

GUIA PARA CASOS DE VIOLACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN GUATEMALA





*El derecho de propiedad, como uno de los derechos fundamentales de la persona, juega un papel elemental en el desarrollo económico y social del individuo en sociedad. **Nuestra Constitución Política, en su artículo 39, lo reconoce como un derecho humano inherente a la persona** y establece la obligación del Estado de garantizar su ejercicio, así como de crear las condiciones que faciliten a los propietarios el uso y disfrute de sus bienes de manera que se alcance tanto el progreso individual, como el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.*

Bajo este marco constitucional, Guatemala tiene un marco legal que desarrolla la protección del derecho humano a la propiedad, así como una amplia gama de entidades encargadas de velar porque estas normas se respeten.

Sin embargo, en el Termómetro de Derechos de la Propiedad, hemos evidenciado el aumento a las violaciones al derecho de propiedad sobre inmueble en nuestro país, esto a través de la comisión de delitos como lo es la usurpación, conocido popularmente como invasión. Asimismo, también se ha evidenciado el incremento de los casos de despojo de propiedad a través de los delitos de falsedad ideológica y material a través de estructuras criminales que se dedican a realizar actividades para apoderarse ilegítimamente de inmuebles, utilizando protocolos de notarios fallecidos o en asociación con notarios que se prestan a autorizar documentos públicos fraudulentos, falsifican las escrituras públicas y/o su contenido.

En respuesta a esta situación, hemos unido esfuerzos para elaborar una guía que identifica algunos de los casos de violaciones al derecho de propiedad inmueble más frecuentes en nuestro país. Nuestro objetivo es proporcionar a las víctimas una serie de medidas preventivas, y en caso de despojo, ofrecer

un conocimiento claro de los procedimientos que permiten una reacción inmediata y ordenada para la defensa de su derecho de propiedad. Además, esta guía busca brindar a las víctimas de estas violaciones información actualizada sobre las principales instituciones a cargo del resguardo del derecho humano a la propiedad. Queremos ofrecer una mejor comprensión sobre el funcionamiento de estas entidades y orientar sobre cómo gestionar acciones en casos de violaciones a propiedades inmuebles.

Esperamos que esta Guía contribuya a disminuir los casos violaciones al derecho de propiedad en Guatemala, reforzando así la certeza jurídica y el desarrollo económico y social de nuestro país.

Cordialmente,

María Andrea Cáceres

Directora Ejecutiva
Observatorio de Derechos de Propiedad

Contenido

OBJETO DE LA GUÍA DE PARA CASOS DE VIOLACIÓN AL
DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE

DEFINICIONES

¿QUÉ ES EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE?

Registros de la Propiedad

Ministerio Público

Policía Nacional Civil

Procuraduría de Derechos Humanos

Corte de Constitucionalidad

Registro de Información Catastral

Organismo Judicial

¿DE QUÉ FORMA SE PUEDE VIOLAR MI DERECHO DE PROPIEDAD
INMUEBLE?

Usurpaciones

Falsedad Ideológica y Falsedad Material

Alteración de Linderos y Perturbación de la Posesión

¿CÓMO PROTEJO DE FORMA PREVENTIVA MI DERECHO DE
PROPIEDAD INMUEBLE?

¿QUÉ HACER DURANTE UNA PERTURBACIÓN DE LA POSESIÓN?

¿QUÉ HACER DURANTE LA ALTERACIÓN DE LINDEROS?

¿QUÉ HACER DURANTE UNA FALSIFICACIÓN?

OBJETO DE LA GUÍA PARA CASOS DE VIOLACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE

La presente guía tiene por objeto establecer los mecanismos de prevención para proteger tu derecho de propiedad inmueble y los procedimientos que permitan una reacción inmediata y ordenada para la defensa de la propiedad en caso de apoderamientos o aprovechamientos ilícitos de bienes inmuebles.

Definiciones

Bienes

Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles.

Bien Inmueble

Son los bienes que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro.

Desalojo

Derecho que tiene todo propietario para expulsar, con orden de juez competente, a las personas que ilegalmente se encuentren usurpando un bien inmueble de su propiedad.

Delincuentes

Grupo de personas que están realizando actos contrarios al derecho de propiedad cometiendo delitos tales como: usurpación, usurpación agravada, perturbación de la posesión, alteración de linderos, falsedad material o ideológica.

Delito de usurpación

Comete delito de usurpación quien, con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícitos, despojare o pretendiere despojar a otro de la posesión o tenencia de un bien inmueble o un derecho real constituido sobre el mismo, o quien, ilícitamente, con cualquier propósito, invada u ocupe un bien.

Delito de usurpación agravada

El delito de usurpación es agravada, cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes: a) Que el hecho se lleve a cabo por más de cinco personas; b) Cuando el o los usurpadores se mantengan en el inmueble por más de tres días; c) Cuando a los poseedores o propietarios del inmueble, sus trabajadores, empleados o dependientes, se les vede el acceso al inmueble o fuesen expulsados del mismo por los usurpadores o tuvieren que abandonarlo por cualquier tipo de intimidación que estos ejercieren en su contra; d) Cuando el hecho se lleve a cabo mediante hostigamiento, desorden, violencia, engaño, abuso de confianza, clandestinidad o intimidación; e) Cuando se cause cualquier tipo de daño o perjuicio al inmueble, sus cultivos, instalaciones, caminos de acceso o recursos naturales.

Delito de falsedad material

Comete el delito de falsedad material quien hiciere en todo o en parte, un documento público falso, o alterare uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio.

Delito de falsedad ideológica

Comete el delito de falsedad ideológica quien, con motivo del otorgamiento, autorización o formalización de un documento público, insertare o hiciere insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento debe probar, de modo que pueda resultar perjuicio.

Delito de perturbación de la posesión

Comete este delito el que cometa acciones que no encuadran por completo en la tipificación de la usurpación u alteración de linderos.

Delito de alteración de linderos

Comete este delito quien con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícito, de todo o parte de un inmueble, alterare los términos y linderos de los pueblos o heredades o cualquier clase de señales destinadas a fijar los límites de predios contiguos.

Flagrancia

Se entiende que hay flagrancia cuando la persona es sorprendida en el momento mismo de cometer el delito.

Propiedad

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.

Propietario de bien inmueble

Persona individual o jurídica que según documentos del Registro de la Propiedad es el titular de una Finca.

Poseedor legítimo

El que ejerce sobre un bien facultades inherentes al dominio, fundado en justo título, adquirido de buena fe y de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en ley.

Usurpadores

Grupo de personas identificada o no que estén ocupando ilegalmente un bien inmueble o que perturben el uso del inmueble de su propietario.

Víctimas

Propietarios o legítimos poseedores que se ven afectados por la comisión de los delitos de usurpación, usurpación agravada, perturbación de la posesión, alteración de linderos, falsedad material o ideológica, pudiendo ser persona individual o jurídica.

¿Qué es el derecho de propiedad del inmueble?

Para poder comprender que es el derecho de propiedad inmueble, debemos tener claridad que de forma general el derecho humano de propiedad que se encuentra reconocido en la Constitución Política de la República de Guatemala en su parte dogmática en el artículo 39, en la cual se establece que toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

Asimismo, establece que es obligación del Estado garantizar el ejercicio de este derecho y de crear las condiciones que faciliten a los propietarios el uso y disfrute de sus bienes, de manera que alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

El derecho humano de propiedad se encuentra protegido no solo a nivel nacional, sino también en tratados internacionales, tales como la Convención América de Derechos Humanos y la Declaración Universal de Derechos Humanos.

Para poder proteger la propiedad, primero es importante, conocer que puede ser objeto de mi propiedad, y de acuerdo con nuestra legislación es “todo lo que puede ser objeto de apropiación”, y puede ser objeto de apropiación “todas las cosas que no estén excluidas del comercio de los hombres por su naturaleza o por disposición de la ley, la que ella declara irreductibles a propiedad particular”.

La propiedad, por tanto, es tan amplia que involucra tantos bienes muebles e inmuebles, la cual se tiene el pleno uso, goce y disposición, salvo ciertas limitaciones debidamente establecidas en la ley.

Los bienes inmuebles son aquellos que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro, como lo puede ser el suelo de conformidad con el Código Civil, o conocido coloquialmente como “terreno”, “finca”, “casa” entre otras.

En línea con lo anterior, es importante resaltar que el derecho de propiedad sobre inmuebles proporciona seguridad jurídica, asegurando la protección legal de sus bienes.

Esta garantía les confiere la certidumbre de contar con el respaldo de la ley para utilizar, disfrutar y disponer de sus propiedades, siempre conforme a la regulación vigente.

Esta seguridad jurídica promueve la confianza y la estabilidad en las transacciones y relaciones comerciales.

Además, el derecho de propiedad actúa como un poderoso incentivo para el trabajo y la inversión. Los individuos tienen la confianza de que podrán disfrutar de los beneficios de su esfuerzo y de los frutos de sus inversiones. Esta certeza fomenta la creatividad y la innovación, ya que las personas tienen la motivación de obtener recompensas justas por su trabajo y asumir riesgos en busca de un mayor beneficio económico. Como resultado, el derecho de propiedad impulsa el desarrollo económico y contribuye al bienestar social en general.

La propiedad privada también desempeña un papel crucial en la estabilidad social. Al tener un hogar o un lugar de trabajo propio, las personas desarrollan un sentido de arraigo y pertenencia. Esto fortalece la responsabilidad individual en el cuidado y mantenimiento de los bienes, lo que contribuye a la preservación y mejora de la calidad de vida en las comunidades.

En términos de desarrollo económico, el derecho de propiedad es fundamental, pues sirve de cimiento para el establecimiento de empresas, la generación de empleo y la inversión en infraestructuras. Por ejemplo, la propiedad inmobiliaria permite el desarrollo de proyectos de construcción y vivienda, lo que impulsa la actividad económica y mejora las condiciones de vida de las personas. Asimismo, la propiedad de activos empresariales permite el crecimiento y la expansión de los negocios, lo que a su vez fomenta la creación de empleo y la prosperidad económica.

La propiedad privada garantiza otros derechos y libertades individuales. Al tener el control y la posesión de sus bienes, las personas pueden ejercer su derecho a la privacidad, la libertad de expresión, la libertad de asociación y otros derechos fundamentales. La propiedad proporciona un entorno seguro y protegido para el ejercicio de estos derechos, brindando a los individuos un espacio vital para expresar su identidad, sus ideas y participar en la sociedad de manera plena y libre.

1 De conformidad con el Código Civil, artículo 445 son bienes inmuebles además del suelo: 1. el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra; 2º. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados; 3º. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente; 4º. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble; 5º. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas; 6º. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y, 7º. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos piara los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca

¿QUIÉNES SON LOS GARANTES DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE?

A raíz de esta base constitucional, Guatemala tiene un marco legal que desarrolla la protección del derecho humano a la propiedad, así como una amplia gama de entidades encargadas de velar porque estas normas se cumplan. A continuación, nos referiremos a los garantes de propiedad inmueble de conformidad con nuestra legislación.



Registro de la Propiedad

¿Qué hacen?

Son instituciones públicas que tienen por objeto la inscripción, anotación, y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y bienes muebles identificables.

En Guatemala actualmente funcionan dos Registros de la Propiedad: El Registro de la Propiedad de la Zona Central, con sede en la Ciudad de Guatemala y conocido como Registro General de la Propiedad. El Segundo Registro de la Propiedad, con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

Los Registros de la Propiedad deben emitir certificaciones de inscripción de todo tipo derechos y anotaciones que recaigan bienes inmuebles inscritos en los Registros de la Propiedad.

En los Registros de la Propiedad se inscriben, principalmente:

- Títulos que acrediten la propiedad o existencia de algún derecho real registrable sobre bienes inmuebles.
- Títulos en los que se constituyan, reconozcan modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles, así como anotaciones y limitaciones.
- Inmovilizaciones que limiten voluntariamente la enajenación o gravamen de bienes inmuebles por un plazo máximo de tres años.

¿Cómo garantizan el derecho humano de propiedad?

- En los Registros se inscribe todo tipo de operación relacionada con la propiedad y se deja un historial permanente de los inmuebles desde su creación hasta su modificación o extinción. Los títulos inscritos acreditan el dominio de los inmuebles y los derechos reales constituidos sobre los mismos.
- Los títulos inscritos o anotados surten efectos frente a terceros desde la fecha de su presentación al Registro, razón por la cuál es fundamental la inscripción de todo tipo de actos sobre bienes inmuebles para garantizar la certeza de los derechos de propiedad.
- Los propietarios de bienes inmuebles pueden inmovilizar las propiedades sobre las que detentan derechos, con tal de limitar la enajenación de su propiedad con ocasión de malas prácticas que pudieran perjudicarlos en menoscabo de la seguridad registral.
- Si un propietario detecta una anomalía en una inscripción de bienes de supropiedad, este puede presentar una denuncia en la Agencia Fiscal del Ministerio Público en la sede del Registro General de la Propiedad, o cualquier fiscalía o presentarse ante el Registro para pedir orientación.
- El Registro tiene un servicio de mensaje de texto a notarios y propietarios para notificarles de cualquier transacción que busque realizarse en su nombre.
- Los Registros garantizan el cumplimiento de los principios de legitimación, publicidad, rogación, legalidad, tracto sucesivo y prelación.
- De oficio, interpone denuncias por casos de falsedad ideológica o material de los que sus operadores y su departamento de seguridad registral tenga conocimiento con razón de sus activi-

Fundamento legal:

Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Artículo 1124 y ss. Código Civil (Decreto ley 106).



Ministerio Público

¿Qué hacen?

El Ministerio Público persigue la realización de la justicia, vela por la correcta aplicación de las leyes y le corresponde el ejercicio de la acción penal, así como dirigir la investigación de los delitos de acción pública. Cuando se producen violaciones a los derechos de propiedad catalogadas como delito por el Código Penal, específicamente en el caso de los delitos que atentan contra la propiedad inmueble, le corresponde iniciar su persecución de oficio o a petición del agraviado por medio de la interposición de una denuncia.

En cuanto a los delitos de propiedad inmueble, es importante mencionar la existencia de una Fiscalía Especializada contra los Delitos de Usurpación, la cual es la fiscalía encargada de la investigación y persecución penal de los delitos de usurpación, usurpación agravada, alteración de linderos y perturbación de la posesión. Asimismo, se cuenta con una Oficina de Atención Permanente para los agraviados. En cuanto a los delitos de falsificación ideológica y falsificación material existe una Agencia Fiscal en la sede del Registro General de la Propiedad.

¿Cómo garantiza el derecho humano de propiedad?

- Si una persona es víctima de los delitos de apoderamientos o aprovechamientos ilícitos de bienes inmuebles puede interponer su denuncia por medio del portal web de del Ministerio Público o presentándose a la agencia fiscal de su municipio, así como también dependiendo el tipo de delito se puede acceder directamente a la Fiscalía Especializada contra los Delitos de Usurpación o en la Agencia Fiscal en la sede del Registro General de la Propiedad.

Fundamento legal:

Artículo 251 de la Constitución
Política de la República de Guatemala.
Artículo 107 y 108 del Código
Procesal Penal (Decreto 51-92)
Ley Orgánica del Ministerio Público (Decreto 40-94).



Policía Nacional Civil

¿Qué hacen?

La Policía Nacional Civil es la institución pública encargada de proteger la vida, la integridad física, la seguridad de las personas y sus bienes, el libre ejercicio de los derechos y libertades, así como prevenir, investigar y combatir el delito preservando el orden y la seguridad pública. Por iniciativa propia, por denuncia o por orden del Ministerio Público investiga los hechos punibles e impide que estos sean llevados a consecuencias ulteriores. Asimismo, debe capturar a las personas sindicadas de algún delito por orden judicial o en los casos de delito flagrante, debe de accionar inmediatamente, realizando las capturas que en derecho corresponda y poner a disposición de las autoridades competentes dentro del plazo legal a todas las personas que sean capturados de forma flagrante en la comisión de un delito.

Fundamento legal:

Ley de la Policía Nacional Civil (Decreto 11-97)

¿Cómo garantiza el derecho humano de propiedad?

- Al comunicarse con la Policía Nacional Civil, los afectados pueden requerir el auxilio y la presencia de para aprehender a quienes se encuentren cometiendo un delito, incluyendo los delitos contra el patrimonio. Si un hecho punible perseguible de oficio llega a su conocimiento, deben informar detalladamente al Ministerio Público mediante una prevención policial y practicarán una investigación preliminar, para reunir o asegurar con urgencia los elementos de convicción y evitar la fuga u ocultación de los sospechosos.
- Dicha institución tiene la obligación de actuar cuando se está en presencia de un delito flagrante de usurpación, no debe de esperar a que se concrete o se cause más daño, este debe de actuar con capturas y posible uso de la fuerza.
- Cuando se produce una usurpación, la PNC actúa de acuerdo con los procedimientos legales establecidos para llevar a cabo el desalojo de manera segura. La PNC, en coordinación con las autoridades competentes y el sistema judicial, despliega los recursos necesarios para ejecutar los desalojos. Su presencia y acción durante estos procedimientos tienen como objetivo principal proteger los derechos de los propietarios legítimos y hacer valer el Estado de derecho.



**Procuraduría
de Derechos
Humanos**

¿Qué hacen?

El procurador de los derechos humanos es un observador nombrado por el Congreso de la República para la defensa de los Derechos Humanos que la Constitución garantiza, tales como el derecho humano de propiedad, debiendo emitir censura pública por actos o comportamientos en contra de los derechos constitucionales, así como promover acciones o recursos, judiciales o administrativos.

¿Cómo garantiza el derecho humano de propiedad?

- Un ciudadano cuyos derechos de propiedad estén siendo violados puede denunciar ante la Procuraduría de Derechos Humanos. La denuncia se registra en el Sistema de Gestión de Denuncias. Luego, pueden solicitarse medidas urgentes a otras instituciones y realizar coordinaciones internas, solicitar medidas de seguridad o exhibición personal si correspondiera. El Procurador puede recomendar a las autoridades que realicen las diligencias necesarias con el fin de mejorar el funcionamiento y gestión de la administración, para que los hechos denunciados no pasen nuevamente.
- Cuando se produce una usurpación, la PDH únicamente es acompañante y garante que el proceso desalojo cumpla con los requerimientos de ley.

Fundamento legal:

Artículo 274 y 275 de la Constitución Política de la República de Guatemala.
Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Congreso de la República y del Procurador de los Derechos Humanos.



**Corte de
Constitucionalidad**

¿Qué hacen?

La Corte de Constitucionalidad tiene como función la protección y el control de la supremacía constitucional, garantizar la libertad e integridad de las personas y prevenir o restituir las violaciones de derechos. Principalmente, otorga garantías constitucionales, mediante la acción de amparo en defensa de sus derechos fundamentales, o bien por medio de la inconstitucionalidad general de leyes, reglamentos o disposiciones o la inconstitucionalidad de éstas en casos concretos.

¿Cómo garantiza el derecho humano de propiedad?

- Los particulares cuyos derechos de propiedad estén siendo violados, pueden acudir a la Corte de Constitucionalidad, utilizando la garantía constitucional idónea para el caso concreto con el apoyo de un abogado que lo asesore en la materia.
- Los precedentes establecidos por la Corte de Constitucionalidad en sus resoluciones son considerados como un parámetro interpretativo que los juzgados ordinarios pueden utilizar como referencia al conocer casos relacionados con violaciones al derecho humano de propiedad.

Fundamento legal:

Artículo 268 y 272 de la Constitución Política de la República de Guatemala.
Artículo 163 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.

Sobre la jurisprudencia del derecho de propiedad inmueble, en el ámbito de la falsedad ideológica y material, destacan dos categorías importantes:

- *Protección plena o total: Esta categoría se aplica cuando la falsedad denunciada es evidente y clara. En estos casos, la Corte ha ordenado la cancelación de las inscripciones afectadas y la restauración plena del ejercicio del derecho que fue transgredido. Esto implica restablecer completamente los derechos de propiedad afectados por la falsedad.*
- *Protección parcial o temporal: Esta categoría se aplica cuando no existen pruebas suficientes para demostrar la falsedad de documento público en disputa. En tales casos, la protección otorgada se limita a suspender temporalmente la inscripción registral afecto garantizar el derecho del demandante a recurrir a la vía jurisdiccional ordinaria correspondiente. El objetivo es asegurar que la propiedad de la cual se considera despojado no sufra alteraciones registrales durante un tiempo prudencial.*

Sobre la jurisprudencia del derecho de propiedad inmueble, en el ámbito de usurpaciones, es importante destacar el elemento de desalojo inmediato.

- *La Corte de Constitucionalidad, a través de sus resoluciones relevantes, ha reconocido la importancia de proteger los derechos de propiedad y ha establecido la necesidad de llevar a cabo desalojos de manera inmediata cuando se demuestre la violación de dichos derechos. Por otro lado, la Corte de Constitucionalidad ha establecido que los desalojos en casos de violación de derechos de propiedad deben llevarse a cabo de manera inmediata, sin necesidad de esperar a una sentencia definitiva. Una vez que la Corte tiene conocimiento de la situación, se reconoce la urgencia de proteger los derechos de propiedad afectados y se ordena la realización del desalojo de forma inmediata. Esta determinación se basa en la premisa de que la demora en la ejecución de un desalojo puede*
- *generar daños irreparables a los derechos de propiedad y causar perjuicios significativos a los propietarios afectados.*
- *Por lo tanto, la Corte ha establecido que, al tener conocimiento del hecho de violación, es necesario actuar de manera pronta y eficaz para restablecer los derechos de propiedad y evitar un mayor perjuicio a los afectados. Esta posición de la Corte de Constitucionalidad resalta la importancia de la protección y garantía inmediata de los derechos de propiedad, reconociendo que la demora en la resolución final del caso puede resultar en consecuencias adversas para los propietarios y socavar la seguridad jurídica en relación con la propiedad.*



Registro de Información Catastral

¿Qué hacen?

El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene como objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional.

¿Cómo garantiza el derecho humano de propiedad?

- Tiene la función de extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento de los predios catastrados. Además, provee al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento.
- Por otro lado, provee informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y regularización de la tenencia de esta y a cualquier otra institución estatal o privada que lo solicite.
- Además, apoya a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas.

Fundamento legal:

Ley del Registro de Información Catastral (Decreto No. 41-2005).



Organismo Judicial

¿Qué hacen?

Le corresponde la potestad de impartir justicia y promover la ejecución de lo juzgado, entre ello, de todo lo relativo a violaciones al derecho humano de propiedad por delitos de usurpación, usurpación agravada, perturbación de la posesión y alteración de linderos.

¿Cómo garantiza el derecho humano de propiedad?

- Por medio de los juzgados de distintas ramas, garantizando la tutela judicial efectiva y el libre acceso a los tribunales, permite a los particulares iniciar procesos de naturaleza penal o civil para obtener una sentencia firme cuya ejecución represente una restitución de sus derechos de propiedad.
- Adicionalmente, en casos de usurpación, en el momento inmediato de tener conocimiento de la comisión de este delito, el juzgado pertinente debe emitir la orden de desalojo, por tratarse de un delito flagrante. Sin necesidad de llegar a una sentencia para el efecto.

Fundamento legal:

*Artículo 203, Constitución Política de la República de Guatemala.
Decreto legislativo No. 2-89, Ley del Organismo Judicial.*

¿De qué forma se puede Violar mi derecho de propiedad?

Las usurpaciones conocidas popularmente como invasiones son el delito más común contra las propiedades, los cuales se encuentran regulados en el Código Penal como Delito de Usurpación, y Delito de Usurpación Agravada.

Comete delito de usurpación quien, con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícitos, despojar o pretendiere despojar a otro de la posesión o tenencia de un bien inmueble o un derecho real constituido sobre el mismo, o quien, ilícitamente, con cualquier propósito, invada u ocupe un bien inmueble.

La permanencia en el inmueble constituye flagrancia en este delito. La Policía, el Ministerio Público o el Juez, están obligados a impedir que los hechos punibles continúen causando consecuencias ulteriores, ordenándose o procediéndose según corresponda, al inmediato desalojo.

Por otra parte, comete el delito de usurpación es agravada, cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Que el hecho se lleve a cabo por más de cinco personas;
- Cuando el o los usurpadores se mantengan en el inmueble por más de tres días;
- Cuando a los poseedores o propietarios del inmueble, sus trabajadores, empleados o dependientes, se les vede el acceso al inmueble o fuesen expulsados del mismo por los usurpadores o tuvieren que abandonarlo por cualquier tipo de intimidación que estos ejercieren en su contra;
- Cuando el hecho se lleve a cabo mediante hostigamiento, desorden, violencia, engaño, abuso de confianza, clandestinidad o intimidación;
- Cuando se cause cualquier tipo de daño o perjuicio al inmueble, sus cultivos, instalaciones, caminos de acceso o recursos naturales.

Como puede apreciarse de la normativa penal anteriormente citada:

Se estableció que la permanencia del presunto delincuente en el inmueble usurpado constituye flagrancia en este delito. En esa línea, el Código Procesal Penal, en su artículo 257, es claro al establecer que la policía debe aprehender a quien sea sorprendido cometiendo un delito flagrante. Se creo la obligación para la Policía, el Ministerio Público y el Juez, indistintamente, de impedir que la usurpación continúe, procediéndose al inmediato desalojo con el objeto de impedir que el hecho punible continúe causando consecuencias ulteriores.

Sobre el desalojo es una medida de naturaleza cautelar o de garantía, que obliga al Juez de causa a que con base en los elementos objetivos de convicción que aparezca en el proceso que hagan percibir la posibilidad que la usurpación se está consumando, la decrete y la ejecute de forma inmediata.

Un desalojo legal, dentro del marco jurídico establecido, no debe confundirse con un desplazamiento forzoso. Es importante destacar la diferencia entre ambos conceptos.

El desalojo legal se refiere a una medida cautelar o de garantía que puede ser solicitada por una parte afectada ante un juez competente. Esta medida tiene como objetivo principal restituir los derechos de propiedad legítimos cuando se evidencia la presencia de usurpadores o invasores ilegales en un inmueble o propiedad.

El desalojo legal se basa en elementos objetivos de convicción que deben ser presentados y

evaluados dentro del proceso judicial correspondiente. Estos elementos pueden incluir pruebas documentales, testimonios, inspecciones oculares, entre otros. El juez encargado del caso debe analizar dichos elementos y, en caso de considerar que la usurpación es evidente y está causando perjuicio al propietario legítimo, debe decretar y ejecutar el desalojo de forma inmediata.

Es importante destacar que los desalojos legales son una herramienta legal para proteger los derechos de propiedad de aquellos que los poseen legítimamente. Estos desalojos no deben confundirse ni equipararse con desplazamientos forzados de legítimos propietarios de bienes inmuebles.

Desalojo	Desplazamiento forzado
<p>Es una medida de naturaleza cautelar o de garantía, que obliga al juez de causa a que con base en los elementos objetivos de convicción que aparezca en el proceso que hagan percibir la posibilidad que la usurpación se está consumando, la decrete y la ejecute de una forma inmediata.</p>	<p>Los desalojos forzosos son una forma de desplazamiento arbitrario, dado que tienen como resultado el traslado de la población y las expulsiones masivas de personas entre otras prácticas que significan el desplazamiento impuesto e involuntario de personas de sus propiedades, y no de quien este usurpando una propiedad ilegalmente.</p>

Falsedad Ideológica y Falsedad Material

Los delitos de falsedad ideológica y material, como sus denominaciones lo indican, se caracterizan por implicar una adulteración de ciertos elementos esenciales de un documento, o de la totalidad de este ya sea en su contenido o en su elemento material. El bien jurídico protegido por estos delitos es la fe pública y la confianza de los ciudadanos en los documentos, pero también la certeza jurídica. De forma concreta, la legislación guatemalteca define ambos delitos de la siguiente manera:

Comete el delito de falsedad material quien hiciere en todo o en parte, un documento público falso, o alterare uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio de conformidad con el artículo 321 del Código Penal.

Por otra parte, comete el delito de falsedad ideológica quien, con motivo del otorgamiento, autorización o formalización de un documento público, insertare o hiciere insertar declaraciones falsas

concernientes a un hecho que el documento debe probar, de modo que pueda resultar perjuicio de conformidad con el artículo 322 del Código Penal.

Estos dos delitos son comunes para el despojo de la propiedad inmueble mediante actividades ilegales, en la cual obtienen protocolos de notarios fallidos o se asocian con notarios que se prestan a autorizar documentos públicos fraudulentos, falsifican las escrituras públicas y/o su contenido, tramitan inscripciones anómalas en el Registro General de la Propiedad, y posteriormente realizan negocios con dichos inmuebles.

Dichos delitos podrán estar asociados también con otros delitos tipificados en el Código Penal, tales como: estafa propia, estafa especial, falsificación de documentos privados, uso de documentos falsificados, falsedad de certificados y falsedad de sellos, papel sellado y timbres e incluso asociación ilícita.

Alteración de Linderos y Perturbación de la Posesión

La alteración de linderos se encuentra regulada en el artículo 258 del Código Penal. Este delito se comete cuando una persona, con el propósito de obtener una ventaja ilícita o apoderarse de todo o parte de un inmueble, modifica los términos y linderos de los pueblos o heredades, así como cualquier señal destinada a fijar los límites entre propiedades contiguas. Si se lleva a cabo este acto con el uso de la violencia, la pena establecida es de prisión de uno a dos años. En caso de que no medie violencia, la pena será de seis meses a un año.

Por otro lado, la perturbación de la posesión se encuentra contemplada en el artículo 259 del Código Penal. Este delito consiste en perturbar, mediante el uso de violencia, la posesión o tenencia de un inmueble, sin estar comprendido en los tres artículos anteriores del Código. Aquellos que cometan este delito serán sancionados con una pena de prisión de uno a tres años.

¿Cómo protejo de forma preventiva mi derecho de propiedad inmueble?

Sobre el desalojo es una medida de naturaleza cautelar o de garantía, que obliga al Juez de causa a que con base en los elementos objetivos de convicción que aparezca en el proceso que hagan percibir la posibilidad que la usurpación se está consumando, la decreta y la ejecute de forma inmediata.

Título de propiedad

El propietario debe tener la certeza de tener el título que acredita la propiedad, pudiendo ser el primer testimonio de la escritura pública de compraventa, donación u otro acto jurídico en la que se haya otorgado la propiedad o también se puede acreditar mediante una certificación emitida por los Registros de la Propiedad.

Verificación en el Registro de la Propiedad

Solicitar una certificación del historial completo de la finca registral o realizar una consulta electrónica, para conocer la situación legal y los límites de la propiedad en cuestión. La propiedad debe estar debidamente inscrito en el Registro de Propiedad con el número de finca, folio y libro y el departamento correspondiente. En la inscripción registral se debe verificar el nombre de propietario, ubicación de la propiedad, área inscrita y cualquier limitación o gravamen.

Estar al día con los impuestos y las obligaciones legales

Cumplir con todas las obligaciones legales y fiscales relativas a la propiedad. La falta de cumplimiento puede debilitar tu posición legal en caso de disputa.

Contratos claros y concisos

Si la propiedad está en alquiler o en usufructo, asegurarse de tener contratos claros y legales que protejan los derechos del propietario.

Conocer a sus vecinos

Tener comunicación con el propietario (s) o poseedor (es) de los terrenos colindantes al suyo. Esto le permitirá monitorear el estado de su terreno cuando no pueda visitar frecuentemente.

Mantenimiento de documentos

Mantener el título de propiedad y documentos relacionados en un lugar seguro y accesible. Estos documentos pueden incluir escrituras, contratos de venta, permisos de construcción, recibos de impuestos sobre la propiedad, seguros, entre otros. Además tener una copia digital.

Revisar regularmente el estado de tu propiedad en los Registros de Propiedad

Mediante la consulta electrónica de forma regular para asegurarse de que no haya ninguna alteración en la información registrada sobre tu propiedad, lo cual puede ayudar a detectar cualquier actividad sospechosa o intento de fraude a tiempo.

Inmovilización voluntaria de bienes registrados

Realizar el proceso de inmovilización que constituye una medida para que los bienes y derechos inscritos en el Registro de Propiedad no puedan ser enajenados o gravados sin el consentimiento del propietario.

Aviso a propietarios vía mensaje de texto

El propietario puede realizar la gestión en los Registros de la Propiedad para asociar sus propiedades registradas a su número de celular para que el sistema le avise automáticamente cualquier operación relacionada a la misma.

Visitas constantes al terreno de su propiedad

Realizar constantes visitas al terreno de su propiedad, pudiendo tomar imágenes o videos.

Delimitar su propiedad

Mediante cercos perimétricos y coloque letreros que indique que el terreno es propiedad privada y que no está a la venta para disuadir a los intrusos.

Certificado catastral y plano certificado de predios

Solicitar al Registro de Información Catastral una certificación de catastro y plano certificado de predios en el caso que la propiedad este ubicada en un área donde se haya declarado zona en proceso catastral o finalizado el catastro por dicha institución.

Claridad en los linderos de la propiedad

Asegúrate de que los límites de tu propiedad estén claramente demarcados y sean visibles. Si los linderos son inciertos, considera la posibilidad de contratar a un agrimensor profesional.

Indicios de posible comisión de delito contra la propiedad

Ante una eventual amenaza de violación contra propiedad inmueble se debe notificar por escrito a la agencia más cercana de la PNC sobre la eventual amenaza a su propiedad y notificar a través de un memorial simple (carta simple) ante la oficina auxiliar departamental del Procurador de Derechos Humanos notificando que ha avisado a la PDH sobre la amenaza para que solicite al Estado protección.

Instalar un sistema de seguridad

Cámaras de seguridad, alarmas, cerraduras reforzadas, barreras físicas y otras medidas pueden ayudar a proteger tu propiedad contra intrusos o daños.

Estudio topográfico

Contratar a un topógrafo para realizar un levantamiento físico de la propiedad para brindar certeza jurídica a la propiedad. Incluye la medición real y delimitación física y georreferenciada de un bien inmueble, y comparación con los derechos de propiedad inscritos.

Conocer los números telefónicos de la Policía Nacional Civil

La rápida intervención de la autoridad policial es clave para evitar que los delincuentes se establezcan en el lugar.

Informe sobre medidas de acción

Informe a las personas que habiten o trabajen en el bien inmueble sobre las medidas de acción y cómo proceder de manera inmediata si se llega a dar una comisión de delito y la aplicación de la presente guía:

- Medidas de protección y salvaguarda de la seguridad y vida de las personas que trabajan se encuentren en el bien inmueble.
- Medidas y acciones legales que deben realizar, cómo y dónde presentar las respectivas denuncias y a quien notificar.
- Medidas para garantizar el respeto a los derechos humanos de todas las personas, incluyendo a las víctimas (trabajadores, propietarios, proveedores, clientes, comunitarios), a las autoridades de Gobierno (PNC, PDH, Jueces, etc.); así como también los derechos humanos de las mismas personas que se encuentran cometiendo delitos flagrantes de usurpación.
- Si el terreno y los accesos a la finca lo permiten, imprima rótulos/mantas en lugares visibles, recordando que es propiedad privada y cualquier atentado contra la misma es un delito.

¿Qué hacer durante una invasión?

1. *Asegúrese de priorizar la vida y la seguridad de las personas que trabajan, viven o se encuentran de visita en su propiedad.*
2. *Llame a las autoridades más cercanas PNC y pida apoyo.*
3. *Llame a su abogado y comience el proceso para documentar los hechos y prepararse para la presentación de denuncias legales a las autoridades que correspondan.*
4. *Los hechos que sucedan y que sean cometidos por los invasores, se puede documentar con fotografías, videos y estimaciones económicas en el caso de existir destrucción o cualquier tipo de daño adicional a la propiedad, tales como:*
 - Destrucción o daño de maquinaria o equipo.
 - Secuestro o retención de personas.
 - Destrucción o vandalización de construcciones (bodegas, plantas de producción, casas, apartamentos, entre otros)
 - Incendios provocados.
 - Destrucción de cultivos, tala de árboles, o animales domésticos o de producción pecuaria.
 - Destrucción de mercadería o insumos de producción industrial y comercial
 - Agresiones físicas o que atenten contra la vida y la seguridad de las personas. (golpes, amenazas, retención de alguna persona en contra de su voluntad, secuestro, etc.)
5. *Elabore un reporte cronológico y detallado de los hechos. El reporte debe ser minucioso, detallando en orden de fecha y hora, como van sucediendo los diferentes hechos cometidos por los invasores. Además, se sugiere agregar una tabla con un resumen clasificando y detallando los daños sufridos, conforme a descripción en el punto anterior.*
6. *Con el apoyo de sus asesores legales asegúrese de presentar las siguientes denuncias, acreditando de forma fehaciente la propiedad del bien inmueble objeto de la usurpación.*
 - Denuncia o querrela por delitos de usurpación o usurpación agravada según el caso ante el Ministerio Público o Policía Nacional Civil.
 - En el Juzgado de Paz más cercano, una solicitud de exhibición personal para las personas que estén siendo amenazadas en su integridad física o que estén siendo retenidas en contra de su voluntad.

7. En el caso de que las autoridades de Gobierno a cargo de los diferentes temas no actúen conforme a la Ley para atender las denuncias presentadas, diligencia las siguientes denuncias ante el Procurador de los Derechos Humanos y/o el Ministerio Público:

- Si la PNC no acude a resguardar la seguridad de las personas en un tiempo prudencial, denuncie ante la Inspectoría General de la PNC la falta de acción de los agentes.
- Si el MP no solicita la orden de juez para realizar el desalojo en coordinación con la PNC, denuncie ante el PDH la falta de acción del MP.
- Si la PDH obstaculiza la ejecución de una orden de desalojo, denuncie ante el MP al funcionario de la PDH. Recuerde que la PDH está facultada para acompañar la ejecución de una orden de desalojo con el propósito de garantizar que los derechos humanos de todas las personas sean debidamente protegidos.
- Si, y a pesar de que existe una orden de juez con fecha señalada para la ejecución de una orden de desalojo y ésta no se cumple en el plazo señalado por el Juez; presente una denuncia ante la PDH señalando el incumplimiento por parte de la PNC y el MP para ejecutar la orden de Juez.
- Si, una orden de Juez no es ejecutada en el plazo establecido. Y debe solicitarla una vez, solicite al Juez por escrito que se consigne en la resolución a la autoridad competente en el caso de no acatar la orden de ejecución de desalojo en la nueva fecha ordenada.

8. Presentada la denuncia o querrela, el curso de acción de esta dentro del Ministerio Público consiste en los siguientes pasos:

- Solicitud de informe a catastro y registros de la propiedad: Se solicita un informe al Registro de Información Catastral y al Registro de la Propiedad que corresponda para obtener detalles sobre la situación legal y los límites de la propiedad en cuestión.
- Solicitud de informe a municipalidad u otras instituciones: Se realiza una solicitud de informe a la municipalidad correspondiente u otras instituciones relevantes para recabar datos adicionales que puedan ser útiles en la investigación.
- Declaraciones testimoniales: Se toman las declaraciones del agraviado, el presunto infractor y los testigos, con el fin de recabar información sobre los hechos ocurridos.
- Junta Conciliatoria: En caso de que se llegue a un acuerdo entre las partes involucradas durante esta etapa, se procede a desestimar el caso, y la etapa conciliatoria llega a su fin.
- Informe de investigación: La División Especializada en Investigación Criminal y la Dirección de Investigaciones Criminalísticas llevan a cabo una investigación exhaustiva del caso y emiten un informe detallado sobre los hallazgos.
- Análisis de riesgo: Se realiza un análisis de riesgo para evaluar las implicaciones y las medidas de seguridad necesarias durante el proceso.
- Control judicial: En esta fase, se solicitan órdenes judiciales, como órdenes de allanamiento o citaciones, con el objetivo de recopilar pruebas adicionales o asegurar la comparecencia de personas relevantes en el caso.
- Realización de allanamiento y captura en flagrancia: Si es procedente, se lleva a cabo un allanamiento y se realiza la captura en flagrancia del presunto infractor.
- Informe de allanamiento y solicitud de desalojo: Se elabora un informe detallado sobre el allanamiento realizado y se presenta una solicitud de desalojo en caso de ser necesario.
- Inicio del procedimiento penal común: Una vez completadas las etapas anteriores, se inicia el procedimiento penal común, en el cual se lleva a cabo el proceso judicial correspondiente, con el objetivo de determinar la responsabilidad del acusado y aplicar las sanciones correspondientes en caso de ser hallado culpable.

¿Qué hacer durante una perturbación de la posesión?

1. *Asegúrese de priorizar la vida y la seguridad de las personas que trabajan, viven o se encuentran de visita en su propiedad.*
2. *Llame a las autoridades más cercanas PNC y pida apoyo.*
3. *Documente todos los hechos que sucedan y que sean cometidos por los agresores, con fotografías, videos cualquier interferencia o molestia de manera ilegal en la propiedad del bien inmueble.*
 - Interferencia o molestia intencional y no autorizada en la posesión del bien inmueble;
 - Bloqueo o se pide el acceso a la propiedad;
 - Intrusión, destrucción o actos de vandalismo, tales como la destrucción o daño de maquinaria o equipo dentro de la propiedad;
 - Declaración de testigos oculares de los incidentes de la perturbación.
4. *Elabore un reporte cronológico y detallado de los hechos. El reporte debe ser minucioso, detallando en orden de fecha y hora, como van sucediendo los diferentes hechos cometidos por los delincuentes. Agregar una tabla un resumen en una tabla (matriz de columnas y filas) clasificando y detallando los daños sufridos, conforme a descripción en el punto anterior.*
5. *Con el apoyo de sus asesores legales asegúrese de presentar las siguientes denuncias o querrela, acreditando fehacientemente la propiedad objeto de la perturbación de la posesión.*
 - Denuncia o querrela por delitos de perturbación de la posesión ante el Ministerio Público o Policía Nacional Civil.
 - En el Juzgado de Paz más cercano, una solicitud de exhibición personal para las personas que estén siendo amenazadas en su integridad física o que estén siendo retenidas en contra de su voluntad.

6. *En el caso de que las autoridades de Gobierno a cargo de los diferentes temas no actúen conforme a la Ley para atender las denuncias presentadas, diligencia las siguientes denuncias ante el Procurador de los Derechos Humanos y/o el Ministerio Público.*
7. *Presentada la denuncia o querrela, el curso de acción de esta dentro del Ministerio Público consiste en los siguientes pasos:*
 - *Solicitud de informe a catastro y registros de la propiedad: Se solicita un informe al Registro de Información Catastral y al Registro de la Propiedad que corresponda para obtener detalles sobre la situación legal y los límites de la propiedad en cuestión.*
 - *Solicitud de informe a municipalidad u otras instituciones: Se realiza una solicitud de informe a la municipalidad correspondiente u otras instituciones relevantes para recabar datos adicionales que puedan ser útiles en la investigación.*
 - *Declaraciones testimoniales: Se toman las declaraciones del agraviado, el presunto infractor y los testigos, con el fin de recabar información sobre los hechos ocurridos.*
 - *Junta Conciliatoria: En caso de que se llegue a un acuerdo entre las partes involucradas durante esta etapa, se procede a desestimar el caso, y la etapa conciliatoria llega a su fin.*
 - *Informe de investigación: La División Especializada en Investigación Criminal y la Dirección de Investigaciones Criminalísticas llevan a cabo una investigación exhaustiva del caso y emiten un informe detallado sobre los hallazgos.*
 - *Control judicial: En esta fase, se solicitan órdenes judiciales, como órdenes de allanamiento o citaciones, con el objetivo de recopilar pruebas adicionales o asegurar la comparecencia de personas relevantes en el caso.*
 - *Inicio de proceso para delitos menos graves: Una vez completadas las etapas anteriores, se inicia el proceso para delitos menos graves, en el cual se lleva a cabo el proceso judicial correspondiente, con el objetivo de determinar la responsabilidad del acusado y aplicar las sanciones correspondientes en caso de ser hallado culpable.*

TOMAR NOTA:

Es importante destacar que el curso de acción puede variar dependiendo de la naturaleza y complejidad de cada caso, y está sujeto a las disposiciones legales y los procedimientos establecidos por el Ministerio Público en Guatemala.

¿Qué hacer durante la Alteración de linderos?

1. *Documente todos los hechos que demuestre que ha habido una alteración de linderos, de manera que se pueda identificar como estaban en anterioridad y como se encuentran en el momento de la percepción del hecho. Para ello se recomienda:*

- No tocar ni regresar el lindero a su lugar original.
- Tomar fotos de la modificación efectuada.
- Hacer una búsqueda en Google Earth de años anteriores en donde se puede determinar la modificación del lindero.
- Recabar declaraciones testimoniales de testigos y vecinos, que aporten información relevante sobre la alteración de los linderos.

2. *Recopilar la información acerca de la propiedad, certificados provenientes del Registro General de la Propiedad, actualizados en donde se puede delimitar la propiedad geográficamente. De la mano con ello la solicitud de un historial completo de la propiedad y certificaciones catastrales del Registro de Información Catastral y plano certificado de los predios en caso la propiedad este ubicada en un área donde se haya declarado zona en proceso catastral o finalizado el catastro por dicha institución.*

3. *Contratar a un agrimensor certificado para realizar que mida la propiedad y establezca los linderos legítimos.*

4. *Presentar la denuncia o querrela de la forma más expedita posible acreditando de forma fehaciente la propiedad del bien inmueble objeto de la alteración de linderos, con apoyo de un abogado.*

5. *Presentada la denuncia o querrela, el curso de acción de esta dentro del Ministerio Público consiste en los siguientes pasos:*

- Solicitud de informe a catastro y registros de la propiedad: Se solicita un informe al Registro de Información Catastral y al Registro de la Propiedad que corresponda para obtener detalles sobre la situación legal y los límites de la propiedad en cuestión.
- Solicitud de informe a municipalidad u otras instituciones: Se realiza una solicitud de informe a la municipalidad correspondiente u otras instituciones relevantes para recabar datos adicionales que puedan ser útiles en la investigación.
- Declaraciones testimoniales: Se toman las declaraciones del agraviado, el presunto infractor y los testigos, con el fin de recabar información sobre los hechos ocurridos.
- Junta Conciliatoria: En caso de que se llegue a un acuerdo entre las partes involucradas durante esta etapa, se procede a desestimar el caso, y la etapa conciliatoria llega a su fin.
- Informe de investigación: La División Especializada en Investigación Criminal y la Dirección de Investigaciones Criminalísticas llevan a cabo una investigación exhaustiva del caso y emiten un informe detallado sobre los hallazgos.
- Control judicial: En esta fase, se solicitan órdenes judiciales, como órdenes de allanamiento o citaciones, con el objetivo de recopilar pruebas adicionales o asegurar la comparecencia de personas relevantes en el caso.
- Inicio de proceso para delitos menos graves: Una vez completadas las etapas anteriores, se inicia el proceso para delitos menos graves, en el cual se lleva a cabo el proceso judicial correspondiente, con el objetivo de determinar la responsabilidad del acusado y aplicar las sanciones correspondientes en caso de ser hallado culpable.

TOMAR NOTA:

Es importante destacar que el curso de acción puede variar dependiendo de la naturaleza y complejidad de cada caso, y está sujeto a las disposiciones legales y los procedimientos establecidos por el Ministerio Público en Guatemala.

¿Qué hacer durante una Falsificación?

1. Verificar si los delincuentes han tomado la posesión de la propiedad inmueble. En caso no hayan tomado la posesión, delimitar la propiedad mediante cercos perimétricos y colocar letreros que indiquen que el inmueble es propiedad privada. De ser posible cualquier acto orientado a mantener la posesión del inmueble.
2. Recopilar el título de propiedad que acredita su derecho, y su inscripción en el Registro de la Propiedad que puede ser Certificado de Registro de Propiedad y Primer Testimonio de la Escritura Pública que contenga el traslado de dominio a su favor.
3. Solicitar al Registro de Propiedad un Historial Completo del inmueble, y proceder a inmovilizar los bienes inmuebles.
4. Llame a su abogado y comience el proceso para documentar los hechos y preparar la presentación de denuncias legales a las autoridades que correspondan.

Documentar los hechos y pruebas que se tengan, pudiendo ser:

Falsedad Material

1. Documentos públicos falsificados/alterados.
2. Documentos originales.
3. Si se trata de documentos contenidos en Protocolo, para corroborar la autenticidad de las hojas de papel sellado especial para protocolo y establecer a qué notario fueron vendidas, es posible solicitar, ante la Superintendencia de Administración Tributaria, el registro de los correlativos y números de orden de Papel Especial para Protocolo.
4. Verificar si el testimonio presentado en los Registros de la Propiedad fue transcrito y no presentado mediante copia impresa, pues debido a la tecnología de hoy en día, la presentación de un testimonio manuscrito es un indicio de falsificación.
5. En caso de falsificación de firma: Examen grafológico y dictamen pericial.
6. Si es la firma de un notario, verificar el registro de firma y sello de notarios del Archivo General de Protocolos.
7. Cotejar con la firma consignada en el Documento Personal de Identificación extendido por el Registro Nacional de las Personas.
8. En caso se consignó una huella dactilar: examen dactiloscópico y dictamen pericial.
9. En caso se consignó información escrita a mano: examen grafológico, cotejo de letras y dictamen pericial.

10. En caso de que el supuesto notario autorizante ya se encontraba fallecido al momento que se fraccionó el documento:
11. Verificar si su protocolo fue recibido para su guardia y custodia en el Archivo General de Protocolos.
12. Certificado de defunción extendido por el Registro Nacional de las Personas del Notario fallecido.
13. En caso de que los supuestos comparecientes ya se encontraban fallecidos al momento que se fraccionó el documento: Certificado de defunción extendido por el Registro Nacional de las Personas.
14. En el caso que los supuestos comparecientes falsificaron documentos de identidad: Certificación de Partida de Nacimiento en el Registro Nacional de las Personas.
15. En el caso que los supuestos comparecientes presentaron un título de propiedad falsificado: Certificación del Registro de la Propiedad que acredite el verdadero titular.

Falsedad Ideológica

1. Documento público con declaraciones falsas, especialmente sobre la titularidad del bien inmueble y sobre las personas.
2. Declaración testimonial de la(s) persona(s) que puede(n) dar razón de la falsedad.
3. En caso se haya pretendido ser otra persona: Certificación de Partida de Nacimiento extendido por el Registro Nacional de las Personas.
4. En el caso que los supuestos comparecientes presentaron un título de propiedad falsificado: Certificación del Registro de la Propiedad que acredite el verdadero titular.

Con el apoyo de sus asesores legales asegúrese de presentar las siguientes:

1. Denuncia o querrela por delitos de falsedad material y/o ideológica según el caso ante el Ministerio Público o Policía Nacional Civil de acuerdo a las circunstancias. El abogado podrá determinar cualquier otra que pudiera dar indicios incluso de una estructura criminal.
2. Solicitud de amparo ante la Corte de Constitucionalidad.
3. En casos de comisión de delitos de falsedad material o ideológica que afecten el derecho de propiedad, el amparo es un mecanismo idóneo para denunciar la vulneración.
4. La protección que el amparo conlleva puede ser por medio de dos modalidades:
 - **Plena o total:** en virtud de la cual, dado lo evidente de la falsedad que se denuncia, se ha ordena la cancelación de las inscripciones viciadas y el restablecimiento pleno en el ejercicio del derecho trasgredido.
 - **Parcial o temporal:** en la que a la falta de medios probatorios suficientes que permiten advertir la falsedad del instrumento público controvertido, se otorga la protección pretendida pero reducida a preservar el derecho del postulante de forma personal y permitir acudir a la vía jurisdiccional ordinaria correspondiente, con el objeto de asegurar con ello que la propiedad de la que se considerada despojado no sufra alteraciones registrales.



Observatorio de Derechos de Propiedad *Soy propietario*

OBSERVATORIOPROPIEDAD.ORG.GT

