Reimpresión de la edición de 1973; Guatemala; 2004.
2. Burgoa, Ignacio; *El juicio de amparo*; Editorial Porrúa; trigésimo octava edición; México; 2001.
3. Burgoa, Ignacio; *Derecho constitucional mexicano*; Editorial Porrúa; México; 1973.
4. Canovas Espín, Diego; *Manual de Derecho Civil Español*; Página 71, citado por: Flores Juárez, Juan Francisco; *Los derechos reales en nuestra legislación*. Editorial estudiantil Fénix; Segunda edición; Guatemala; 2002.
5. Comte, Augusto; *Système de politique positive tomo I*; ed. 1892; Página 156, citado por: Novoa Monreal, Eduardo; *El derecho de propiedad privada*; Editorial Temis; Colombia; 1979.
6. Castillo Mayén, Víctor Manuel; *Preámbulo al estudio del amparo*; Publicación de la Corte de Constitucionalidad; Guatemala; 2009.
7. Cordón Aguilar, Julio César; *Teoría constitucional*; Publicación de la Corte de Constitucionalidad; Guatemala; 2009.
8. Cordón Aguilar, Julio César, Ana Margarita Monzón de Vásquez, *et.al.*, *Opus Magna Constitucional Guatemalteco. Tomo III*, 2011, Publicación del Instituto de Justicia Constitucional adscrito a la Corte de Constitucionalidad; Guatemala;

- 2011; Capítulo III: Derecho Procesal Constitucional, Tema: “*La defensa del orden constitucional*”.
9. Cumplido Cereceda, Francisco y Nogueira Alcalá Humberto; *Teoría de la Constitución. Dirección de Extensión e Investigación*; Universidad Andrés Bello; Santiago-Chile. Páginas 15 y 16; en: Flores Juárez, Juan Francisco. *Constitución y Justicia Constitucional / Apuntamientos*; Publicación de la Corte de Constitucionalidad; Guatemala 2005.
 10. Flores Juárez, Juan Francisco; *Justicia constitucional / Apuntamientos*; Publicación de la Corte de Constitucionalidad; Guatemala; 2005.
 11. Flores Juárez, Juan Francisco; *Los derechos reales en nuestra legislación*; Editorial estudiantil Fénix; Segunda edición; Guatemala; 2002.
 12. Gálvez Quiñonez, Juan Ignacio *et. al*; *Comentarios a la Constitución Política de la República de Guatemala. Tomo I*; Publicación del Instituto de Justicia Constitucional de la Corte de Constitucionalidad; Guatemala; 2013.
 13. Guzmán Hernández, Martín Ramón; *El amparo fallido*; Publicación de la Corte de Constitucionalidad; 2001.
 14. Hesse, Konrad; *Escritos de Derecho Constitucional*; Centro de Estudios Constitucionales; Madrid; 1992.
 15. Maldonado Aguirre, Alejandro, *et.al.*, Instituto de Justicia Constitucional – Corte de Constitucionalidad; *Opus Magna Constitucional Guatemalteco 2010*; Tomo Uno; Corte de Constitucionalidad; Guatemala; 2010; Capítulo II: “*Nuestra Constitución*”.

16. Mejicanos Jiménez, Manuel de Jesús, *et.al.*, Instituto de Justicia Constitucional – Corte de Constitucionalidad; Opus Magna Constitucional Guatemalteco 2010. Tomo I; Ideart Estudio; Guatemala; 2010; Capítulo III Derecho Procesal Constitucional, Tema: “*La inconstitucionalidad de leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general en el ordenamiento jurídico guatemalteco. Análisis sobre la acción, el proceso y la decisión de la inconstitucionalidad abstracta*”.
17. Mejicanos Jiménez, Manuel de Jesús, *et.al.*, *Opus Magna Constitucional Guatemalteco. Tomo III*; 2011; Capítulo III: Derecho Constitucional; Tema: “*Crónica de la Corte de Constitucionalidad de la República de Guatemala*”.
18. Montero Aroca, Juan; Chacón Corado, Mauro; *Manual de Derecho Procesal Civil. Volumen I*; Magna Terra Editores; Guatemala; Quinta Reimpresión; 2012.
19. Oliver Araujo, Joan; *El recurso de amparo*; Editorial Jorvich, S.L. – Industria Gráfica; España; 1986.
20. Planiol, Marcel Ferdinand; Ripert, Georges; *Tratado práctico de Derecho Civil francés*; Tomo III (Los bienes); traducción de Manuel Díaz Cruz, Editorial Cultural; La Habana; 1942.
21. Rodríguez-Cerna Rosada, Carlos Rafael; *El amparo Guatemalteco y las verdaderas reformas que clama su justicia constitucional*. Editorial Orión Primera edición actualizada; Año 2005.
22. Rodríguez-Cerna Rosada, Carlos Rafael; *El recurso extraordinario de amparo contra la Corte Suprema de Justicia (una propuesta de tribunal extraordinario de amparo y de constitucionalidad)*; editorial Serviprensa; Guatemala; 1999.

23. Rojina Villegas, Rafael; *Compendio de Derecho Civil, Tomo II Bienes, derechos reales y sucesiones*; Editorial Porrúa, S.A.; México; 1978.
24. Sierra González, José Arturo; *Propuesta para reducir los efectos dilatorios que provoca el abuso del amparo judicial*; Fundación Mirna Mack; Guatemala; 2004.
25. Ugo, Natoli; *La propiedad*; segunda edición; Editorial Guiffré; Milano; 1976; Página 86, en: Novoa Monreal, Eduardo; *El derecho de propiedad privada*; Editorial Temis; Colombia; 1979.
26. Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de Derecho Usual. Tomo II*; Editorial Heliasta, 10ª edición. Buenos Aires, Argentina. 1976.
27. Cabanellas De Torres, Guillermo; *Diccionario Jurídico Elemental*; Editorial Heliasta. Décimo Quinta Edición. Argentina 1996.
28. *Diccionario de Derecho Privado*; Editorial Labor, Sociedad Anónima; España; Segunda reimpresión; 1961.
29. Ossorio, Manuel; *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*; Editorial Heliasta; Primera Edición; Argentina; 1974.
30. Richter, Marcelo Pablo Ernesto; *Diccionario de derecho constitucional –Con definiciones y conceptos jurídicos emitidos por la Corte de Constitucionalidad*; Publicación de la Corte de Constitucionalidad. Guatemala, 2009.

2 NORMATIVAS:

31. Asamblea Nacional Constituyente de 1985, Constitución Política de la República de Guatemala y sus Reformas.

32. Asamblea Nacional Constituyente de 1985, Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad y sus Reformas.
33. Jefe de Estado durante el gobierno de facto de 1963, Jefe de Estado Enrique Peralta Azurdia, Código Civil Decreto Ley 106 y sus Reformas.
34. Jefe de Estado durante el gobierno de facto de 1963, Jefe de Estado Enrique Peralta Azurdia, Código Procesal Civil y Mercantil y Mercantil Decreto Ley 107 y sus Reformas.
35. Asamblea Nacional Constituyente Española, Constitución Política de la Monarquía Española.

3 REFERENCIAS ELECTRONICAS

36. <http://www.cc.gob.gt/sjc/frmConsultaW.aspx>
37. Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua. Vigésimo Segunda Edición. Real Academia Española de la Lengua. Derecho de Amparo. España. Disponibilidad Electrónica. http://buscon.rae.es/drae/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=Amparo (27/5/2009).
38. Mejicanos Jiménez, Manuel De Jesús; *El amparo como garantía para el acceso a la justicia y protección de los derechos humanos en la jurisdicción constitucional guatemalteca*; Revista del Instituto Interamericano de Derechos Humanos; volumen 32-33; en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/iidh/cont/32/pr/pr8.pdf>

39. <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/4/1541/9.pdf>

40. Zinóvievna Rosembaum, Alisa (Ayn Rand); *La virtud del egoísmo*; página 136, en: [http://archipielaqolibertad.org/upload/files/001%20Liberalismo/1.2%20Obras%20clasicas%20de%20la%20libertad/Rand/0005%20Rand%20Los%20derechos%20del%20hombre%20\[La%20virtud%20del%20egoismo-%20Grito%20Sagrado\].pdf](http://archipielaqolibertad.org/upload/files/001%20Liberalismo/1.2%20Obras%20clasicas%20de%20la%20libertad/Rand/0005%20Rand%20Los%20derechos%20del%20hombre%20[La%20virtud%20del%20egoismo-%20Grito%20Sagrado].pdf)

4 OTRAS REFERENCIAS

41. Expediente 165-91 de la Corte de Constitucionalidad. Sentencia de 10 de diciembre de 1991.

42. Expediente 305-95 de la Corte de Constitucionalidad; Sentencia de 26 de septiembre de 1996.

43. Expediente 1080-2002 de la Corte de Constitucionalidad; Sentencia de 23 de diciembre de 2002.

44. Expediente 2052-2003 de la Corte de Constitucionalidad; Sentencia de 2 de febrero de 2004.

45. Expediente 525-2004 de la Corte de Constitucionalidad; Sentencia de 12 de mayo de 2004.

46. Expedientes 3-2012 y 67-2012, respectivamente; Autos de tres y nueve, ambos de enero de dos mil doce, dictados por la Corte de Constitucionalidad.

47. Gaceta No. 3; Sentencia de 25-02-1987 dictada en el expediente de la Corte de Constitucionalidad número 97-1986.

48. Gaceta No. 22; Sentencia de 10-12-1991 dictada en el expediente de la Corte de Constitucionalidad número 165-1991
49. Gaceta No. 41; Sentencia del 26-09-1996 dictada en el expediente de la Corte de Constitucionalidad número 305-1995
50. Gaceta No. 44; Sentencia de 06-05-1997 dictada en el expediente de la Corte de Constitucionalidad número 1351-1996
51. Gaceta No. 82; Sentencia del 10-10-2006 dictada en el expediente de la Corte de Constitucionalidad número 2395-2006
52. Expediente 136-98. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 27/8/1998.
53. Expediente 467-98. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 27/1/1998.
54. Expediente 572-98. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 13/9/1999.
55. Expediente 139-2002. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 8/2/2002.
56. Expediente 1002-2004. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 15/11/2004.
57. Expediente 1068-2005. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 22/5/2005.
58. Expediente 1184-2005. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 20/3/2007.
59. Expediente 1963-2005. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 23/1/2006.
60. Expediente 1723-2007. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 13/8/2008.

61. Expediente 1395-2008. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 13/8/2008.
62. Expediente 1748-2008. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 20/8/2008.
63. Expediente 1087-2012. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 20/3/2013.
64. Expediente 2035-2012. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 19/7/2012.
65. Expediente 2070-2012. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 20/3/2013.
66. Expediente 3232-2012. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 12/12/2012.
67. Expediente 3498-2012. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 28/11/2012.
68. Expediente 3850-2012. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 09/1/2013.
69. Expediente 4105-2012. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 09/1/2013.
70. Expediente 4545-2012. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 16/1/2013.
71. Expediente 4835-2012. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 02/4/2013.
72. Expediente 5023-2012. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 13/3/2013.
73. Expediente 5196-2012. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 20/3/2013.
74. Expediente 2236-2013. Lugar y fecha de emisión: Guatemala 14/8/2013.

Anexos

Cuadro de cotejo A

Unidades de Análisis	EXPEDIENT E 136-98 FECHA DE EMISION: 27/8/98	EXPEDIENT E 467-98 FECHA DE EMISION: 21/1/98	EXPEDIENT E 572-98 FECHA DE EMISION: 13/9/99	EXPEDIENT E 139-2002 FECHA DE EMISION: 08/2/2002	EXPEDIENT E 1002-2004 FECHA DE EMISION: 15/11/2004	EXPEDIENT E 1068-2005 FECHA DE EMISION: 22/5/2005	EXPEDIENT E 1184-2005 FECHA DE EMISION: 20/3/2007	EXPEDIENT E 1963-2005 FECHA DE EMISION: 23/1/2006	EXPEDIENT E 1723-2007 FECHA DE EMISION: 13/8/2008
Indicadores									
PROCEDENTE EN FORMA PLENA	X	X	X		X				
PROCEDENTE EN FORMA PARCIAL						X	X	X	
IMPROCEDENTE									X

Cuadro de cotejo B

Unidades de Análisis	EXPEDIENTE 1395-2008 FECHA DE EMISION: 13/8/2008	EXPEDIENTE 1748-2008 FECHA DE EMISION: 20/8/2008	EXPEDIENTE 1087-2012 FECHA DE EMISION: 20/3/2013	EXPEDIENTE 2035-2012 FECHA DE EMISION: 19/7/2012	EXPEDIENTE 2070-2012 FECHA DE EMISION: 20/3/2013	EXPEDIENTE 3232-2012 FECHA DE EMISION: 12/12/2012	EXPEDIENTE 3498-2012 FECHA DE EMISION: 28/11/2012	EXPEDIENTE 3850-2012 FECHA DE EMISION: 09/01/2013
Indicadores								
PROCEDENTE EN FORMA PLENA				X	X			
PROCEDENTE EN FORMA PARCIAL		X	X				X	
IMPROCEDENTE	X					X		X

Cuadro de Cotejo C

Unidades de Análisis	EXPEDIENTE 4105-2012 FECHA DE EMISION: 09/1/2013	EXPEDIENTE 4545-2012 FECHA DE EMISION: 16/1/2013	EXPEDIENTE 4835-2012 FECHA DE EMISION: 02/4/2013	EXPEDIENTE 5023-2012 FECHA DE EMISION: 13/3/2013	EXPEDIENTE 5196-2012 FECHA DE EMISION: 20/3/2013	EXPEDIENTE 2236-2013 FECHA DE EMISION: 14/8/2013
Indicadores						
PROCEDENTE EN FORMA PLENA				X		
PROCEDENTE EN FORMA PARCIAL			X		X	
IMPROCEDENTE	X	X				X

FICHAS

1. Criterio de otorgamiento pleno de amparo

1. Expediente 136-98

Fecha del fallo: 2/03/1999
Postulante: Elizabeth Guadalupe del Rosario, Marco Antonio de Jesús y Federico Eduardo todos de apellidos Franco Cordon y por Sara Lacs Torres de Cordon.
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad.
Acto reclamado: quinta inscripción de dominio de la finca número 3,829, folio 53 del libro 46 grupo norte de Zacapa.
Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) manifestaron los postulantes que son herederos de la finca antes relacionada; b) el tres de noviembre de mil novecientos noventa y siete se presentaron al Registro de la Propiedad a revisar la inscripción de la finca aludida, oportunidad en la que se percataron de una inscripción anómala operada sobre dicho inmueble; c) se constató que en esa institución, el veinticinco de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, se presentó un documento con apariencia de ser el testimonio de la escritura pública número cincuenta y ocho, autorizada el veintisiete de abril de mil novecientos ochenta y nueve, fecha en la que ya habían fallecido tres de las supuestas otorgantes; d) el referido documento, que contiene la compraventa de la finca aludida, sirvió de base a la autoridad impugnada para anotar la quinta inscripción de dominio de la finca de mérito a favor del supuesto comprador; y e) por gestiones realizadas ante el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y el Archivo General de Protocolos, lograron establecer que el supuesto notario autorizante no existía y que el protocolo que utilizó para faccionar dicho instrumento era falsificado.
Sentencia de primer grado: el <i>a quo</i> denegó el amparo instado.
Consideración de la Corte de Constitucionalidad: “[que en el decurso procesal

del amparo] (...) **b)** Se presentó certificación de las partidas de defunción de Guadalupe Castañeda Chacón Viuda de Cordón, extendida por la Municipalidad de Teculután; Aída Guadalupe Cordón Castañeda de Franco extendida por el Registrador Auxiliar de la zona cinco de Guatemala; y de Blanca Dina Cordón Castañeda extendida por el Registrador Civil de la Ciudad de Guatemala, en las que consta que dichas personas fallecieron el diez de agosto de mil novecientos setenta y tres, treinta y uno de agosto de mil novecientos ochenta y uno y el dieciséis de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, respectivamente; **c)** Se aportó como prueba, también, certificación extendida por el Sub-director del Archivo General de Protocolos en la que consta que Luis Felipe Rosales Paz no aparece inscrito como Notario en los libros de registro que para dicho efecto se llevan en el Archivo de Protocolos; y constancia extendida por el Secretario de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala en el sentido de que la persona referida no posee la calidad de Notario. (...) Con la documentación relacionada en los incisos b) y c) del presente apartado [considerando II de la sentencia estudiada] se acredita la falsedad de la documentación con la que se operó la quinta inscripción de dominio a la que se ha hecho referencia, pues Guadalupe Castañeda Chacón Viuda de Cordón, Aída Guadalupe Cordón Castañeda de Franco y Blanca Dina Cordón Castañeda no pudieron otorgar escritura alguna traslativa de dominio el veintisiete de abril de mil novecientos ochenta y nueve puesto que a esa fecha ya habían fallecido. Además, Luis Felipe Rosales Paz, según la constancia extendida por el Secretario del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala no posee la calidad de Notario, no pudiendo, en consecuencia, autorizar escritura pública alguna. (...) Estando probada, con lo anterior, la falsedad y consiguiente inexistencia del título por el que se operó la quinta inscripción de dominio sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la zona Central al número tres mil ochocientos veintinueve, folio cincuenta y tres, del libro cuarenta y seis, grupo norte Zacapa, éstas resultan nulas y jurídicamente inexistentes, deviniendo, en

consecuencia, también nula cualquiera otra posterior. De ahí se establece que, en el presente caso, se violó a los postulantes su derecho de propiedad, pues la autoridad impugnada operó la quinta inscripción de dominio con documentos de autenticidad aparente, contrariando el principio de que las inscripciones registrales se deben operar sobre la base de la presunción de autenticidad de los documentos públicos que se presentan al Registro. Con ello, se afectó a los postulantes su derecho de propiedad garantizado por la Constitución y las leyes...” [El subrayado no aparece en el texto original].

2. Expediente 467-98

Fecha del fallo: 26/11/1998

Postulante: Elsa Corado Ruano.

Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad.

Acto reclamado: quinta inscripción de dominio operada la autoridad recurrida sobre la finca inscrita con el número 20,432, folio 1, del libro 534 del departamento de Guatemala.

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: **a)** la postulante manifestó que es legítima propietaria de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número veinte mil cuatrocientos treinta y dos (20432), folio uno (1) del libro quinientos treinta y cuatro (534) de Guatemala; **b)** el dieciséis de febrero de mil novecientos noventa y ocho se percató de una inscripción anómala operada sobre el inmueble antes relacionado, la que según comprobó se efectuó con base en el testimonio de la escritura pública número ciento seis autorizada en la ciudad de Guatemala, el tres de diciembre de mil novecientos noventa y seis, por el notario José Alfredo Gomar López, **fecha en la que ya había fallecido el supuesto comprador;** **c)** el referido documento, que contiene la aparente compraventa de la finca relacionada, sirvió de base a la autoridad impugnada para anotar la quinta inscripción de dominio de la finca de mérito a favor del supuesto comprador, Samuel Efraín Estrada –acto cuestionado–.

Sentencia de primer grado: El *a quo* denegó el amparo instado.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: en la dilación procesal, se aportaron como medios de convicción los siguientes elementos: “ (...) **a.1)** *certificación de la partida de defunción de Samuel Efraín Estrada extendida por el Registrador Civil de la Municipalidad de Guatemala, en la que consta que dicha persona falleció el veinte de abril de mil novecientos ochenta y ocho; a. 2)* *Certificaciones de tres de marzo de mil novecientos noventa y ocho, extendidas por el Director del Archivo General de Protocolos en las que consta que desde mil novecientos noventa y seis a esa fecha no ingresaron testimonios especiales de los instrumentos públicos autorizados por el notario José Alfredo Gomar López y que el citado profesional no pagó la cuota por concepto de apertura de protocolo correspondiente al año mil novecientos noventa y seis; a. 3)* *Peritaje grafotécnico efectuado en la fotocopia del primer testimonio de la escritura ciento seis autorizada en esta ciudad el tres de diciembre de mil novecientos noventa y seis por el notario José Alfredo Gomar López, en el que se determinó que la firma de la supuesta vendedora es apócrifa [falsificada]. (...).* **De conformidad con los medios de convicción aportados se comprueba la falsedad de la documentación con la que se operó la quinta inscripción de dominio a la que se ha hecho referencia, ya que Samuel Efraín Estrada no pudo otorgar escritura traslativa de dominio el tres de diciembre de mil novecientos noventa y seis puesto que a esa fecha ya había fallecido;** además, la postulante no suscribió dicho documento por que como se anotó la firma que lo calza no es genuina. Por tal razón, estando probada la falsedad y consiguiente inexistencia del título por el que se operó la quinta inscripción de dominio sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la zona Central al número veinte mil cuatrocientos treinta y dos (20432), folio uno (1), del libro quinientos treinta y cuatro (534) del departamento de Guatemala, ésta resulta nula y jurídicamente inexistente, deviniendo, en consecuencia, también nula cualquiera otra posterior. De ahí se establece que, en el presente caso, se violó a la

postulante su derecho de propiedad, pues la autoridad impugnada operó la quinta inscripción de dominio con documentos de autenticidad aparente, contrariando el principio de que las inscripciones registrales se deben operar sobre la base de la presunción de autenticidad de los documentos públicos que se presentan al Registro. Con ello, se afectó a la postulante su derecho de propiedad garantizado por la Constitución y las leyes...”. [El subrayado y resaltado no aparecen en el texto original].

3. Expediente 572-98

Fecha del fallo: 13/07/1999
Postulante: Irma Delia García Soto.
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad.
Actos reclamados: quinta, sexta y séptima inscripciones de dominio y usufructo realizadas por la autoridad impugnada en la finca propiedad de la postulante, inscrita al número 45,452, folio 226 del libro 376 de Guatemala.
Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) manifestó la postulante que es propietaria del inmueble antes relacionado; parte de dicha propiedad lo constituye una paja de agua y una línea telefónica; b) debido a que desde hace varios años reside en los Estados Unidos de América, nombró al abogado Rudick Eduardo Salaverría Gómez como su mandatario especial judicial con representación, quien otorgó mandato especial administrativo a favor de la entidad Tarjetas de Crédito y Cuentas, Sociedad Anónima, para que administrara y alquilara el bien relacionado, la que así lo hizo; c) el diecisiete de enero de mil novecientos noventa y ocho, acudió al inmueble a efecto de hacer unas reparaciones, presentándose Luis Rolando Almirez Olivares quien indicó ser el propietario del inmueble, por lo que acudió al Registro General de la Propiedad de la Zona Central donde estableció la existencia de la quinta inscripción de dominio del bien del cual es propietaria (acto reclamado), indicando en dicha inscripción que Mario Cecilio Muralles Muralles se lo había comprado en escritura pública

treinta y cuatro, autorizada por el notario Vicente Rosales Rojas el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco; **d)** posteriormente, se presentó nuevamente al Registro General de la Propiedad, comprobando que también se habían operado la sexta y séptima inscripciones dominicales, que indicaban que Luis Rolando Almirez Olivares había comprado la finca a Mario Cecilio Muralles Muralles, y que éste vendió a Wesley Noel Almirez el usufructo vitalicio del bien referido, respectivamente.

Sentencia de primer grado: El *a quo* denegó el amparo instado.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: en la dilación de la garantía instada, se aportaron los siguientes medios de convicción: "...**c) Certificación de la partida de defunción del notario Vicente Rosales Rojas, de dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, extendida por el Registrador Civil de la Municipalidad de Guatemala, en la que consta que falleció el veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco (...)** **d) Fotocopia autenticada del pasaporte número cero doscientos sesenta y ocho mil doscientos quince de la peticionaria, en el que consta su movimiento migratorio; (...)** y, **f) fotocopias del poder general judicial con representación otorgado por Irma Delia García Soto a favor de Rudick Eduardo Salaverría Gómez contenido en escritura numero (sic) tres de dieciocho de enero de mil novecientos noventa y cuatro; de la cédula de vecindad número de orden U guión veintidós y de registro dieciséis mil cuatrocientos ochenta y tres a nombre de Mario Cecilio Muralles Muralles, extendida por la municipalidad de Santa Catarina Mita del departamento de Jutiapa y, faxcimil de la certificación extendida por el secretario de la municipalidad de Santa Catarina Mita, en el que consta que la cédula número de registro dieciséis mil cuatrocientos ochenta y tres, anteriormente citada, corresponde a la extendida a favor de Manuel Arnaldo Cardona González (...)** Con la documentación relacionada y de los hechos expuestos, se induce a presumir que, como afirma la postulante, **existió falsedad en el acto en que se suplantó su persona como vendedora del inmueble relacionado, ya que, por**

una parte, **Irma Delia García Soto (accionante)** no pudo otorgar en la ciudad de Guatemala escritura traslativa de dominio alguna el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco puesto que **a esa fecha se encontraba fuera del país, como consta en su pasaporte** en el cual se establece su ausencia del país, (folio cincuenta del amparo); **por otra parte, el notario Vicente Rosales Rojas falleció el veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco** a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos según se determina de la certificación respectiva (folio sesenta y tres del amparo), **por lo que materialmente no pudo haber autorizado la escritura treinta y cuatro de dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, que sirvió de base para la quinta inscripción de dominio; además, la cédula de vecindad, con que se identificó en el contrato relacionado el supuesto comprador Mario Cecilio Muralles Muralles**, número de orden U-veintidós y de registro dieciséis mil cuatrocientos ochenta y tres extendida por el Alcalde Municipal de Santa Catarina Mita del departamento de Jutiapa, es el número que **corresponde a Manuel Arnaldo Cardona González**, como se desprende del faxcimit donde consta la certificación extendida por el secretario municipal de Santa Catarina Mita del departamento de Jutiapa, el dos de junio de mil novecientos noventa y ocho, (folio ciento sesenta y ocho del amparo) (...) El dictamen del experto Desiderio Menchú Escobar emitido en virtud de auto para mejor fallar ordenado por esta Corte sobre cotejo de firmas como de marcas de sello, concluye que la firma que se le atribuye a Irma Delia García Soto en la escritura número treinta y cuatro del protocolo a cargo del notario Vicente Rosales Rojas **no fue puesta por ella y que las firmas puestas por el nombrado notario (...) al pie del documento y en la razón de autorización del primer testimonio no provienen del puño y letra de [él] siendo producto de falsificación;** agregando que las marcas de sello con la inscripción de "Vicente Rosales Rojas Abogado y Notario", puestas en el documento relacionado no corresponden al sello que el notario usó en el protocolo a su cargo, por lo que tiene por falso el documento que se acompañó al

contrato. Cabe agregar que con este mismo documento, del que no es titular, compareció Mario Cecilio Muralles Muralles, a suscribir el contrato de compraventa, como vendedor, que fue el que sirvió para basar la sexta y séptima operación registral (...) Estando probada la inexistencia del título por el que se operaron la quinta, sexta y séptima inscripciones de dominio sobre la finca inscrita (...), son inexistentes, deviniendo, en consecuencia, la nulidad de cualquiera inscripción registral basada en tal documento. De ahí se establece que, en el presente caso, se violó a la postulante su derecho de propiedad, ya que la autoridad impugnada operó la quinta y subsiguientes inscripciones de dominio con documentos de autenticidad aparente, contrariando el principio de que las inscripciones registrales se deben operar sobre la base de la presunción de autenticidad legítima de los documentos públicos que se presentan al Registro; con ello se afectó a la postulante su derecho de propiedad garantizado por la Constitución y las leyes...” [El subrayado y los resaltados no aparecen en el texto original].

4. Expediente 139-2002

Fecha del fallo: 08/05/2002

Postulante: Annarosa María Magdalena Chacón Díaz de Padilla.

Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad.

Actos reclamados: segunda inscripción de dominio y subsiguientes, operadas por la autoridad impugnada en la finca 13,299, folio 98) del libro 737 de Guatemala.

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: **a)** la postulante manifestó que por medio de escritura pública setenta y nueve autorizada el veinte de abril de mil novecientos sesenta y cuatro por el Notario Ricardo Marroquín Mazariegos, adquirió en propiedad la finca antes relacionada, inmueble que no ha gravado, enajenado o donado; **b)** recientemente acudió al Registro General de la Propiedad de la Zona Central y se sorprendió al percatarse que el inmueble

relacionado –según las inscripciones registrales operadas en la finca aludida– ya no le pertenecía, puesto que conforme al testimonio de la escritura pública cuatrocientos quince de fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y siete autorizada por el Notario Fausto Elí Maldonado Rosales, supuestamente celebró contrato de compraventa a favor de José Manuel Molina López, dando lugar a la segunda inscripción de dominio, de la que se derivan otras inscripciones.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo instado, en forma plena, reestableciendo a la accionante en la situación jurídica afectada y ordenando al Registro General de la Propiedad cancelar la inscripción cuestionada y subsiguientes operaciones registrales.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: “...**a)** *la postulante tiene legitimación activa para promover la presente acción, lo que está demostrado con la certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de fecha once de septiembre de dos mil uno, que contiene la inscripción de dominio de la finca en referencia, realizada antes de las inscripciones impugnadas, en la que figura como propietaria de dicho inmueble; b) la escritura pública número cuatrocientos quince mencionada se presume falsa, y por lo tanto también el testimonio que se utilizó para realizar la segunda inscripción de dominio, y como consecuencia, las demás operaciones registrales impugnadas, debido a que tal instrumento fue autorizado el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y siete supuestamente por el Notario Fausto Elí Maldonado Rosales en la hoja de papel especial para protocolo (...) la cual, tal como se establece en la certificación extendida por la Superintendencia de Administración Tributaria, fue adquirida por el Notario Vicente Rosales Rojas, quien (...) falleció (...), dos años antes que el instrumento aludido se autorizara; c) existe la grave presunción que las firmas que aparecen suscritas por la amparista y el notario autorizante en la escritura pública antes indicada, son falsas, según las diferencias señaladas por el experto grafotécnico, Jorge*

*Paíz Prem, en sus dictámenes criminalísticos sobre grafotécnica. (...) Los hechos relacionados, determinan indubitablemente que, tal como lo asegura la amparista, existió falsedad en los instrumentos que originaron las inscripciones de dominio impugnadas y este hecho implica que se ha perjudicado dolosamente el patrimonio de la solicitante. (...) Probada la inexistencia del título con el que se operó la segunda inscripción de dominio y las subsiguientes (...) sobre la finca aludida, deviene nula cualquier inscripción registral basada en tal documento. De ahí se establece que, en el presente caso, se violó a la postulante su derecho de propiedad, ya que la autoridad impugnada operó la inscripción de dominio con un documento de autenticidad aparente, con ello se afectó a la postulante su derecho de propiedad, el cual está garantizado por la Constitución y las leyes. (...) existe jurisprudencia de esta Corte aplicable al caso, y **la misma demuestra que se ha otorgado amparo para salvaguardar el derecho de propiedad cuando las inscripciones de dominio de un bien raíz se hacen con base en instrumentos públicos falsos, inexistentes o de autenticidad aparente; dicha jurisprudencia –entre otras- está contenida en sentencias (...) [dictadas en los expedientes] 22-93, 561-93, 136-98, 467-98 y 572-98...**” [El resaltado no aparece en el texto original].*

5. Expediente: 1002-2004

Fecha del fallo: 15/11/2004
Postulante: Ana Lucrecia García Cottone de Minondo.
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad.
Acto reclamado: segunda inscripción de dominio operada en la finca número 36,381, folio 172 del libro 864 de Guatemala.
Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) manifiesta la postulante que junto con Similiano García Cottone, son copropietarios de la finca inscrita antes relacionada; b) a raíz de los problemas que se han suscitado en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, procedió a consultar las

inscripciones registrales que pesan sobre la finca de la cual es copropietaria, pudiendo establecer que en dicha finca se operó la segunda inscripción de dominio con base en el primer testimonio de la escritura pública número ciento cincuenta y dos (152), autorizada en la ciudad de Guatemala el once de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, por el notario Francisco de Jesús González A. (sic) en la cual se le hizo figurar, junto a Similiano García Cottone, como supuestos vendedores, y como comprador a Rodolfo Rabanales Maldonado, acción que le causa agravio, **pues ni ella ni el señor García Cottone han comparecido ante ningún notario a vender el bien inmueble que es de su copropiedad.**

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo instado, reestableciendo a la accionante en la situación jurídica afectada y ordenando al Registro General de la Propiedad cancelar la inscripción cuestionada y subsiguientes operaciones registrales.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...a) la accionante probó tener derechos de propiedad sobre la finca objeto del proceso y negó el haber vendido tal inmueble a persona alguna; b) la autoridad impugnada al operar la segunda inscripción de dominio a favor de Rodolfo Rabanales Maldonado con fecha veintiuno de abril de dos mil tres, lo hizo en base a la escritura pública número ciento cincuenta y dos, supuestamente autorizada en la ciudad de Guatemala el once de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, por el notario Francisco de Jesús González A. En dicha escritura pueden detectarse varias irregularidades: b.1) no cumple con lo estipulado en el artículo 9 del Decreto 314 del Congreso de la República, que contiene el Código de Notariado, dado a que tal escritura matriz no se extendió en papel sellado especial para protocolos, sino en una hoja de papel sellado de diez centavos de quetzal; (...) b.3) el abogado Francisco de Jesús González Alvizures, tercero interesado en el amparo, al evacuar la primera audiencia por medio de memorial de cuatro de julio de dos mil tres,*

manifestó que no autorizó la escritura pública en referencia y que la firma y sello que aparecen en el primer testimonio, supuestamente puestos por él, son falsos; b.4) existe incongruencia en cuanto a las edades de los sujetos que comparecen en la escritura pública ciento cincuenta y dos, dado que en la misma se consignó que los supuestos vendedores <Similiano García Cottone y Ana María Lucrecia García Cottone de Minondo> eran ambos de cuarenta y siete años de edad, cuando a la fecha de la presunta autorización dichas personas contaban aproximadamente con cincuenta y uno y cuarenta y nueve años, respectivamente; asimismo, la edad de veintisiete años del supuesto comprador <Rodolfo Rabanales Maldonado> no coincide con la edad que en esa fecha debía tener, pues de conformidad con la certificación extendida por el Registro de Cédulas del municipio de Retalhuleu, departamento de Retalhuleu, dicha persona debía tener treinta y dos años en ese entonces. (...) Las irregularidades anteriormente señaladas, principalmente la del subinciso b.1), que fueron demostradas durante la dilación probatoria, provocan que el documento en referencia carezca de validez, por lo que el mismo no puede surtir efecto jurídico alguno, acaeciendo en tal virtud, la nulidad de la inscripción registral que se operó con base al mismo, por lo que esta Corte concluye que es imperativo otorgar el amparo relacionado a efecto de restablecer a la amparista en los derechos que le fueron conculcados...” [Los resaltados no aparecen en el texto original].

6. Expediente 2035-2012

Fecha del fallo: 19/07/2012

Postulante: José Rodolfo Guillén Estrada, Juan Flavio Guillén Espósito, Olga Coralía Guillén Estrada de Silva y Flavio Rodrigo Guillén Lara.

Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad

Acto reclamado: quinta inscripción de dominio operada por la autoridad impugnada sobre la finca inscrita con el número 1,498, folio 247, del libro 393 de Guatemala

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: **a)** según la cuarta inscripción de dominio, como consta en la certificación extendida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, Flavio Fernando Guillén Castañon, conocido también con los nombres de: Flavio Guillén Castañon, Fernan Flavio Guillen Castañon, Fernan Flavio Guillen Castañón, Flavio Guillén Castañón, Flavio Guillermo Guillén Castañon, Flavio Fernando Guillén Gastañón, F. Guillen Castañón y Flavio Guillén Castañeda, padre de los interponentes, adquirió el 19 de agosto de 1959, la finca inscrita en el mencionado Registro, con el número 1,498, folio 247, del libro 393 de Guatemala; **b)** en escritura pública número cuarenta y uno, autorizada por el Notario Iván Barrera Melgar en esta ciudad el veintitrés de junio de mil novecientos setenta y cinco, Flavio Guillén Castañón otorgó testamento abierto e instituyó como herederos universales de todos sus bienes, derechos y acciones, a sus hijos José Rodolfo Guillén Estrada, Juan Flavio Guillén Espósito, Olga Coralía Guillén Estrada de Silva, Flavio Rodrigo Guillén Lara, Gilda Isabel Guillén Lara y Álvaro Ulises Guillén Toledo, éste último ya fallecido; **c)** el padre de los interponentes falleció el seis de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, por lo que los amparistas radicaron proceso sucesorio testamentario ante los oficios del Notario Aldo Fabrizio Enrique Grazioso Bonetto, obteniendo opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación y, en auto de veinticinco de abril de mil novecientos noventa y siete, fueron declarados herederos universales los interponentes y sus hermanos; **d)** posteriormente, en varias oportunidades los amparistas requirieron información acerca de la fase en que se encontraba el proceso sucesorio referido, sin embargo el Notario Aldo Fabrizio Enrique Grazioso Bonetto, siempre respondió con evasivas sin proporcionar datos concretos o copia de las actuaciones tramitadas ante sus oficios, por lo que derivado de otra acción constitucional de amparo, el Tribunal solicitó al citado Notario que presentara el expediente del proceso relacionado, informando que lo había presentado al Juzgado Sexto de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala y fue hasta el tres de

febrero de dos mil diez, que tuvieron a la vista el expediente de marras, confirmando que la finca descrita efectivamente se encontraba dentro del inventario de los bienes; e) por lo anterior, los amparistas solicitaron certificación de la finca aludida al Registro General de la Propiedad de la Zona Central, la que fue entregada el quince de febrero de dos mil diez, en donde consta que mediante escritura pública número treinta autorizada por el Notario Milton René Sandoval Recinos el veintiuno de marzo de dos mil cinco, Flavio Fernando Gullén Castañón diecisiete años después de su fallecimiento, supuestamente vendió la finca mencionada a Oscar Antonio Tocay Hernández (quinta inscripción de domino) -acto reclamado-.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado, pero limitándolo en sus efectos positivos a dejar en suspenso la inscripción de dominio cuestionada y cualquier otra posterior por el plazo de dos años, con el solo objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de demanda distinta a la que los postulantes pudiesen interponer, transferencia de domino o gravamen que lesione sus derechos, mientras se solicitaba en la vía legal correspondiente, la nulidad del negocio jurídico que motivó el planteamiento del amparo.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En anteriores oportunidades, frente a la denuncia de violación al derecho de propiedad por parte del Registrador General de la Propiedad, esta Corte ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva a través de dos modalidades: i) una plena o total y; ii) una parcial o temporal (...)* Los accionantes apelaron únicamente el alcance de la protección conferida en el fallo de primer grado arguyendo que los documentos aportados como medios de prueba fueron autorizados por notario o funcionario público en ejercicio de su cargo, por lo que se estiman como fidedignos, producen fe y hacen plena prueba, razón por la cual debió otorgarse el amparo pleno o total, pues ha sido acreditado que el causante Flavio Fernando Guillén Castañón había fallecido diecisiete años

*antes de la fecha de la supuesta escritura de compraventa que provocó la inscripción de dominio reclamada, evidenciándose con ello la falsedad de la que adolece. En el caso particular, al hacer un análisis de los medios de prueba aportados por los amparistas, especialmente el certificado de defunción de Flavio Fernando Guillén Castañón, permite concluir que efectivamente es imposible que éste haya comparecido a otorgar la escritura pública número treinta autorizada por el Notario Milton René Sandoval Recinos, en esta ciudad el veintiuno de marzo de dos mil cinco, pues consta que falleció el seis de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, elemento suficiente que no permite dudar de la falsedad del documento justificativo de la inscripción reclamada y hace posible determinar **en forma indubitada** su nulidad absoluta, (...). En conclusión el amparo debe otorgarse de forma plena o total y por haber resuelto con un alcance limitado el Tribunal a quo, la apelación debe declararse con lugar y, como consecuencia, revocar el literal b) del numeral I de la parte resolutive de la sentencia venida en grado para hacer el pronunciamiento con efectos positivos que procede y, asimismo, establecer el apercibimiento que conforme a la ley de la materia asegure el debido cumplimiento de lo ordenado...” [El resaltado y subrayado no aparecen en el texto original].*

7. Expediente 2070-2012

Fecha del fallo: 20/03/2013
Postulante: Carolina Quiñonez Roque.
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad
Acto reclamado: cuarta inscripción de dominio, realizada con base en el Testimonio de la Escritura Pública ciento cincuenta y cuatro (154), autorizada en esta ciudad el siete de diciembre de dos mil once, por el Notario Arturo Tres Valenzuela.
Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) manifestó que es única y legítima propietaria, así como legítima poseedora, de la finca inscrita en el

Registro General de la Propiedad con el número 9,741, folio 241 del libro 600E de Guatemala; **b)** en escritura pública 47, autorizada el diez de agosto de dos mil nueve, del notario Alejandro Augusto Penados Grajeda adquirió el inmueble de la entidad Málaga, Sociedad Anónima y en la misma escritura se reconoció deudora de la entidad MCM International Business Corp.; **c)** constituyó garantía hipotecaria sobre la finca relacionada para garantizar el pago; **d)** dentro del instrumento se incluyó la cláusula séptima en la que faculta a Pablo Gabriel Soch Higüeros para que adjudicara en pago a la entidad acreedora el inmueble hipotecado a favor de la entidad relacionada; **e)** posteriormente, con base en esta cláusula compareció a adjudicar en pago a favor del acreedor el inmueble hipotecado; **f)** por lo que el Registrador General de la Propiedad procedió a efectuar la cuarta inscripción de dominio, con base en el Testimonio de la Escritura Pública 154, autorizada en esta ciudad el siete de diciembre de dos mil once, por el notario Arturo Tres Valenzuela, mediante la cual Pablo Gabriel Soch Higüeros adjudicó en pago el bien inmueble constituido en hipoteca a favor del acreedor.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado ordenando al Registro General de la Propiedad que cancelara la inscripción registral cuestionada.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Con base en el estudio de los antecedentes y de las constancias procesales se advierte que en el Testimonio de la escritura pública ciento cincuenta y cuatro (154), por medio del cual se operó la cuarta inscripción de dominio, **no es susceptible de inscripción, en virtud de contravenir las disposiciones del artículo ochocientos veinticuatro (824) del Código Civil.** El artículo ibídem en su parte conducente establece en forma imperativa y categórica que: “Es nulo el pacto de adjudicación en pago que se estipule al constituirse la hipoteca”; razón por la cual la calificación registral debió de haber sido negativa y por ende negar la inscripción solicitada por la parte interesada. Asimismo, se toma en*

consideración que el Registrador General de la Propiedad, realizó la inscripción número uno de Hipotecas con base en la escritura pública cuarenta y ocho (48), autorizada el diez de agosto del dos mil nueve, por el notario Alejandro Augusto Penados Grajeda, inscripción que se realizó aún cuando la escritura pública en mención incluía una cláusula notoriamente ilegal, en cuya cláusula séptima, se evidencia clara contradicción con lo establecido en el Código Civil. En virtud de lo anterior, al realizarse la inscripción número cuatro de derechos reales, no se tomó en cuenta la inscripción número uno (1) de Hipotecas, la que evidencia una clara violación al derecho de propiedad de la amparista, conculcando el principio jurídico del debido proceso, ya que de la manera en que se efectuó la adjudicación y respectiva inscripción en el Registro General de la Propiedad, se variaron las formas que legalmente establece la ley para cumplir con una obligación y requerir el pago de las rentas atrasadas. Si bien es cierto que al realizar la inscripción de derechos reales número cuatro de la finca de mérito, el Registrador no tuvo a la vista la escritura número cuarenta y ocho (48), que contiene la cláusula séptima, también es cierto que la inscripción número uno de Hipotecas deviene ilegal, de esa cuenta deviene procedente otorgarse el presente amparo y habiendo resuelto en ese sentido el Tribunal de primera instancia, se confirma la sentencia apelada con los mismos efectos...” [El resaltado no aparece en el texto original]

8. Expediente 5023-2012

Fecha del fallo: 20/03/2013
Postulante: José Rodolfo Guillén Estrada, Juan Flavio Guillen Espósito, Olga Coralía Guillen Estrada de Silva y Flavio Rodrigo Guillén Lara.
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad
Acto reclamado: 4 inscripción de dominio operada sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con el número 391, folio 137, del libro 1,524 de Guatemala.

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: **a)** según certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, Flavio Fernando Guillen Castañón, conocido también con el nombre de Flavio Guillen Castañón, padre de los interponentes y quien falleció el seis de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, adquirió en propiedad el inmueble inscrito como finca número 391, folio 137, del libro 1,524 de Guatemala; **b)** la citada persona otorgó testamento abierto e instituyó como herederos universales de todos sus bienes, derechos y acciones a sus hijos José Rodolfo Guillén Estrada, Juan Flavio Guillén Espósito, Olga Coralía Guillén Estrada de Silva, Flavio Rodrigo Guillén Lara, Gilda Isabel Guillén Lara y Álvaro Ulises Guillén Toledo, éste último ya fallecido; **c)** el proceso sucesorio testamentario se radicó ante el Notario Aldo Fabrizio Enrique Grazioso Bonetto, a quien en varias oportunidades se le requirió información acerca de la fase en que se encontraba, sin embargo siempre respondió con evasivas y sin proporcionar datos concretos o copia de las actuaciones tramitadas ante sus oficios; **d)** por lo anterior, los amparistas solicitaron certificación de la inscripción del citado bien inmueble al Registro General de la Propiedad de la Zona Central, la que fue entregada el veinticuatro de septiembre de dos mil nueve, oportunidad en que pudieron advertir que consta que el quince de abril de dos mil dos, la autoridad impugnada operó una nueva inscripción de dominio sobre la finca relacionada, la número cuatro, en la que se asentó que el propietario es Hugo Enrique Álvarez Jacobo, lo que se anotó con base en la presentación del testimonio de la escritura pública treinta y ocho (38), autorizada el trece de marzo de dos mil dos por el Notario Julio Hernández Castillo, la cual documenta la supuesta venta del inmueble a esa persona por parte del causante Flavio Fernando Guillen Castañón -acto reclamado-.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado, pero limitándolo en sus efectos positivos a dejar en suspenso la inscripción de dominio cuestionada y cualquier otra posterior por el plazo de dos años, con el solo objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de

demanda distinta a la que los postulantes pudiesen interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione sus derechos, mientras se promovía en la vía legal correspondiente, la nulidad del negocio jurídico que motivó el planteamiento del amparo.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En el caso particular, al realizar un análisis de los medios de prueba aportados por los amparistas, especialmente la certificación del acta de inscripción de la defunción de Flavio Fernando Guillén Castañón, permite concluir que efectivamente es imposible que éste haya comparecido a otorgar la escritura pública número treinta y ocho, autorizada por el Notario Julio Hernández Castillo el trece de marzo de dos mil dos, pues consta que había fallecido el seis de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, elemento que es suficiente para establecer la falsedad del documento justificativo de la inscripción de dominio reclamada y hace posible determinar en forma indubitada su nulidad absoluta, razón por la cual se debe optar por aplicar el primero de los criterios expuestos, a fin de suspender de forma definitiva la inscripción reclamada mediante su cancelación, reparando así la vulneración producida a los derechos de quienes son herederos testamentarios de la persona en mención. En conclusión el amparo debe otorgarse de forma plena o total y por haber resuelto con un alcance limitado el Tribunal a quo, la apelación debe declararse con lugar y, como consecuencia, se debe revocar los numerales II) y III) de de la parte resolutive de la sentencia venida en grado para hacer el pronunciamiento con efectos positivos que procede y, asimismo, establecer el apercibimiento que conforme a la ley de la materia asegure el debido cumplimiento de lo ordenado...”*

Criterio de otorgamiento parcial de amparo.

1. Expediente 1184-2005

Fecha del fallo: 20/03/2007
Postulante: Guillermo Muñoz Mirano y Berta Alicia Lemus Mirano, por medio de su Mandatario Judicial, abogado Julio Roberto García-Merlos García.
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad
Actos reclamados: inscripciones de dominio identificadas como décimo quinta, décima sexta, décimo séptima y décimo octava, y primera inscripción de hipotecas efectuadas en la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número 78,027, folio 44, del libro 1154 de Guatemala.
Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) por contrato de compraventa adquirieron el inmueble que es objeto del proceso. Dicho extremo quedó documentado en escritura pública 14, autorizada el quince de enero de mil novecientos noventa y nueve, por el notario Carlos Larios Ochaita, que protocolizó el contrato autorizado por el notario Jorge Roberto Cabrera Marroquín, en la ciudad de Los Ángeles, California, Estados Unidos de América; b) sobre el citado inmueble no han celebrado ningún negocio jurídico traslativo de dominio; no obstante ello, tienen conocimiento que mediante escritura pública 220 autorizada en esta ciudad por el notario Mario Aguirre Murga, se hizo constar que habían celebrado contrato de compraventa <sobre ese bien inmueble> con Carlos Enrique Jiménez Morales, habiéndose verificado con base en el testimonio de dicho instrumento público, la inscripción 15ª de dominio de dicha finca, de la cual se han derivado las restantes inscripciones registrales impugnadas.
Sentencia de primer grado: El <i>a quo</i> otorgó el amparo solicitado ordenando al Registro General de la Propiedad que cancelara en definitiva las inscripciones registrales cuestionadas.
Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: <i>“...Los postulantes niegan haber otorgado contrato de compraventa sobre el referido bien, por tal razón, afirman que en la escritura 220 citada fueron suplantados por otras personas, pues en la fecha del otorgamiento de dicho instrumento público no se encontraban en el país. Por tal razón, afirman que las</i>

*firmas que fueron puestas en dicha escritura son falsas. Respaldan sus afirmaciones con certificación del movimiento migratorio de Berta Alicia L. Mirano, extendida por la Dirección General de Migración, en la que consta que dicha persona no se encontraba en Guatemala el 29/03/2011. Para comprobar la falsedad de las firmas de ambos, aportan examen grafotécnico elaborado por el perito Rodolfo Rosito Gutiérrez, en el que dicho experto asegura que las signaturas que aparecen en el citado instrumento público fueron puestas por personas distintas a los ahora amparistas. Aseguró dicho experto que tales rúbricas son una copia de las firmas que los ahora postulantes colocaron en aquella escritura de protocolización que se describió en el inciso a) del segundo párrafo del presente considerando, falsificación que, según se afirmó, fue obtenida mediante el método de calco movable. Esta Corte, al efectuar el análisis de la certificación del movimiento migratorio de Berta Alicia L. Mirano, **no encuentra que el mismo sea suficiente para demostrar, con certeza, que la citada persona se encontraba fuera del país** en la fecha de otorgamiento del instrumento público que ella niega haber otorgado. **Sin embargo, el análisis de los medios de prueba, en conjunto, permite presumir que, como lo afirman los solicitantes del amparo, pudo haber concurrido falsedad en dicho acto notarial mediante suplantación de persona, hecho que implica la sospecha grave de que se habría perjudicado dolosamente el patrimonio de los amparistas, lo que amerita su protección, pero reducida, según valoración que esta Corte hace de las circunstancias, al límite de 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 (...). Con el objeto de armonizar los principios del debido proceso legal con la protección efectiva que debe caracterizar al amparo, es del caso otorgarlo, pero reducido a preservar el derecho de los postulantes a acudir a la vía jurisdiccional debidamente asegurado en cuanto a que la propiedad de la que se considera despojado no sufra alteraciones registrales*

durante un tiempo prudencial para que puedan 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 a sus derechos y, como consecuencia, que se dicte el fallo en ley. Esta Corte (...) ha afirmado que la modalidad de otorgamiento del presente amparo encuentra sustento en lo previsto en el inciso b) del artículo 49 de la ley de la materia....”

2. Expediente 1963-2005

Fecha del fallo: 23/01/2006

Postulante: Virgilio Ordóñez Reyes.

Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad

Acto reclamado: operación registral consistente en inscripción de derechos reales número 3 de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número 3,700, folio 161 del libro 1,900 de Guatemala, inscrita a favor de Roberto Porres Porres.

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: **a)** consta en el Registro General de la Propiedad que el veintiocho de febrero del dos mil cinco, Roberto Porres Porres inscribió el testimonio de la escritura pública número noventa (90), de fecha trece de diciembre de dos mil cuatro, autorizada por la Notaria Vilma Amparo Ardón Mijangos, que contiene contrato de compraventa de la finca número 3,700, folio 161 del libro 1,900 de Guatemala, propiedad del postulante; **b)** solicitó en el Registro General de la Propiedad fotocopia del duplicado de la escritura pública relacionada, en la que estableció que el comprador fue Roberto Porres Porres, a quien nunca vendió la propiedad y que la firma del vendedor que calza la misma, es falsa, por no haber sido puesta de su puño y letra; **c)** que en la escritura pública que originó la acción de amparo, la Notaria Vilma Amparo Ardón Mijangos, manifestó haber tenido a la vista el primer testimonio de la escritura pública número cuarenta y dos, autorizada en esta ciudad el treinta de marzo de mil novecientos ochenta y siete, por el Notario José Miguel Barahona, con la que

se acreditó la propiedad del bien enajenado es decir, que si tuvo a la vista el testimonio debió razonarlo con la venta que se efectuó, así mismo no indicó que la escritura en mención era suficiente de conformidad con la ley y a su criterio, ya que la notaria no tuvo a la vista dicho testimonio, y porque jamás ha firmado escritura pública ni conoce al comprador, con lo cual se afecta el derecho de propiedad, garantizado en la Constitución Política de la República.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado ordenando al Registro General de la Propiedad que cancelara en definitiva la inscripción registral señalada como lesiva.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Los razonamientos a los que arribó el juez a quo para otorgar el amparo solicitado no son compartidos por esta Corte, pues ellos serían atinentes, si en el proceso que se examina se hubiese aportado la prueba pertinente que, de acuerdo con una elemental sana crítica, hubiese respaldado las conclusiones que constan en la parte considerativa de la sentencia. Esta Corte considera que se hace meritorio el otorgamiento de la protección constitucional que se solicita, pero reducida a los límites en preservar el derecho del amparista a efecto de que solicite la nulidad del citado instrumento público en la vía ordinaria correspondiente; es decir que se fija un plazo de dos años con el solo objeto de que no pueda producirse sobre los bienes relacionados ninguna anotación de demanda distinta a la que el postulante pudiese interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione su derecho. La modalidad de otorgamiento de la protección constitucional que se otorga en esta sentencia encuentra sustento en lo previsto en el inciso b) del artículo 49 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad...”*

3. Expediente 1068-2005

Fecha del fallo: 23/11/2005

Postulante: Financiera del País, Sociedad Anónima

Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad

Acto reclamado: la inscripción número 6, operada en la columna de desmembraciones y cancelaciones, sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con el número 5,944, folio 129, del libro 128 de Guatemala.

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: **a.1)** en el año mil novecientos noventa y cinco, producto de la unificación de tres bienes inmuebles, dentro de los cuales se encontraba la finca número 5,944, folio 129, del libro 128 de Guatemala, el Registro de la Propiedad creó, como finca nueva, la número cincuenta, folio cincuenta, del libro dos mil seiscientos noventa y nueve de Guatemala; **a.2)** posteriormente, la finca, producto de la unificación, fue aportada por Inmobiliaria Motagua, Sociedad Anónima, a un fideicomiso, en el que dicha entidad tendría la calidad de fideicomitente, el Banco del Café, Sociedad Anónima, tendría la calidad de fideicomisario y la postulante tendría la calidad de fiduciaria, habiéndosele transmitido a ésta última el dominio sobre dicho bien inmueble; **a.3)** la finca aportada al fideicomiso también fue objeto de unificación, pasando su área respectiva a formar parte de la finca número siete mil trescientos cuarenta y seis, folio trescientos cuarenta y seis del libro ciento setenta y cinco E de Guatemala; y **a.4)** al obtener certificación de la finca número 5,944, folio 129, del libro 128 de Guatemala, se percató que, no obstante que en la quinta inscripción de la columna de desmembraciones y cancelaciones se establece: *“Cancelada totalmente esta finca, por que (sic) pasó a formar parte integral de la finca número 50, folio 50 libro 2699 de Guatemala 17 de mayo de 1995...”*, en la inscripción número seis de la misma columna aparece: *“Con fecha 28 de junio de 1989 se desmembró de esta finca una fracción de 110,583.04 mts 2, que pasó a formar la finca No. 40 folio 40 del libro 2159 de Guatemala, propiedad de la entidad Granja La Joya de la Estancia, Sociedad Anónima, y que por no haberse hecho en su oportunidad se hace en la presente fecha, teniendo preeminencia sobre la cancelación No. 5. Solicitud con firma legalizada por el Notario Dinora*

Recinos de Ro, en Guatemala, a 29 de abril de 1997...” O sea que la inscripción registral que contiene la desmembración de una fracción de terreno, se produjo después que la finca ya había sido objeto de cancelación.

Sentencia de primer grado: El *a quo* denegó el amparo solicitado.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Del análisis del expediente, se advierte que, si bien la postulante promovió acción de amparo contra uno de los actos registrales para los cuales el artículo 1164 del Código Civil establece un procedimiento específico dentro de la jurisdicción ordinaria; en el presente caso, el acto reclamado supone la concurrencia de circunstancias violatorias al derecho de propiedad privada de ésta, toda vez que, sin tener conocimiento de la inscripción número seis, operada en la columna de desmembraciones y cancelaciones de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con el número cinco mil novecientos cuarenta y cuatro, folio ciento veintinueve, del libro ciento veintiocho de Guatemala, se redujo la extensión de un bien inmueble de su propiedad, al cual se había unificado el área de la referida finca. Se deduce que el referido Registro se extralimitó en sus facultades, al haber operado una desmembración sobre un bien inmueble que ya no contaba con área inscrita para desmembrar, por haber sido cancelado totalmente, en razón de la unificación de que había sido objeto. Por lo anterior, esta Corte encuentra que el asunto debe ser ventilado ante los tribunales ordinarios para dirimir lo relativo a la procedencia de la inscripción registral recurrida; sin embargo, ante la duda razonable sobre la violación al derecho de propiedad de la postulante, procede otorgar el amparo, con efecto provisional, con el solo objeto de propiciar un escenario procesal idóneo, a efecto que la postulante acuda a la vía jurisdiccional ordinaria a dirimir el presente asunto y sea dictado el fallo correspondiente, evitando que, durante un tiempo prudencial, la finca objeto de la inscripción recurrida sufra alteraciones registrales...”*

4. Expediente 1748-2008

Fecha del fallo: 20/08/2008
Postulante: Jorge Pablo Samayoa Tock, por medio de su Mandataria Especial con Representación, Karla María Samayoa Valderrama de Jiménez.
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad
Actos reclamados: la primera, segunda, tercera y cuarta inscripción de dominio de la finca 6,842, folio 342, del libro 254E de Guatemala, que se desmembró de la finca 4,913, folio 62, del libro 421 de Guatemala.
Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) es propietario junto con los señores Enrique Doroteo Samayoa Orellana, Ricardo Antonio Samayoa Tock, María Catalina, Julia Margarita y Ángela María, las tres de apellidos Samayoa Herrera, Carmen Genara Samayoa Tock y María Alicia Samayoa Matus de Weller, de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con número cuatro mil novecientos trece (4913), folio sesenta y dos (62), del libro cuatrocientos veintiuno (421) de Guatemala; b) tuvo conocimiento que de dicha finca se desmembró una porción de terreno, operada bajo la inscripción treinta y siete (37) de desmembraciones, que pasó a formar nueva finca seis mil ochocientos cuarenta y dos (6842), folio trescientos cuarenta y dos (342), del libro doscientos cincuenta y cuatro E (254 E) de Guatemala, de la cual solicitó certificación a dicho Registro y, con base a ella, constató tres inscripciones de dominio operadas sobre el mismo bien; c) la primera inscripción se operó con base al supuesto contrato de compraventa de fracción de bien inmueble contenido en la escritura pública noventa y seis (96), autorizada en la ciudad de Barberena, del departamento de Santa Rosa, el diez de julio de dos mil dos, por el notario Víctor Osbaldo Contreras Escalante, otorgado por el amparista en nombre propio y como apoderado general de los demás copropietarios a favor de Juan Carlos Mansilla Ávalos (primer acto reclamado); d) la segunda inscripción de dominio se operó con base en la escritura pública ciento veintiséis (126), autorizada en la ciudad de Barberena, del departamento de Santa Rosa, el diez de septiembre de dos mil dos, autorizada por el mismo notario, que contiene

también supuesto contrato de compraventa otorgado por Juan Carlos Mansilla Ávalos a favor de la entidad Inversiones Promotoras de Desarrollo Comercial, Sociedad Anónima, de la cual, aparentemente, el amparista compareció como Representante Legal (segundo acto reclamado); **e)** la última inscripción de dominio denunciada se operó con base en la escritura pública treinta y ocho (38), de treinta de septiembre de dos mil dos, autorizada por el Notario Edgar Rigoberto Grotewold de León, que contiene el contrato de compraventa celebrado por la última entidad adquiriente a favor de la entidad Espectáculos, Inmobiliaria y Construcciones, Sociedad Anónima (tercer acto reclamado); **f)** el contrato de compraventa de fracción de bien inmueble, con base en el cual se operó la primera inscripción de dominio de la finca desmembrada, es falso pues supuestamente compareció en nombre propio y en su calidad de apoderado general de los demás copropietarios, representación que se acreditó con un mandato otorgado en Boston, Massachussets, Estados Unidos de Norteamérica, el **dos de enero de dos mil siete**, protocolizado el cinco de enero de ese mismo año por el notario Roberto Bolaños Zababuru; **g)** el referido mandato no está inscrito en el Registro de Poderes del Archivo General de Protocolos; además al avocarse al notario autorizante, se enteró que éste había fallecido; en tal razón, se dirigió ante el Director de dicho Archivo y verificó que la escritura que se indicó, contentiva del acta de protocolación, no corresponde al registro del notario referido, deduciendo que éste nunca protocolizó dicho documento, pues los datos de la escritura referida no coinciden con la que el notario fallecido presentó ante el Archivo; de ahí que dicho instrumento público es inexistente.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado, pero limitándolo en sus efectos positivos a **ordenar a la autoridad cuestionada que anotara la inmovilización de la finca 4,913, folio 62, del libro 421 de Guatemala, de donde se desmembró la finca objeto de controversia, durante el plazo de dos años**, con el objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de demanda distinta a la que los postulantes

pudiesen interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione sus derechos, mientras se promovía en la vía legal correspondiente, la nulidad del negocio jurídico que motivó la inscripción registral cuestionada en el planteamiento del amparo.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó:

“...Del análisis de los documentos aportados como prueba al proceso de amparo se advierte: a) sobre el bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo el número cuatro mil novecientos trece (4913), folio sesenta y dos (62) del libro cuatrocientos veintiuno (421) de Guatemala, se operó la inscripción treinta y siete (37) de desmembraciones, por medio de la cual se desmembró una porción de terreno que pasó a formar la finca nueva seis mil ochocientos cuarenta y dos (6842), folio trescientos cuarenta y dos (342), del libro doscientos cincuenta y cuatro E (254E) de Guatemala, la cual fue vendida supuestamente a Juan Carlos Mansilla Ávalos, con base en la escritura pública noventa y seis (96), autorizada el diez de julio de dos mil dos, por el Notario Víctor Osbaldo Contreras Escalante, escritura en la cual compareció el ahora amparista en su calidad de Apoderado General de los co-propietarios de dicho bien para celebrar la compraventa aludida, acompañando para el efecto el Mandato que le fuera conferido por aquellos; sin embargo, aduce el postulante, que ese mandato nunca le fue otorgado, además que la escritura que protocolizó el mismo no fue registrada ante el Archivo General de Protocolos y que el notario autorizante, quien ya falleció, tampoco autorizó el acta de protocolización contenida en dicha escritura, y que la misma no corresponde a su registro notarial; b) para demostrar tal extremo acompañó fotocopia de la constancia extendida por el Sub-Director del Archivo General de Protocolos en la cual se estableció que “...al revisar el tomo de protocolo correspondiente al año de mil novecientos noventa y siete, que estuvo a cargo del notario Roberto Bolaños Zabarbú (fallecido); se constató: Que no obra Acta de protocolización de Mandato General, otorgado en la ciudad de Bostón, Massachussets, Estados Unidos de Norteamérica, por los señores

Enrique Doroteo Samayoa Orellana, Ricardo Antonio Samayoa Tock, María Catalina, Julia Margarita, Ángela María, todas de apellido Samayoa Herrera, Carmen Genera Samayoa Tock y María Alicia Samayoa Matus de Weller autorizado por el Notario Roberto Bolaños Zababurú...”; c) el postulante acompañó fotocopia de constancia extendida por la misma autoridad, en la cual se establece que del año mil novecientos noventa y ocho al ocho de octubre de dos mil siete no aparece inscrito en ese Archivo el mandato ya relacionado; d) asimismo, obra a folio sesenta y dos el informe rendido por el experto consultor criminalístico Calixto Pérez, en el que concluye, entre otros, que de acuerdo a lo gráficamente demostrado en dicho informe, la firma atribuida al señor Jorge Pablo Samayoa Tock, que aparece al calce de la escritura pública noventa y seis (96) anteriormente mencionada, es falsa, es decir, históricamente nunca fue puesta por el señor a quien supuestamente se le atribuye; (...). En anteriores oportunidades, frente a la denuncia de violación al derecho de propiedad por parte del Registrador General de la Propiedad, esta Corte ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva a través de dos modalidades: i) una plena o total (...); ii) **una parcial o temporal en la que, debido a la falta de medios probatorios suficientes que permitan advertir la falsedad del instrumento público controvertido, 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 pretensión 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.** (...). En el presente caso, el análisis de los medios de prueba

*aportados al proceso de amparo, especialmente las fotocopias de las constancias extendidas por el Sub Director del Archivo General de Protocolos por medio del cual se establece que el mandato por el que se acreditó la calidad con que actuaba el postulante del amparo en la escritura noventa y seis (96), que motiva el primer acto reclamado, no está inscrito en dicho Registro así como tampoco obra en el registro del notario autorizante, Roberto Bolaños Zababurú, quien ya está fallecido; así como el dictamen de expertos presentado por el perito Calixto Pérez, permiten presumir que, como lo afirma el 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 del amparista**, 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. Con el objeto de armonizar los principios al debido proceso legal con la protección efectiva que debe caracterizar al amparo es de caso otorgarlo reducido a preservar el derecho del postulante a acudir a la vía jurisdiccional debidamente asegurado en cuanto a que la propiedad de la que se considera despojado no sufra alteraciones registrales durante un tiempo prudencial para que pueda preparar su demanda, recabar sus pruebas, y en general, toda actividad que le garantice acudir a los tribunales en solicitud de reconocimiento a sus derechos y, como consecuencia, que se dicte el fallo en ley. Esta Corte, en reiteradas oportunidades ha afirmado que la modalidad del otorgamiento del presente amparo encuentra sustento en lo previsto en el inciso b) del artículo 49 de la ley de la materia...” [El subrayado y resaltado no aparecen en el texto original].*

5. Expediente 5196-2012

Fecha del fallo: 20/03/2013

Postulante: Noé Isaac Martínez Córdova y Vila Violeta Cifuentes Urías de

Martínez.
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad
Acto reclamado: cuarta inscripción de dominio de la finca 395, folio 141 del libro 1,524 de Guatemala.
Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) ante el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central -autoridad impugnada-, presentaron para su inscripción, testimonio de la escritura pública diecisiete autorizada en esta ciudad el cuatro de marzo de dos mil once por la notaria Maira Araceli Mejía de Álvarez, que contiene contrato de compraventa a favor de su hija, siendo suspendida la operación, con el argumento de que no tienen derechos inscritos sobre el inmueble objeto del negocio jurídico; b) ante el anterior rechazo, solicitaron certificación de la última inscripción de la finca, en la que consta que el veintitrés de abril de dos mil diez, fue inscrito negocio jurídico de compraventa a favor de Aura Margarita Coronado Arriaza, contenido en escritura pública autorizada por la notaria Wendy Yesenia Gómez Silva, operación que ocupa la cuarta inscripción de dominio sobre la finca ya relacionada; c) ante la certeza de que hubo simulación absoluta de contrato, presentaron la denuncia respectiva ante el Ministerio Público y, al estimar que se violaron sus derechos de defensa y propiedad privada, solicitaron amparo.
Sentencia de primer grado: El <i>a quo</i> otorgó el amparo solicitado, <u>pero limitándolo en sus efectos positivos a dejar en suspenso la inscripción de dominio cuestionada y cualquier otra posterior por el plazo de dos años</u> , con el solo objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de demanda distinta a la que los postulantes pudiesen interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione sus derechos, mientras se promovía en la vía legal correspondiente, la nulidad del negocio jurídico que motivó la inscripción registral reprochada en el planteamiento del amparo.
Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: <i>“...La protección constitucional solicitada por los apelantes [amparistas] les fue</i>

otorgada en forma parcial mediante el fallo apelado; sin embargo, por la forma en que esta se otorgó, estiman que lo resuelto les causa agravio porque la protección debió ser plena o total, puesto que con los medios de convicción aportados, se probó la falsedad del documento público utilizado para efectuar la cuarta inscripción registral que constituye el acto reclamado, situación que no tomó en cuenta la autoridad impugnada, ya que de hacerlo se les habría otorgado el amparo en forma total. Por lo acusado, esta Corte al analizar el agravio expresado, establece que la inconformidad de los apelantes radica en que la protección les fue otorgada parcialmente; y, revisados los antecedentes, se estima que **el amparo fue otorgado de esta forma, porque definitivamente el Tribunal de Amparo, en casos como el presente, para acceder al requerimiento de un amparo en forma total, en todo caso, tendría que tener por probada la falsedad declarada por autoridad competente, después de haber agotado el procedimiento específico, esto por razones de legalidad y observancia del debido proceso. Debe interpretarse que el efecto del amparo otorgado, es que se confiere a los agraviados la oportunidad para que diluciden su pretensión en la vía ordinaria, que es a la que corresponde determinar la falsedad acusada y la inexistencia del título, que motivó la operación de la cuarta inscripción registral de la finca en mención; y, el efecto de la protección conferida como se otorgó, es precisamente salvaguardar el derecho de propiedad de los apelantes, dejando en suspenso los efectos de la inscripción sobre el inmueble así como cualquier otra inscripción posterior durante el lapso de dos años, con el sólo objeto de preservar la situación registral del inmueble y que no se realice ninguna otra operación, lo que redundaría en la protección de su derecho de propiedad. Deducido lo anterior, esta Corte llega a la conclusión que la autoridad impugnada (sic) resolvió conforme a la ley, luego de haber analizado y valorado los hechos, argumentos y documentos aportados de conforme la ley, fundamentando su fallo en el artículo 203 de la Constitución Política de la República de Guatemala, emitido dentro de un proceso establecido**

por la ley, en el cual los apelantes han tenido a su disposición el planteamiento de sus pretensiones y defensa como lo han estimado pertinente, lo que se traduce en el respeto a su derecho de defensa; y, al estar protegidos los derechos descritos y que fueran denunciados como violados por los apelantes, se concluye en que no existen las violaciones invocadas y por ende, no existe agravio que pudiera ser restablecido a través de la apelación del fallo de primer grado, por lo que resulta improcedente [el recurso] debiendo declararse sin lugar...” [Los resaltados no aparecen en el texto original].

6. Expediente 1087-2012

Fecha del fallo: 20/03/2013

Postulante: Luflei, Sociedad Anónima, por medio de su Presidente del Consejo de Administración, Lucrecia del Carmen Fleischmann Benítez

Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad

Acto reclamado: inscripción de dominio número 10 operada sobre la finca 30,671, folio 19, del libro 272 de Guatemala.

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) la amparista afirma que es propietaria de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con 30,671, folio 19, del libro 272 de Guatemala; b) se enteró que por medio de la escritura pública ciento dos (102), autorizada el veinticuatro de diciembre de dos mil siete, por el notario Edgar Enrique Ruiz García, ella compareció supuestamente a celebrar contrato de suscripción y pago de acciones y aportación del referido bien inmueble a favor de la entidad Litografías Montúfar, Sociedad Anónima, cuyo testimonio motivó que fuera operada la décima inscripción de dominio de la finca aludida **-acto reclamado-**.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado, pero limitándolo en sus efectos positivos a dejar en suspenso la inscripción de dominio cuestionada y cualquier otra posterior por el plazo de dos años, con el solo objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de

demanda distinta a la que los postulantes pudiesen interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione sus derechos, mientras se promovía en la vía legal correspondiente, la nulidad del negocio jurídico que motivó el planteamiento del amparo.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó:

*“...En anteriores oportunidades, frente a la denuncia de violación al derecho de propiedad por parte del Registrador General de la Propiedad, esta Corte ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva mediante dos modalidades: i) **una plena o total** (...) y ii) **una parcial o temporal** en la que, debido a la falta de medios probatorios suficientes que permitan advertir la falsedad del instrumento público controvertido, 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 el 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. (...) 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 (536,723)**, extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, del departamento de Guatemala, perteneciente a Lucrecia del Carmen Fleischmann Benítez; **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, Lucrecia del Carmen Fleischmann Benítez, 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. Por tales razones, con el objeto de armonizar los principios al debido proceso legal con la protección efectiva que debe caracterizar al amparo, es de caso otorgarlo reducido a preservar el derecho de la postulante a acudir a la vía jurisdiccional debidamente asegurada, en cuanto a que la propiedad de la que se considera despojada no sufra alteraciones registrales durante un tiempo prudencial para que pueda preparar su demanda, recabar sus pruebas, y en general, toda actividad que le garantice acudir a los tribunales en solicitud de reconocimiento a sus derechos y, como consecuencia, que se dicte el fallo en ley. Esta Corte, en reiteradas oportunidades ha afirmado que la modalidad del otorgamiento del presente amparo encuentra sustento en lo previsto en el inciso b) del artículo 49 de la ley de la materia...**”

7. Expediente 4835-2012

Fecha del fallo: 02/04/2013
Postulante: Silvia Elizabeth Girón Pineda, por medio de su Mandataria Especial y Judicial con Representación con Cláusula Especial, Delia Abigaíl Girón Pineda de López
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad
Actos reclamados: quinta inscripción de dominio de la finca urbana asentada en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número cuarenta y cinco (45), folio cuarenta y cinco (45) del libro un mil seiscientos cuarenta y uno (1641) del departamento de Guatemala, operada el catorce de marzo de dos mil once, así como las demás inscripciones y operaciones efectuadas con posterioridad sobre el referido bien inmueble.
Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) Silvia Elizabeth Girón Pineda, ahora amparista, contrajo matrimonio civil con Ismael Quiñonez Gramajo el diecisiete de junio de mil novecientos setenta y seis, ante los oficios del notario Vladimiro Gilielmo Rivera; b) el veintiséis de febrero de mil novecientos ochenta y seis, adquirieron con su cónyuge, en copropiedad, la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número cuarenta y cinco (45), folio cuarenta y cinco (45) del libro un mil seiscientos cuarenta y uno (1641) del departamento de Guatemala; c) el uno de octubre de dos mil nueve, cedió a su esposo los derechos de copropiedad que poseía sobre la finca en mención, no así los gananciales, según consta en escrituras números sesenta y cuatro (64) y sesenta y ocho (68), ambas autorizadas en la ciudad de Guatemala, el uno y doce de octubre de dos mil nueve, respectivamente, por el notario Edgar Armando Córdova Pérez; d) Ismael Quiñonez Gramajo falleció el quince de febrero de dos mil once , según consta en el certificado de defunción número veinticuatro millones noventa y siete mil ciento treinta y cinco, expedido por el Registrador Civil del Registro Nacional de las Personas, el once de noviembre de ese mismo año; e) no obstante lo anterior, se realizó la operación registral número cinco –acto reclamado– sobre el bien inmueble descrito con anterioridad,

ante una supuesta cesión de derechos de dominio que Ismael Quiñonez Gramajo [fallecido] realizara a favor de Glenda Nizeth Franco Custodio mediante escritura número cuatro (4), autorizada en la ciudad de Guatemala, el **veinticinco (25) de febrero de dos mil once** [diez (10) días después del deceso], por el notario Eric René Morales Pineda; **f)** asimismo, el veintiocho de abril de ese mismo año, se realizó la inscripción registral número seis (6) –acto reclamado–, en la que la persona anterior, supuestamente, le cedió sus derechos de dominio sobre el inmueble en referencia a José Eduardo Salazar Roca y a Lesly Magaly Franco Custodio, según consta en escritura número cuatro (4), autorizada en la ciudad de Guatemala, el veintisiete de abril de dos mil once, por el notario Miguel Ángel Osorio del Cid.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado, pero limitándolo en sus efectos positivos a dejar en suspenso la inscripción de dominio cuestionada y cualquier otra posterior por el plazo de dos años, con el solo objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de demanda distinta a la que los postulantes pudiesen interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione sus derechos, mientras se promovía en la vía legal correspondiente, la nulidad del negocio jurídico que motivó el planteamiento del amparo.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...III) En cuanto al argumento de que la sentencia de primera instancia carece de sustento legal pues no consideró que desde el dieciséis de octubre de dos mil nueve, la amparista cedió sus derechos de dominio sobre el inmueble en referencia, equivalentes al cincuenta por ciento (50%), a título gratuito mediante donación, a Ismael Quiñonez Gramajo, debe traerse a colación lo que el Tribunal de Amparo de primer grado consideró al respecto: ‘...interpretando siempre en forma extensiva la Constitución, como lo preceptúa el artículo 42 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, se establece que la señora Silvia Elizabeth Girón Pineda al acreditar con la certificación de matrimonio*

extendida por el Registro Civil de las personas de la República de Guatemala el veintisiete de octubre de dos mil once, que contrajo matrimonio con el señor Ismael Quiñonez Gramajo, **está legitimada para promover esta acción de amparo**, tal como se calificó al momento de interposición de la misma, en base al orden de sucesión que establece el artículo 1078 del Código Civil, puesto que denuncia una inscripción de dominio de un bien inmueble del señor Ismael Quiñonez Gramajo...’ [El realce no figura en el texto original]. Criterio que esta Corte comparte, pues, si bien la amparista renunció a sus derechos de copropiedad [parte alícuota] sobre el bien inmueble tantas veces referido, ello no podía afectar los derechos que pudieran corresponderle, tanto a ella como a sus hijos por derecho de sucesión, razón por la cual el agravio denunciado en este sentido, (...) carece de fundamento por lo que debe desestimarse. **IV) Respecto al señalamiento sobre que la falta de algunos datos en el certificado de defunción presentado por la amparista, harían presumir que el nombre de la persona fallecida podría tratarse de un homónimo, esta Corte, en la sentencia de doce de febrero de dos mil ocho [la Corte no precisó el número de expediente de la sentencia citada], entre otras cosas, afirmó que: ‘En el derecho procesal priva la máxima de que quien pretenda el ejercicio de una acción o el reconocimiento de un derecho, tiene la carga de demostrar sus respectivas proposiciones de hecho; asimismo, ha de probar los hechos constitutivos de su pretensión. Ello traducido al ámbito del amparo, conlleva que la sola afirmación de un acontecimiento imposibilita al Tribunal que conoce del asunto a otorgar la protección constitucional que este garantiza, pues el postulante debe demostrar la existencia del agravio que denuncia y la afectación de sus derechos que este produzca.’. En el presente caso, la accionante aportó como medio de prueba el certificado de defunción de una persona denominada Ismael Quiñonez Gramajo y con este logró provocar duda en el Tribunal de Amparo acerca de la validez del instrumento público que sirvió de título para realizar la inscripción registral de dominio sobre el bien inmueble referido [Escritura número cuatro (4), autorizada**

en la ciudad de Guatemala, el veinticinco (25) de febrero de dos mil once, por el notario Eric René Morales Pineda]. Los apelantes aducen imprecisiones en el citado medio de prueba [certificado de defunción presentado por la amparista] e intentan poner en duda su validez probatoria; sin embargo, desatendiendo aquella doctrina de esta Corte, transcrita en líneas precedentes, no aportan elementos de convicción que induzcan a este Tribunal a concluir en que sus afirmaciones sobre un homónimo, no son meras especulaciones, sino situaciones verídicas que, en todo caso, debieron probar. Además, para reafirmar el valor probatorio que el Tribunal de Amparo de primer grado le confirió al referido medio de prueba, se advierte que, en el certificado de defunción acompañado por la accionante, puede leerse el nombre de Ismael Quiñonez Gramajo, persona [fallecida] de sesenta y dos años (62); identificada con la cédula de vecindad con números de Orden A guión uno (A-1) y de Registro cuatrocientos cuarenta y siete mil noventa y seis (447096); fecha del deceso: quince de febrero de dos mil once, cuyos datos de identificación particular coinciden con los de la persona que supuestamente compareció a otorgar los derechos de dominio sobre la finca en mención, según consta en la escritura pública número cuatro (4) antes dubitada, que fuera autorizada en esta ciudad el veinticinco de febrero de dos mil once [diez días después de aquel fallecimiento], por el notario Eric Ismael Quiñonez Gramajo. De esa cuenta, no habiendo los terceros interesados, ahora apelantes, destruido la eficacia del referido medio de prueba, procede desestimar (...) ese motivo de agravio. Este Tribunal advierte que las razones anteriores eran suficientes para otorgar la protección constitucional solicitada no sólo en forma temporal, sino en forma definitiva; sin embargo, por el principio de non reformatio in peius, no puede hacerse pronunciamiento en ese sentido....”

8. Expediente 3498-2012

Fecha del fallo: 28/11/2012

Postulante: Irma Luz Monterroso Martínez de Sincuir, por medio de su

Mandatario Judicial con Representación, Jaime Amílcar González Dávila
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad
Actos reclamados: las operaciones registrales que originaron las inscripciones de dominio números cuatro (4) y cinco (5) de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo el número 20,469, folio 186 del libro 135 de Escuintla.
Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) la amparista compró a Valores Guatemaltecos, Sociedad Anónima, la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo el número 20,469, folio 186 del libro 135 de Escuintla, mediante escritura pública ciento treinta y dos (132), autorizada en esta ciudad el treinta de mayo de mil novecientos setenta y siete, por el notario Roberto Mancilla Polanco, la cual fue registrada a su favor según consta en la tercera inscripción de dominio, realizada el cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y seis; b) posteriormente, se enteró que la finca descrita en la literal anterior aparecía a nombre de otra persona, distinta de quien era la legítima propietaria, pues al obtener una consulta electrónica en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central pudo constatar que supuestamente la había vendido a Edgar Leonel Gutiérrez Miranda según aparece en escritura pública cincuenta y seis (56), autorizada en la ciudad de Escuintla, el veinticinco de marzo de dos mil nueve, por la notaria María Teresa Pérez Gómez de Aldana, que al ser presentada al Registro el dos de agosto de dos mil diez, le correspondió la cuarta inscripción de dominio –acto reclamado-; c) este último, a su vez, vendió el bien a Yolanda Sierra Amado, según escritura pública noventa y tres (93), autorizada en la ciudad de Escuintla, el veintiséis de marzo de dos mil once, por el notario Carlos Rodrigo Cano Castellanos, documento presentado al registro referido el uno de abril de dos mil once y que al ser operado ocupó la inscripción de dominio número cinco –acto reclamado-.
Sentencia de primer grado: El <i>a quo</i> otorgó el amparo solicitado ordenando al Registro General de la Propiedad que cancelara en definitiva las inscripciones

registrales cuestionadas.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En el caso de mérito, esta Corte, ante la incertidumbre acerca de los hechos que motivan la interposición del amparo, establece que: a) mediante escritura pública ciento treinta y dos (132), autorizada en esta ciudad el treinta de mayo de mil novecientos setenta y siete por el notario Roberto Mancilla Polanco, la amparista compró a Valores Guatemaltecos Sociedad Anónima, la finca veinte mil cuatrocientos sesenta y nueve (20,469), folio ciento ochenta y seis (186), del libro ciento treinta y cinco (135) de Escuintla; b) la Dirección General de Migración extendió **certificación del movimiento migratorio de la postulante en la que se hizo constar que ésta salió del país el doce de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, en un vuelo comercial de la línea aérea Iberia, con destino a Madrid; c) desde esa fecha no aparece ingreso de la amparista a Guatemala, por lo que se presume su ausencia en el territorio nacional el veinticinco de marzo de dos mil nueve, fecha en la que la notario María Teresa Pérez Gómez de Aldana autorizó la escritura pública cincuenta y seis (56), por medio de la cual supuestamente la postulante vendió a Edgar Leonel Gutiérrez Miranda la finca mencionada en la literal a) que antecede, la cual dio origen a la inscripción de dominio cuatro y subsiguientes que se reclaman. Respecto a la escritura pública cincuenta y seis (56) referida, cuya legalidad motiva la presente acción, se determina que: a) el veinticuatro de julio de dos mil diez, la notario María Teresa Pérez de Aldana extendió testimonio de ese instrumento público, **reproduciendo en forma fiel exacta de su original por el sistema de transcripción, “quedando la Escritura en las hojas de protocolo número B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres (B 9858553) y B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y cuatro (B 9858554) y registro número ciento ocho mil quinientos cincuenta y nueve (108559) y ciento ocho mil quinientos sesenta (108560)”**, el cual fue presentado al Registro General de la Propiedad el***

dos de agosto de dos mil diez; **b)** obra dentro del expediente, fotocopia de la nota de veinticuatro de marzo de dos mil once, dirigida al Director del Archivo General de Protocolos, sede regional de Escuintla, por la notario María Teresa Pérez de Aldana, de veinticuatro de marzo de dos mil once, mediante la cual la mencionada solicitó que la hoja de protocolo a la que correspondía la escritura pública cincuenta y seis (56), se anote en el apartado omitidos; **c)** también consta memorial de veintitrés de marzo de dos mil once, por el que la profesional referida promovió ante el Juez de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del Municipio de Escuintla, diligencias voluntarias de enmienda de protocolo, como consecuencia de que se omitieron las hojas de papel especial de protocolo a su cargo del año dos mil nueve, con números de Registro, ciento ocho mil quinientos cincuenta y nueve y ciento ocho mil quinientos sesenta (108559 y 108560) y con números de Orden B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres; y B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y cuatro (9858553 y 9858554). En ese escrito la notario refiere que el treinta de marzo de dos mil nueve se alteró el orden correlativo de la numeración cardinal de las escrituras del protocolo a su cargo correspondiente al año dos mil nueve, en el sentido que la hoja de papel especial de protocolo con número de orden B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y cinco y de registro número ciento ocho mil quinientos sesenta y uno, se consignó la escritura cincuenta y siete, alterándose el orden cardinal, pues le correspondía escritura cincuenta y seis (56), para lo cual acompañó como medios de prueba fotocopias simples de los instrumentos públicos cincuenta y cinco y cincuenta y siete, autorizadas por la referida; **d)** el Archivo General de Protocolos, en cumplimiento del auto para mejor fallar dictado por la juez a quo, remitió copia certificada del testimonio especial del índice correspondiente al año dos mil nueve, por la notario María Teresa Pérez de Aldana y copia certificada del Acta de Inspección y Revisión Ordinaria de Protocolo noventa y dos (92) correspondiente a ese año, de la profesional mencionada, en los cuales se

advierte que se consignó en cuanto a la escritura pública cincuenta y seis (56), “ANULADO, voluntario de ENMIENDA 05008-2011-249”. En la literal C) de esa acta, referente a las observaciones que motivan las diligencias voluntarias de enmienda y reposición de protocolo, se plasmó: “Que no aparecen las hojas de papel especial para protocolo siguientes: (...) B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres, registro ciento ocho mil quinientos cincuenta y nueve, a la cual le correspondería el instrumento público cincuenta y seis, folio ochenta y uno; B nueve millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y cuatro, registro ciento ocho mil quinientos sesenta, folio ochenta y dos”, por lo que esa entidad requirió a la notario que, en atención a las observaciones consignadas, se presentara el dieciocho de febrero de dos mil once, entre otros, con certificación de las diligencias voluntarias de enmienda; e) fue hasta el veintisiete de mayo de dos mil once, que la Delegación Regional del Sur del Archivo General de Protocolos, tuvo por cumplido el requerimiento de ampliación de diligencias voluntarias de enmienda de su protocolo del año dos mil nueve, con la respectiva certificación. De lo expuesto anteriormente, **este Tribunal encuentra que existe evidencia documental que hace presumir irregularidades en el documento que originó la cuarta inscripción de dominio y subsiguientes de la finca antes descrita, derivadas del hecho que la postulante se encontraba fuera de la República de Guatemala a la fecha de la suscripción de la escritura pública cincuenta y seis (56) mencionada y de los actos ejecutados con apariencia de legalidad por la notario autorizante posteriormente a ese instrumento público, los que generaron la intervención de la autoridad judicial y de la dependencia de la Presidencia del Organismo Judicial encargada de auditar la función notarial, pero que no han incidido en la determinación de la posible falsedad del instrumento y la comisión de hechos ilícitos por parte de quienes intervinieron en él y en los posteriores. Por tales motivos, es procedente acoger la petición de amparo que se solicita en forma parcial, a fin de preservar el**

derecho de la postulante a acudir a la vía jurisdiccional, esto debido a que la notario autorizante extendió el testimonio de una escritura pública que no aparece incluida dentro de su protocolo, y que solicitó al Archivo General de Protocolos fuera declarada como omitida a consecuencia de que promovió ante el juez de primera instancia de la enmienda de protocolo, por haber alterado el orden cardinal de las escrituras correspondientes al año dos mil nueve, aunado a que había omitido las hojas de papel especial de protocolo (...). Es así que serán los tribunales de la jurisdicción ordinaria a los que les corresponderá conocer de los elementos de prueba que permitan dar certeza acerca de la validez o falsedad del instrumento público dubitado y de la responsabilidad de la notario autorizante. Por lo que, con el objeto de armonizar los principios del debido proceso con la protección efectiva que garantiza el amparo, es del caso otorgarlo, pero reducido a preservar el derecho de propiedad de la postulante por el plazo de dos años, para que dirima los hechos descritos ante los órganos jurisdiccionales competentes, quedando en suspenso las inscripciones de dominio cuatro y cinco reclamadas, por causar perjuicio al patrimonio de la solicitante, violándose así su derecho de propiedad. La modalidad del otorgamiento del presente amparo encuentra sustento en lo previsto en el inciso b) del artículo 49 de la ley de la materia...” [El subrayado y resaltado no aparecen en el texto original].

Criterio de denegatoria de amparo

1. Expediente 1723-2007

Fecha del fallo: 13/08/2008
Postulante: Juan Pablo Gómez
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad
Actos reclamados: segunda y tercera inscripciones de dominio de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad al número 520, folio 21, del libro

un 1914 del departamento de Guatemala

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: **a)** es propietario del bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad al número 520, folio 21, del libro un 1914 del departamento de Guatemala; **b)** por consulta electrónica realizada en el Registro General de la Propiedad, se enteró que en dicho bien fueron operadas las inscripciones registrales impugnadas, mediante las cuales se trasladó el bien a la propiedad de otras personas; **c)** dichos movimientos registrales fueron operados tomando como base el testimonio de la escritura pública número sesenta y tres (63), del quince de julio de dos mil tres, autorizada en esta ciudad por el notario Arnoldo Escobar Téllez, mediante la que, supuestamente, se documentó un contrato de compraventa celebrado por él a favor de Mario Ernesto Avelar Ramírez. Este acto dio lugar a la segunda inscripción de dominio. Posteriormente, dicha persona vendió el referido bien a Zoila Marina Bonilla Morán, acto del cual derivó la tercera inscripción también impugnada.

Sentencia de primer grado: El *a quo* denegó la protección constitucional solicitada.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En anteriores oportunidades, frente a la denuncia de violación al derecho de propiedad por parte del Registrador General de la Propiedad, esta Corte ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva mediante dos modalidades: i) 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 reestablecimiento pleno en el ejercicio del derecho transgredido. En estos casos, los medios de convicción han permitido percibir por parte del Tribunal constitucional, que el instrumento público que motivó las inscripciones registrales carece de validez. (...); ii) una parcial o temporal en la que, debido a la falta de medios probatorios suficientes que permitan advertir la falsedad del instrumento público controvertido, 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. (...) **Las circunstancias en las que se presenta la acción objeto de juzgamiento difieren de las mencionadas anteriormente**, debido a que la prueba aportada en éste –documental consistente en certificación del dictamen de análisis grafotécnico de firma-, **no resulta suficiente para concluir, en forma indubitada, que la firma que calza el instrumento público es falsa y, por ende, que éste resultó jurídicamente inexistente. La falta de elementos que permitan tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las inscripciones de traspaso de la propiedad, imponen la obligación de observar y respetar la presunción de legalidad que lo reviste, en tanto que se demuestre lo contrario y, por ello, conserva su valor y efectos.** Cabe asentar que aún cuando en algunos casos se acepte como viable incorporar al proceso el dictamen de expertos como prueba documental, en casos como el que ahora se analiza, en el que **no existe otro medio de convicción que aporte un indicio de falsedad contundente, la autoría o autenticidad de una rúbrica no puede ser comprobada por vía del dictamen de expertos aportado como prueba documental, pues ese análisis es propio de ser efectuado por el medio de convicción pericial, el cual conlleva una serie de formulismos que permiten a las partes gozar de una efectiva defensa en juicio.** En otros términos, en tales casos, es por medio de un peritaje –el cual debe ser diligenciado dentro de un proceso ordinario de conocimiento- que podrá determinarse si la firma puesta en determinado documento es o no falsa. **La sola afirmación efectuada en un dictamen de expertos no es elemento suficiente que pueda provocar a un tribunal de amparo la duda grave que determine la anulación de inscripciones registrales, ni tampoco la suspensión de éstas por período alguno. Estima**

esta Corte que en los casos en los que no existen hechos evidentes que demuestren la falsedad aducida, los interesados deben acudir a la jurisdicción ordinaria a demandar dicho extremo, será en ésta en la que puedan aportar los medios que estimen necesarios y será el órgano de la jurisdicción civil el que, previa valoración de los elementos de convicción que aporten los sujetos procesales y los que obtenga mediante su facultad juzgadora, que podrá llegar a determinar la veracidad de las afirmaciones de las partes. En tales procesos ordinarios puede incluso la parte interesada pedir que como medida preventiva se disponga la anotación de la demanda que provoque la inmovilización de la situación de la finca controvertida. Esta Corte ha considerado con anterioridad que **en el Código Procesal Civil y Mercantil se encuentran las disposiciones concretas que habilitan al propietario de un bien inmueble para reivindicarlo de cualquier poseedor o detentador, concretándose en dicha normativa la efectividad de la defensa del derecho aludido; de esa cuenta es factible concluir que la invocación de la ley sustantiva para la efectividad del derecho reclamado debe ser hecha ante la jurisdicción ordinaria, porque a ella corresponde con exclusividad todo pronunciamiento referido a la tutela judicial**, sin que sea viable la intervención de ninguna otra autoridad, como claramente lo expresa el artículo 203 de la misma Constitución. Esta Corte, al efectuar el análisis del expediente del proceso de amparo encuentra que, en la primera audiencia que se confirió a las partes, Zoila Marina Bonilla Morán –quien participó en el proceso de amparo en calidad de tercera interesada- compareció ante el Tribunal de Amparo afirmando que la compraventa que el amparista negaba haber realizado, en efecto había sido celebrado por él. Para respaldar sus aseveraciones aportó diversos documentos, entre los cuales figura una nota presuntamente firmada por el ahora postulante en la que comunica a los inquilinos del inmueble relacionado que la renta que cancelan por la ocupación de éste deben hacerla efectiva a la persona que adquirió de él el bien. Aportó, además, un informe pericial de un profesional Dactilógrafo en el que se hizo

constar que la firma que se decía dubitada y que calzaba la escritura de compraventa, sí había sido puesta por el ahora amparista. El postulante afirma que el Tribunal de Amparo de primer grado no debió conferir valor probatorio a los documentos aportados por la tercera interesada, habida cuenta que ésta no compareció en el período probatorio, a pedir que los mismos fueran incorporados como medios de convicción al proceso de amparo. Esta Corte estima acertada la aseveración del amparista, pero agrega que tales documentos, aún cuando hubieran sido incorporados al proceso como medios de convicción, tampoco podían ser valorados dentro del proceso constitucional que ahora se conoce, ello porque, como se asentó, se trata de pruebas que, por su naturaleza, en todo caso, deben ser aportados en un proceso de conocimiento en el que se agote debidamente el contradictorio. La legitimidad de la nota atribuida al ahora postulante, en la que presuntamente éste comunica a los inquilinos el cambio de propietario del bien, no puede discutirse dentro del proceso de amparo. Además, la situación de la existencia en un mismo proceso constitucional de dos documentos en los que constan peritajes de idéntica naturaleza y con resultado distinto, conlleva a confirmar la idea de que en los procesos constitucionales no puede acudirse únicamente con ese medio probatorio, pues ello implicaría que tal como se hace en los juicios de conocimiento, el Tribunal constitucional debiera designar al perito tercero en discordia para que aportara los elementos de conocimiento necesarios, que permitieran resolver el caso. Tal actividad desnaturalizaría la función de los tribunales de la jurisdicción constitucional, con la consecuente inobservancia de los fines para los que fue creada la garantía constitucional del amparo. Por el motivo anteriormente indicado es que se aprecia que la justicia constitucional puede posibilitarse sólo si, habiéndose instado los medios ordinarios adecuadamente ante la jurisdicción ordinaria, persiste la situación agravante denunciada, por medio del fallo definitivo que en este sentido se pronuncie, atribuyéndosele por tal razón a éste, el desconocimiento o violación de los derechos fundamentales del reclamante. En este orden de ideas, se

concluye que, en tanto se omite acudir previamente a presentar reclamo ante la jurisdicción adecuada, es prematuro pretender accionar en la de carácter constitucional...” [El resaltado y subrayado no aparecen en el texto original].

2. Expediente 1395-2008

Fecha del fallo: 13/08/2008

Postulante: Asociación Comité Pro-ciegos y Sordos de Guatemala

Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad

Actos reclamados: inscripciones de dominio, catorce, quince y dieciséis operadas en la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con el número 27,309 A, folio 2, del libro 250 de Guatemala.

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: **a)** Jorge Meany González, como propietario de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con el número 27,309 A, folio 2, del libro 250 de Guatemala, instituyó como heredero universal de su patrimonio al Hospital Rodolfo Robles del Comité Nacional Pro-ciegos y Sordomudos, mediante escritura pública número cuarenta y siete (47), autorizada por el notario Héctor Fajardo Cadena el veinticuatro de noviembre de mil novecientos setenta y ocho; **b)** con ocasión de la muerte del señor Meany González, la cual acaeció el **diez de junio de dos mil cuatro**, previo a promover el proceso sucesorio respectivo, advirtió que la finca antes descrita se encontraba inscrita a nombre de Rosa de Jesús Galindo Sánchez; **c)** en la investigación realizada, constató que los movimientos registrales operados en dicha finca, tuvieron su origen en escritura pública número ciento setenta y cuatro (174) de **veintinueve de febrero de dos mil cuatro**, autorizada por el notario Héctor Amado Ramírez, en la que supuestamente se documentó una compraventa que Jorge Meany González celebró sobre dicho bien con María Elena Nova Vásquez. El testimonio de dicho instrumento público fue operado hasta el diecisiete de marzo de dos mil cinco, dando como resultado la inscripción número catorce; y **d)** posteriormente,

mediante escritura número cincuenta y uno, autorizada en la ciudad de Guatemala el veinticinco de enero de dos mil seis, por el notario Ronel Emilio Estrada Arriaza, la presunta dueña vendió dicho inmueble a Rosa de Jesús Galindo Sánchez, persona a nombre de quien aparece inscrito el bien.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado, pero limitándolo en sus efectos positivos a dejar en suspenso la inscripción de dominio cuestionada y cualquier otra posterior por el plazo de dos años, con el solo objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de demanda distinta a la que los postulantes pudiesen interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione sus derechos, mientras se promovía en la vía legal correspondiente, la nulidad del negocio jurídico que motivó el planteamiento del amparo.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“... Las circunstancias en las que se presenta la acción objeto de juzgamiento difieren de las mencionadas anteriormente [se refiere a los criterios de otorgamiento pleno o parcial del amparo], debido a que la prueba aportada en éste –documental consistente en el dictamen de análisis grafotécnico de firma-, no resulta suficiente para concluir, en forma indubitada, que la firma que calza el instrumento público es falsa y, por ende, que éste resultó jurídicamente inexistente. **La falta de elementos que permitan tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las inscripciones de traspaso de la propiedad, imponen la obligación de observar y respetar la presunción de legalidad que lo reviste, en tanto que se demuestre lo contrario y, por ello, conserva su valor y efectos.** Cabe asentar que aun cuando en algunos casos se acepte como viable incorporar al proceso el dictamen de expertos como prueba documental, en casos como el que ahora se analiza, en el que **no existe otro medio de convicción que pudiera aportar un indicio de falsedad contundente, la autoría o autenticidad de una rúbrica no puede ser comprobada por vía del dictamen de expertos aportado como prueba**”*

documental, pues ese análisis es propio de ser efectuado por el medio de convicción pericial, el cual conlleva una serie de formulismos que permiten a las partes gozar de una efectiva defensa en juicio. En otros términos, en tales casos, es por medio de un peritaje –el cual debe ser diligenciado dentro de un proceso ordinario de conocimiento- que podrá determinarse si la firma puesta en determinado documento es o no falsa. **La sola afirmación efectuada en un dictamen de expertos no es elemento suficiente que pueda provocar a un tribunal de amparo la duda grave que determine la anulación de inscripciones registrales, ni tampoco la suspensión de éstas por período alguno. Más aún si se toma en cuenta que la actividad de los expertos en grafotecnia que desarrollan su actividad en forma particular, no posee un respaldo oficial que obligue a dar por ciertas, sin cuestionamiento alguno, las afirmaciones que tales profesionales efectúan en sus dictámenes. Contrario a lo que ocurre, verbigracia, con los especialistas en Traducción Jurada y los Valuadores Autorizados, a quienes el Estado, por medio del Ministerio correspondiente, confiere la autorización oficial para el ejercicio de su profesión.** Además de ello, en el caso que se estudia, para determinar la autenticidad o falsedad de la firma que calza la escritura pública número ciento setenta y cuatro (174) autorizada en la ciudad de Guatemala por el notario Héctor Fajardo Cadena, el señor Calixto Pérez, en su dictamen, aseguró que **SE COTEJÓ con la firma indubitada del Ingeniero Jorge Meany González, que aparece** [el resaltado aparece en el texto original] **en la fotocopia legalizada... de la escritura Pública número cuarenta y siete (47), testamento, autorizada en la ciudad de Guatemala, el veinticuatro (24) de noviembre del año mil novecientos setenta y ocho (1978) , por el notario Héctor Fajardo Cadena.”** Continuó asegurando que **“ambas grafías a compararse, contenidas en las fotocopias simples de los documentos notariales ya referidos, llenan las calidades técnicas para la realización del presente estudio”.** **Sin embargo, esta Corte, al dar lectura y analizar el instrumento que fue utilizado como referencia por el**

citado perito, advierte que en el mismo no obra firma alguna que corresponda a Jorge Meany González pues, en la cláusula séptima de dicho instrumento público, el notario hizo constar: "...declara el testador <Jorge Meany González> que encontrándose imposibilitado de firmar, trae especialmente para que lo haga a su ruego, al testigo civilmente capaz e idóneo señor Mario René Funes Fonseca...". Luego en la parte de cierre de dicha escritura, el notario consignó: "... lo ratifica y firmamos: el testigo señor Mario René Funes Fonseca a ruego del testador quien deja la impresión digital de su pulgar derecho...". **Ello conlleva a determinar que era imposible que el instrumento público que se utilizó como referencia para establecer la legitimidad de la firma que calza la escritura ciento setenta y cuatro citada, pudiera aportar algún elemento de comparación que sirviera para efectuar dicho análisis, lo que hace concluir en que las afirmaciones efectuadas por el señor Calixto Pérez en su dictamen, carecen de relevancia y confiabilidad.** Estima esta Corte que en los casos en los que no existen hechos evidentes que demuestren la falsedad aducida, los interesados deben acudir a la jurisdicción ordinaria a demandar dicho extremo, será en ésta en la que puedan aportar los medios que estimen necesarios y será el órgano de la jurisdicción civil el que, previa valoración de los elementos de convicción que aporten los sujetos procesales y los que obtenga mediante su facultad juzgadora, que podrá llegar a determinar la veracidad de las afirmaciones de las partes. En tales procesos ordinarios puede incluso la parte interesada pedir que como medida preventiva se disponga la anotación de la demanda que provoque la inmovilización de la situación de la finca controvertida. (...). En este orden de ideas, se concluye que, en tanto se omita acudir previamente a presentar reclamo ante la jurisdicción adecuada, es prematuro pretender accionar en la de carácter constitucional..." [El resaltado no aparece en el texto original].

3. Expediente 3232-2012

Fecha del fallo: 12/12/2012
Postulante: Aníbal Hernández Catalán, por medio de su Mandatario Judicial con Representación, Sarvelio Hernández Véliz
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad
Actos reclamados: a) solicitud de veinticinco de agosto de dos mil ocho, presentada ante la autoridad cuestionada, con base en la cual se operó la séptima inscripción de dominio de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con el número 26,836, folio 27, del libro 247 de Guatemala; b) inscripción de dominio número siete (7) de la finca relacionada; c) ampliación del auto declaratorio de herederos, cuya resolución fue dictada el doce de septiembre de dos mil ocho, por el notario Mario Aguirre Murga, que dio origen a la octava inscripción de dominio operada sobre la finca mencionada; y d) la aludida octava inscripción de dominio.
Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) el amparista afirma que es propietario de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con el número 26,836, folio 27, del libro 247 de Guatemala; b) recientemente se enteró que, con base a la solicitud de veinticinco de agosto de dos mil ocho, la autoridad cuestionada operó la séptima inscripción de dominio sobre ese bien inmueble -primer y segundo actos reclamados- , en la que se hizo constar que los nombres de Macario Véliz y Véliz, Macario Véliz, único apellido, Macario Véliz Véliz y Macario Véliz, corresponden e identifican a la misma persona, con derechos inscritos con anterioridad en esa finca, según consta en la primera inscripción de dominio; c) asimismo, se enteró que el doce de septiembre de dos mil ocho, el notario Mario Aguirre Murga dictó resolución por medio de la cual amplió el auto declaratorio de herederos del causante Macario Véliz y Véliz, en el sentido de que declaró como heredera de los bienes, derechos y obligaciones del citado causante, a su hija Herminia Véliz Duarte, lo que motivó que se operara la octava inscripción de dominio del inmueble relacionado -tercero y cuarto actos reclamados- .

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado, pero limitándolo en sus efectos positivos a dejar en suspenso la inscripción de dominio cuestionada y cualquier otra posterior por el plazo de dos años, con el solo objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de demanda distinta a la que los postulantes pudiesen interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione sus derechos, mientras se promovía en la vía legal correspondiente, la nulidad del negocio jurídico que motivó el planteamiento del amparo.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Como cuestión previa al análisis, debe acotarse que al no haber precisado el amparista los agravios a derechos fundamentales que atribuye a las actuaciones indicadas como primer y segundo actos reclamados, esta Corte no emitirá pronunciamiento alguno al respecto. Con relación al tercer y al cuarto actos reclamados, consistentes en la ampliación del auto declaratorio de herederos dictado por el notario Mario Aguirre Murga, el doce de septiembre de dos mil ocho, y la octava inscripción de dominio operada sobre el bien inmueble objeto de litigio con base en la referida resolución, **es menester traer a cuenta la línea jurisprudencial que esta Corte ha seguido frente a la utilización de la garantía constitucional de amparo para denunciar la violación al derecho de propiedad, por parte del Registrador General de la Propiedad.** En ese sentido, el otorgamiento de la protección constitucional ha adoptado dos modalidades: **A) Plena o total**, cuando los medios de prueba aportados al proceso de amparo revelan contundentemente la ilegitimidad de la inscripción registral contra la que se reclama, al hacer evidente la falsedad del instrumento traslativo de dominio que la generó (...); y **B) Parcial o temporal**, cuando el aporte probatorio no es suficiente para corroborar de forma concluyente que el documento cuestionado adolece de falsedad, pero sí para generar duda razonable sobre esa posibilidad. (...) Naturalmente, cuando el caso concreto no encuadra en alguno de los supuestos antes descritos, este Tribunal se ha*

*inclinado por no acoger la pretensión del amparo. En el presente caso, el postulante arguye que deben dejarse sin efecto los actos reclamados porque en su producción se inobservó lo dispuesto en el artículo 481 del Código Procesal Civil y Mercantil; y como sustento probatorio de su tesis, presentó copia legalizada del testimonio de la escritura contentiva de un contrato de compraventa, así como la certificación (en fotocopia simple) y consulta electrónica del bien inmueble en referencia. **Como puede advertirse, ni la argumentación en que apoya su pretensión ni los elementos de convicción que aportó tienen por propósito atribuirle falsedad al instrumento que sirvió de base al acto registral, por lo que a su planteamiento no le resultan aplicables los criterios jurisprudenciales estimatorios que antes se expusieron. Consecuentemente, su petición de tutela jurídica deviene notoriamente inviable en el plano de la justicia constitucional, siendo en la vía ordinaria en la que el solicitante debe procurar la declaración judicial con la que persigue obtener la protección de sus intereses patrimoniales. Por los motivos anteriormente considerados, el amparo instado deviene notoriamente improcedente. Habiéndose otorgado la protección constitucional solicitada en la primera instancia de este proceso constitucional, procede revocar el fallo apelado...** [El resaltado no aparece en el texto original].*

4. Expediente 3850-2012

Fecha del fallo: 09/01/2013
Postulante: Mario Arriola Duque
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad
Actos reclamados: décima inscripción de dominio operada sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con el número 6,382, folio 193, del libro 59 de Escuintla, operada a favor de Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima.
Breve relación de hechos que motivaron el amparo: a) mediante escritura

pública veintitrés (23), autorizada en la ciudad de Guatemala, el diecisiete de enero de dos mil ocho, por el notario Ronel Emilio Estrada Arriaza, el ahora amparista se reconoció deudor de Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, por una cantidad determinada y, para garantizar el pago de su obligación constituyó hipoteca sobre el bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central como finca 6,382, folio 193, del libro 59 de Escuintla; **b)** el crédito relacionado fue ampliado mediante escritura pública ciento treinta y tres (133), autorizada en la ciudad de Guatemala, el veintisiete de febrero de dos mil nueve, por el notario Juan Fernando Sáenz Barrios; **c)** mediante consulta electrónica que solicitó al Registro General de la Propiedad de la Zona Central se enteró que con base en la escritura pública doscientos noventa y cinco (295), autorizada en el municipio de La Libertad, del departamento de El Petén, el treinta de junio de dos mil once, por el notario Augusto Eleazar López Rodríguez, se operó la décima inscripción de dominio del bien inmueble aludido **-acto reclamado-**, a favor de Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, por adjudicación en pago que le hiciera el Juez de Primera Instancia Penal, Narcoactividad y Delitos contra el Ambiente, Civil, Laboral y de Familia, del municipio de La Libertad, departamento de Petén.

Sentencia de primer grado: El *a quo* denegó la protección constitucional requerida.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En el presente caso, del análisis del expediente que sirve de antecedente, esta Corte advierte los siguientes hechos relevantes: a) en la escritura pública que contiene el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, que sirvió como título para promover el referido proceso, consta que: “...la parte deudora renuncia al fuero de su domicilio y se sujeta a la jurisdicción de los tribunales competentes de esta capital o los que el Banco elija y señala desde ahora para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos la siguiente dirección: **quinta avenida cuarenta y cuatro guión treinta y dos de la zona doce, Colonia Monte María III,***

*municipio y departamento de Guatemala, obligándose a comunicar por escrito, cualquier cambio de ella que tuviere, en el entendido, que si no lo hiciera, serán válidas y surtirán plenos efectos las citaciones, emplazamientos y notificaciones judiciales y extrajudiciales que en el lugar señalado se le hagan...” -el resaltado es propio del Tribunal-; **b)** según razón asentada por el notario notificador Ronel Emilio Estrada Arriaza -obrante a folio cuarenta y cinco-, el ejecutado -ahora amparista- fue notificado de la demanda ejecutiva y la resolución que la admitió para su trámite, en la dirección señalada con anterioridad; **c)** el postulante no se apersonó al proceso de mérito, por lo que todas las demás resoluciones, le fueron notificadas mediante actas notariales y por los estrados del tribunal; y **d)** agotado el trámite correspondiente, ante la rebeldía del ejecutado, el juez otorgó la respectiva escritura pública traslativa de dominio, con base en la cual se operó la inscripción registral señalada como lesiva. **Al hacer el análisis correspondiente, este Tribunal advierte que si bien el accionante, como sustento probatorio de su tesis, presentó la consulta electrónica del bien inmueble en referencia y el acta faccionada el dos de septiembre de dos mil once, por la notaria Libertad Emérita Méndez Salazar, en la que se indicó que el ejecutado no fue notificado, de conformidad con la ley, de las resoluciones que se dictaron en el trámite de la ejecución en vía de apremio relacionada, debe tomarse en cuenta que el lugar donde se practicó la primera notificación al amparista -la que según el acta correspondiente fue recibida por él mismo-, fue el señalado por éste al celebrar el contrato de mutuo con garantía hipotecaria presentado como título ejecutivo, es decir, en el domicilio contractual, habiéndose comprometido las partes a notificar cualquier cambio de dirección. De ahí que, el acto de comunicación aludido está revestido de presunta legalidad, al no haber sido redargüido de nulidad o falsedad y haberse realizado en la forma que regulan los artículos 66 al 80 del Código Procesal Civil y Mercantil. De esa cuenta, colige esta Corte que la inscripción registral cuestionada es la consecuencia lógica-jurídica de la tramitación de la***

ejecución en vía de apremio promovida contra el postulante, en la que el Juez de Primera Instancia Penal, Narcoactividad y Delitos Contra el Ambiente, Civil, Laboral y de Familia del municipio de La Libertad, del departamento de El Petén, luego de practicado el remate correspondiente, adjudicó en pago el bien inmueble dado en garantía, a favor de la entidad ejecutante Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, mediante la escritura pública doscientos noventa y cinco (295), autorizada en el municipio de la Libertad, del departamento de El Petén, el treinta de junio de dos mil once, por el notario Augusto Eleazar López Rodríguez. Por lo anterior, estima este Tribunal que ni la argumentación en que el postulante apoya su pretensión ni los elementos de convicción que aportó son suficientes para poder atribuirle falsedad o nulidad al instrumento que sirvió de base al acto registral cuestionado por vía del amparo, por lo que a su planteamiento no le resultan aplicables los criterios jurisprudenciales estimatorios que se expusieron en el considerando precedente [hace referencia a las modalidades de otorgamiento total o parcial del amparo frente a denuncia de vulneración del derecho de propiedad por el Registrador General de la Propiedad]. *De ahí que, al no haberse demostrado la existencia de agravio alguno en la esfera de los derechos fundamentales del accionante, consecuentemente, su petición de tutela jurídica deviene notoriamente inviable en el plano de la justicia constitucional...*" [El resaltado no aparece en el texto original].

5. Expediente 4105-2012

Fecha del fallo: 09/01/2013
Postulante: Elvia Domitila Morales
Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad
Actos reclamados: la décimo sexta y décimo séptima inscripción de dominio de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con el número 63,569, folio 222, del libro 1,048 de Guatemala.

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: **a)** mediante escritura pública cuarenta y uno (41) autorizada en la ciudad de Guatemala por el notario Nery Oliva Hurtarte el once de marzo de mil novecientos noventa y siete, Carol Elizabeth Cabrera Douma de Echeverría vendió a Elvia Domitila Morales - amparista- la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con el número sesenta y tres mil quinientos sesenta y nueve (63,569), folio doscientos veintidós (222), del libro un mil cuarenta y ocho (1,048) de Guatemala, habiéndose constituido como legítima propietaria de dicho inmueble según la décimo quinta inscripción registral de dominio que se efectuó sobre aquélla; **b)** sin embargo, al realizar consulta en el referido Registro pudo advertir que, por medio de la escritura pública diecinueve (19) autorizada en la ciudad de Guatemala el veinte de mayo de dos mil nueve por la notaria Ivonne Haydée Ponce Peñalongo, se hizo constar la supuesta compraventa de la referida propiedad a favor de Lilia Piedad García Álvarez, que quedó asentada como décimo sexta inscripción de dominio –acto reclamado–; **c)** posteriormente, por medio de la escritura pública doscientos sesenta y tres (263) autorizada en la ciudad de Guatemala el once de septiembre de dos mil nueve por el notario Jorge Abundio García Morales, se hizo constar que Lilia Piedad García Álvarez vendió la referida propiedad a favor del señor Mario Norberto De León Manrique, compraventa que se constituyó en la décimo séptima inscripción de dominio -acto reclamado-.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado, pero limitándolo en sus efectos positivos a dejar en suspenso la inscripción de dominio cuestionada y cualquier otra posterior por el plazo de dos años, con el solo objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de demanda distinta a la que los postulantes pudiesen interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione sus derechos, mientras se promovía en la vía legal correspondiente, la nulidad del negocio jurídico que motivó el planteamiento del amparo.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...En el caso de estudio, el Tribunal a quo otorgó el amparo y, como consecuencia, dejó en suspenso las inscripciones de dominio reprochadas por el plazo de dos años para que no pueda producirse sobre el bien objeto de litigio cualquier otra inscripción o limitación distinta que la que la postulante pudiese solicitar, mientras se discute, en la vía legal correspondiente, los derechos que considere le asisten. Afirmó el a quo que con los documentos aportados, le surgió duda en cuanto a haya sido la postulante quien firmó la escritura pública que dio lugar a las relacionadas inscripciones. La accionante apeló tal fallo arguyendo que debió cancelarse, en forma definitiva, las inscripciones registrales reclamadas, pues la falsedad del primer instrumento público que las originó es evidente. Para demostrar tal hecho, aportó como medio de prueba el dictamen grafotécnico y dactiloscópico que, a su requerimiento, emitió el perito Sipriano Alejandro Pérez Espinosa el once de agosto de dos mil once, el cual obra a folios treinta y seis a cuarenta y ocho de la pieza de amparo de primer grado. Al hacer el análisis respectivo, esta Corte advierte que, siendo que la postulante fundamenta su pretensión de dejar sin efecto, definitivamente, las inscripciones reclamadas, con base en el aludido dictamen, sin que exista otro medio probatorio que permita advertir la falsedad aducida, **no se comparte el criterio sustentado por el referido Tribunal porque en anteriores oportunidades, en casos como este, se ha considerado que las circunstancias en las que se presenta la acción objeto de juzgamiento difieren de las mencionadas en el primer párrafo de este apartado, debido a que la prueba aportada - únicamente documental, entre las que se incluye el dictamen de análisis grafotécnico y dactiloscópico de firma y huella digital-, no resulta suficiente para concluir, en forma indubitada, que las firmas que calzan los instrumentos públicos son falsas y, por ende, que estos resultaron jurídicamente inexistentes; de ahí que, la falta de elementos que permitan tan siquiera dudar de la existencia del documento justificativo de las***

inscripciones de traspaso de la propiedad, imponen la obligación de observar y respetar la presunción de legalidad que lo reviste, en tanto que se demuestre lo contrario y, por ello, conserva su valor y efectos. (...) **La sola afirmación efectuada en un dictamen** que, aún cuando sea emitido por un perito luego de haber realizado el análisis correspondiente, **no es elemento suficiente que pueda provocar a un tribunal de amparo la duda grave que determine la anulación de inscripciones registrales**. Más aún si se toma en cuenta que la actividad de los expertos en grafotecnia que desarrollan su actividad en forma particular, no posee un respaldo oficial que obligue a dar por ciertas, sin cuestionamiento alguno, las afirmaciones que tales profesionales efectúan en sus dictámenes. Contrario a lo que ocurre, verbigracia, con los especialistas en Traducción Jurada y los Valuadores Autorizados, a quienes el Estado, por medio del Ministerio correspondiente, confiere la autorización oficial para el ejercicio de su profesión. Estima esta Corte que en casos como el que ahora se analiza, en los que no existen hechos evidentes que demuestren la falsedad aducida o, por lo menos, que permita cuestionarla, los interesados deben acudir a la jurisdicción ordinaria a demandar dicho extremo, será en ésta en la que puedan aportar los medios que estimen necesarios y será el órgano de la jurisdicción civil el que, previa valoración de los elementos de convicción que aporten los sujetos procesales y los que obtenga mediante su facultad juzgadora, que podrá llegar a determinar la veracidad o, en su caso, la falsedad de las afirmaciones de las partes. (...) En este orden de ideas, se concluye que, en tanto se omite acudir previamente a presentar reclamo ante la jurisdicción adecuada, es prematuro pretender accionar en la de carácter constitucional. Por las razones consideradas, en el presente caso debió diferirse la discusión del asunto a la jurisdicción ordinaria sin suspender las inscripciones reclamadas, pero siendo que, según las constancias procesales, fue la postulante la única apelante, en garantía del principio *non reformatio in peius*, la sentencia impugnada debe ser confirmada, sin variar, por lo considerado, los efectos que se dieron a la

protección dispuesta en primer grado...” [El resaltado no aparece en el texto original].

6. Expediente 4545-2012

Fecha del fallo: 16/01/2013

Postulante: Carla Maryela Estrada Cordero

Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad

Actos reclamados: las inscripciones registrales: *i)* seis (6) de la finca 20,629, folio 230, del libro 2,011 de Guatemala a favor de Mónica del Carmen Díaz Córdova; *ii)* seis (6) de la finca 20,630, folio 231, del libro 2,011 de Guatemala a favor de Mónica del Carmen Díaz Córdova; *iii)* siete (7) de la finca 20,629, folio 230, del libro 2,011 de Guatemala a favor de Oscar Adán Pinot; *iv)* siete (7) de la finca 20,630, folio 231, del libro 2,011 de Guatemala a favor de Oscar Adán Pinot; y, *v)* las inmovilizaciones operadas en las fincas mencionadas.

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: **a.** El trece de enero de mil novecientos noventa y siete compareció Oscar Erick Estrada Véliz (difunto a la fecha del planteamiento del amparo) a celebrar contrato de compraventa de inmuebles con Bienes Raíces, Diseño, Construcción y Servicios Asociados, Sociedad Anónima, de conformidad con la escritura pública uno (1), autorizada en esta ciudad por el notario Oscar René Gordillo Frías. Las fincas objeto del contrato se encontraban inscritas en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo los números: *i.* veinte mil seiscientos veintinueve (20,629), folio doscientos treinta (230); y, *ii.* veinte mil seiscientos treinta (20,630), folio doscientos treinta y uno (231); ambas del libro dos mil once (2,011) de Guatemala, ubicadas en la vía cuatro uno – treinta y cinco y uno – treinta y siete zona cuatro de esta ciudad, asimismo, se incluyó en la venta el derecho de agua que surte a los inmuebles y el derecho de ocho líneas telefónicas; **b.** mediante escritura noventa y cinco (95) autorizada en esta ciudad el diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve por el notario Oswaldo Azurdia Martínez, se

hizo constar la supuesta venta que realizó Oscar Erick Estrada Véliz de los inmuebles descritos a Mónica del Carmen Díaz Córdova y de la finca cincuenta mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (50,444), folio sesenta y siete (67), del libro novecientos setenta y dos (972) de Guatemala; **c.** en escritura pública trescientos treinta y siete (337) autorizada en esta ciudad el veintinueve de noviembre de dos mil por el notario Benito Juárez Cajbón, compareció Mónica del Carmen Díaz Córdova a vender los inmuebles antes mencionados a Oscar Adán Pinot.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado, pero limitándolo en sus efectos positivos a dejar en suspenso la inscripción de dominio cuestionada y cualquier otra posterior por el plazo de tres años, con el solo objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de demanda distinta a la que los postulantes pudiesen interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione sus derechos, mientras se promovía en la vía legal correspondiente, la nulidad del negocio jurídico que motivó el planteamiento del amparo.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Este Tribunal del análisis del expediente subyacente, establece que la pretensión de [la] -amparista-, es que mediante el amparo que se conoce, se vuelva a discutir sobre las inscripciones registrales que han sido señaladas como acto reclamado, sin embargo consta a folio ciento tres (103) del expediente de mérito el escrito de interposición de la acción constitucional que Víctor Alfredo Olaverri Melgar –tercero interesado-, en su calidad de representante legal de la mortual del causante Oscar Erick Estrada Véliz (padre de la postulante), interpuso ante el Juzgado Sexto de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala, constituido en Tribunal de amparo, expediente identificado en ese órgano jurisdiccional con el número de registro veintisiete – dos mil seis (27-2006), en el que se emitió la sentencia de uno de diciembre de dos mil seis, obrante a folio ciento quince (115) de la pieza de amparo, por la que se otorgó la protección constitucional solicitada, en el sentido de que se le concedió al postulante (Víctor*

*Alfredo Olaverri Melgar, en su calidad de representante legal de la mortual del causante Oscar Erick Estrada Veliz) el plazo de tres años para que pudiera acudir a la vía ordinaria a promover la nulidad del instrumento público que aducía de falsedad, y como consecuencia se dejaron en suspenso las inscripciones registrales seis (6) y siete (7) de la finca veinte mil seiscientos veintinueve (20,629), folio doscientos treinta (230), del libro dos mil once (2,011) de Guatemala a favor de Mónica del Carmen Díaz Córdova y Oscar Adán Pinot; – obrante a folio veintitrés (23) de la pieza de amparo- y, seis (6) y siete (7) de la finca veinte mil seiscientos treinta (20630), folios doscientos treinta y uno (231), del libro dos mil once (2,011) de Guatemala a favor de Mónica del Carmen Díaz Córdova y Oscar Adán Pinot –obranste a folio cuarenta y dos (42) de la pieza de amparo-, procediendo la autoridad impugnada hacer la anotación respectiva. En tal virtud, el treinta y uno de octubre de dos mil siete, el amparista acudió al juez de primera instancia civil del departamento de Guatemala, a promover la nulidad absoluta de los negocios jurídicos contenidos en las escrituras públicas que dieron origen a las inscripciones contra las que se reclama, siendo admitida para su trámite la demanda en resolución de ocho de noviembre de dos mil siete, por el Juzgado Noveno de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala, el que decretó como medida precautoria la anotación de las fincas descritas. De la anterior relación de hechos, se puede establecer que los agravios que denuncia la postulante ya fueron conocidos dentro de aquel primer proceso de amparo que promovió Víctor Alfredo Olaverri Melgar, en su calidad de representante legal de la mortual del causante Oscar Erick Estrada Veliz –padre de la postulante- y, como consecuencia del otorgamiento de la protección constitucional referida, éste inició juicio ordinario de nulidad de los instrumentos públicos que adolecen de falsedad por la vía idónea que la ley de la materia prevé para el efecto. **Por lo que puede afirmarse que fue en aquella acción de amparo que ya se decidió reclamación similar a la que ahora formula la postulante, como consecuencia de su otorgamiento se difirió la controversia al conocimiento***

de la jurisdicción ordinaria los derechos alegados, correspondiendo a esa instancia la tutela efectiva. Por los motivos expuestos, esta Corte se encuentra imposibilitada de emitir nuevo pronunciamiento respecto a la petición que conoce en apelación, pues como quedó apuntado no es procedente hacerlo de nueva cuenta, cuando ya no existe derecho que tutelar, siendo, en consecuencia, atinente acoger los argumentos de apelación esgrimidos por el tercero interesado Oscar Adán Pinot...” [El resaltado no aparece en el texto original].

7. Expediente 2236-2013

Fecha del fallo: 14/08/2013

Postulante: Gilda Lucrecia Morales Marroquín de Rivas por medio de su Mandatario Especial Judicial con Representación Jorge Alfredo Sactic Estrada

Autoridad cuestionada: Registro General de la Propiedad

Actos reclamados: inscripciones registrales realizadas por la autoridad cuestionada: **i)** diecisiete y dieciochoava (17 y 18) inscripciones de dominio de la finca registrada con el número 65,191, folio 146 del libro 1,082 de Guatemala; **ii)** cuarta inscripción hipotecaria; y **iii)** segunda inscripción de cancelación hipotecaria, todas operadas en la finca descrita con anterioridad.

Breve relación de hechos que motivaron el amparo: **a)** indica ser propietaria del inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central – autoridad cuestionada– al número 65,191, folio 146 del libro 1,082 de Guatemala; **b)** denuncia que según la certificación registral acompañada al escrito de amparo, la finca aludida fue objeto de cuatro inscripciones anómalas durante los años dos mil once y dos mil doce, porque nunca compareció ante notario a otorgar ni firmar los siguientes instrumentos públicos: **i)** reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria a favor de Moisés Alberto Samayoa Marroquín, contenido en escritura pública doce (12), autorizada el dieciocho de mayo de dos mil once, por el notario Héctor Adolfo Morales Motta, el cual provocó la cuarta inscripción hipotecaria; **ii)**

carta de pago contenida en escritura pública sesenta y cinco (65), autorizada en la ciudad de Guatemala el nueve de noviembre de dos mil once, por el notario Héctor Adolfo Morales Motta, que provocó la segunda inscripción de cancelación de gravamen hipotecario, que extinguió la inscripción hipotecaria citada en el numeral anterior; **iii)** escritura pública trece (13), autorizada el dieciocho de mayo de dos mil once, por el notario anteriormente aludido, contentiva del contrato de compraventa por el cual, supuestamente vendió el bien inmueble relacionado en la literal a) del presente apartado a Moisés Alberto Samayoa Marroquín, la que generó la diecisieteava inscripción de dominio; y **iv)** contrato de compraventa contenido en el instrumento público ochenta (80), autorizado el veintiséis de junio de dos mil doce, por el notario Juan Carlos Parada García, en el que Moisés Alberto Samayoa Marroquín enajenó el bien inmueble relacionado precedentemente a la entidad Inversiones Marron, Sociedad Anónima, que provocó la dieciochoava inscripción de dominio –actos reclamados–.

Sentencia de primer grado: El *a quo* otorgó el amparo solicitado, pero limitándolo en sus efectos positivos a dejar en suspenso la inscripción de dominio cuestionada y cualquier otra posterior por el plazo de dos años, con el solo objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de demanda distinta a la que los postulantes pudiesen interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione sus derechos, mientras se promovía en la vía legal correspondiente, la nulidad del negocio jurídico que motivó el planteamiento del amparo.

Consideración de la Corte de Constitucionalidad: el tribunal al resolver estimó: *“...Para la procedencia del amparo es requisito indispensable que el solicitante pueda demostrar la existencia de agravio a sus derechos, circunstancia que debe estar avalada no sólo por los argumentos esgrimidos en el decurso procesal del amparo, sino también por medios de convicción suficientes, de manera que el Juez de amparo no dude que existe transgresión a la ley y, además que la acción constitucional de*

amparo sea el único medio por cuya virtud se genere protección a los derechos que se denuncian como vulnerados. En reiteradas oportunidades esta Corte ha declarado procedentes acciones de amparo que ostentan características fácticas similares al presente asunto; sin embargo, se ha limitado a que preliminarmente, aunque no se haya iniciado el procedimiento judicial correspondiente ante la jurisdicción ordinaria, **el interesado haga un aporte probatorio significativo en cuanto a las anomalías que denuncia en sede constitucional, de manera que el Tribunal pueda concluir que lo expresado por el amparista pueda considerarse como un despojo indebido de un bien.** Por ejemplo, en los casos en los que el bien objeto de conflicto ha sido inscrito con base en testimonios simulados también de instrumentos públicos simulados ha expresado “(...) estando probada la falsedad e inexistencia de los títulos con que se operó (...) esta resulta nula y jurídicamente inexistente (...)”. También, se ha otorgado la protección constitucional en los casos en que se denuncia la inexistencia de los títulos y su suplantación por documentos falsos en los que ha indicado “(...) a ese respecto, esta Corte ya ha manifestado un criterio jurisprudencial de que son nulas y jurídicamente inexistentes las inscripciones operadas sobre la base de títulos falsos e inexistentes (...)”. (...). Al realizar el análisis correspondiente, esta Corte advierte que el presente asunto difiere de los anteriormente mencionados, porque **los argumentos fácticos expuestos en el planteamiento de la presente garantía constitucional son los únicos en los que se sustenta la denuncia de la postulante de que las inscripciones operadas sobre la finca registrada en el Registro General de la Propiedad con el número sesenta y cinco mil ciento noventa y uno (65,191), folio ciento cuarenta y seis (146) del libro un mil ochenta y dos (1082) de Guatemala violan sus derechos de defensa y de propiedad privada. En efecto, la amparista se limita a señalar que las citadas inscripciones se realizaron sobre la base de instrumentos que adolecen de falsedad porque ella no los firmó.** Este Tribunal expresó, en la sentencia de siete de marzo de dos mil tres, dictada en el

expediente un mil quinientos cuarenta – dos mil dos (1540-2002) lo siguiente: “a) se imputa que el Registrador General de la Propiedad ha violado el derecho a la propiedad que el artículo 39 de la Constitución reconoce al amparista. De manera general esta disposición garantiza la propiedad privada como derecho inherente a la persona humana, derecho que tiene su desarrollo en el título II del libro II del Código Civil, en cuya normativa existe disposición concreta que habilita al propietario de un bien inmueble su facultad para reivindicarlo de cualquier poseedor o detentador. El régimen para la efectividad de la defensa del derecho aludido se concreta, a su vez, en las leyes procesales pertinentes, en este caso el Código Procesal Civil y Mercantil. b) se advierte de lo antedicho que la invocación de la ley sustantiva para la efectividad del derecho reclamado, debe ser hecha ante la jurisdicción ordinaria, porque a ella corresponde con exclusividad todo pronunciamiento referido a la tutela judicial, sin que sea viable la intervención de ninguna otra autoridad (...). c) de ello se sigue, que la justicia constitucional cuando carece de un aporte probatorio significativo, puede posibilitarse sólo si, habiéndose instado adecuadamente ante la jurisdicción ordinaria, al fallo definitivo de ésta, se le atribuye el desconocimiento o violación de derechos fundamentales (...). En ese sentido se concluye que, en tanto se omite acudir previamente a presentar reclamo ante la jurisdicción adecuada y dentro de la acción constitucional de amparo, no se aporten pruebas pertinentes en cuanto a las anomalías que se presuman, para conducir al Juez a dudar razonablemente de la legalidad de las actuaciones en cuanto al derecho reclamado, es prematuro accionar con fines reparadores.” En el caso sub examine, con el objeto de probar su afirmación respecto de su no comparecencia al otorgamiento de los instrumentos públicos que provocaron las inscripciones reclamadas y de las firmas que los calzan, no se aportaron más medios de convicción que: a. fotocopia legalizada del primer testimonio de la escritura pública ochenta y cuatro (84), autorizada el veintiocho de julio de mil novecientos ochenta y seis por el notario Mario René Díaz López en la que se documentó la adquisición del bien

aludido por la postulante; b. certificación de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número sesenta y cinco mil ciento noventa y uno (65,191), folio ciento cuarenta y seis (146) del libro un mil ochenta y dos (1082) de Guatemala, extendida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central; c. fotocopia del primer testimonio del instrumento público número trece (13), autorizado en la ciudad de Guatemala el dieciocho de mayo de dos mil once por el notario Héctor Adolfo Morales Motta, que documentó el contrato de compraventa del inmueble objeto de litis celebrado por la hoy postulante y Moisés Alberto Samayoa Marroquín; y d. fotocopia del primer testimonio de la escritura pública ochenta (80), autorizada en en la ciudad de Guatemala el veintiséis de junio de dos mil doce por el notario Juan Carlos Parada García que contiene contrato de compraventa del inmueble aludido celebrado entre Moisés Alberto Samayoa Marroquín e Inversiones Marron, Sociedad Anónima por medio de su administrador único y representante legal Byron Humberto González Marroquín.

Con las mencionadas copias no se acredita el dicho de la postulante de que no firmó los instrumentos que cuestiona, de modo que se aprecia que los señalamientos no tienen más sustento que la sola afirmación de la amparista de modo que no generó la duda de que su comparecencia y firma fueron suplantadas en los instrumentos públicos que sirvieron de base para operar las inscripciones registrales reclamadas. Por las razones que han quedado expuestas, el amparo instado deviene improcedente, por lo que deberán acogerse los medios de impugnación interpuestos y, en consecuencia, revocarse el fallo venido en grado y al resolver conforme a Derecho, denegar la protección constitucional solicitada...