

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA ACCIÓN DE AMPARO COMO INSTRUMENTO INMEDIATO PARA RESTITUIR AL  
LEGÍTIMO PROPIETARIO EN SU DERECHO DE PROPIEDAD VIOLADO POR  
INSCRIPCIONES REGISTRALES OPERADAS CON BASE EN DOCUMENTOS  
FALSOS**



**RENÉ ESTUARDO VALDEZ MELÉNDEZ**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2011**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA ACCIÓN DE AMPARO COMO INSTRUMENTO INMEDIATO PARA RESTITUIR AL  
LEGÍTIMO PROPIETARIO EN SU DERECHO DE PROPIEDAD VIOLADO POR  
INSCRIPCIONES REGISTRALES OPERADAS CON BASE EN DOCUMENTOS  
FALSOS**



**TESIS**

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

**RENÉ ESTUARDO VALDEZ MELÉNDEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, noviembre de 2011

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO:	Lic. Marco Vinicio Villatoro López

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN  
TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic.	Enexton Emigdio Gómez Meléndez
Vocal:	Licda.	Ileana Magali López Arango
Secretario:	Lic.	Jaime Amílcar González Dávila

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic.	Germán Augusto Gómez Cachin
Vocal:	Licda.	Marta Eugenia Valenzuela Bonilla
Secretaria:	Licda.	Miriam Lili Rivera Álvarez

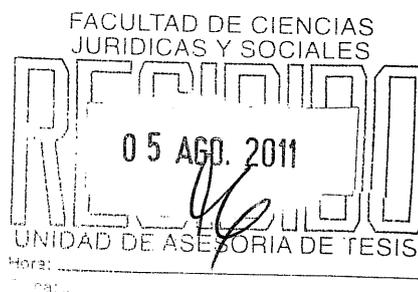
**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



**LIC. LUIS EDUARDO VILLEGAS POZAS**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
14 calle 6-12 Zona 1, Of. 312 tercer nivel  
Edif. Valenzuela, Ciudad Guatemala  
Tel. 22214928 - 55068237

Guatemala, agosto 5 de 2011

Licenciado  
Carlos Manuel Castro Monroy  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su despacho.



Respetable Licenciado:

En atención a la providencia de asesor de tesis, emitido por su despacho oportunamente, en el que se me nombra Asesor de Tesis del bachiller **RENÉ ESTUARDO VALDEZ MELÉNDEZ**, y oportunamente a proceder a emitir el dictamen correspondiente. Habiendo cumplido con asesorar el trabajo confiado, me permito emitir el siguiente:

#### DICTAMEN

- a) El trabajo de tesis se intitula **“LA ACCIÓN DE AMPARO COMO INSTRUMENTO INMEDIATO PARA RESTITUIR AL LEGÍTIMO PROPIETARIO EN SU DERECHO DE PROPIEDAD VIOLADO POR INSCRIPCIONES REGISTRALES OPERADAS CON BASE EN DOCUMENTOS FALSOS”**
- b) El tema que investigó el bachiller **RENÉ ESTUARDO VALDEZ MELÉNDEZ**, es un tema de suma importancia e innovador en la materia del derecho constitucional y administrativo.
- c) La bibliografía y leyes examinadas son las adecuadas para el profundo estudio jurídico y doctrinario del tema investigado y la metodología de derecho comparado y científico redundan en darle un valor de obra de consulta.



- d) Durante el tiempo empleado en la asesoría de la presente investigación de manera conjunta analizamos los diferentes aspectos y procedimientos a puntualizar, en la cual ambos estuvimos de acuerdo.
- e) Por lo anteriormente relacionado concluyo informando a usted que procedí a **ASESORAR** el trabajo encomendado, por lo que me permito:

### OPINAR

En definitiva, el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, las conclusiones y recomendaciones, bibliografía utilizadas, son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, es por ello que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, resulta procedente dar el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo de tesis asesorado, para que continúe su trámite.

Con las muestras de mi respeto soy de usted deferentemente servidor.

Lic. Luis Eduardo Villegas Pozas  
ABOGADO Y NOTARIO

**LIC. LUIS EDUARDO VILLEGAS POZAS**

**ABOGADO Y NOTARIO**

**Col. 8,220**

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

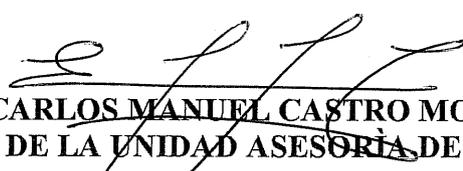
Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, C. A.



**UNIDAD ASESORIA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, doce de agosto de dos mil once.

Atentamente, pase al ( a la ) LICENCIADO ( A ): **CARLOS HUMBERTO GIRÓN MÉNDEZ**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del ( de la ) estudiante: **RENÉ ESTUARDO VALDEZ MELÉNDEZ**, Intitulado: **“LA ACCIÓN DE AMPARO COMO INSTRUMENTO INMEDIATO PARA RESTITUIR AL LEGÍTIMO PROPIETARIO EN SU DERECHO DE PROPIEDAD VIOLADO POR INSCRIPCIONES REGISTRALES OPERADAS CON BASE EN DOCUMENTOS FALSOS”**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: “Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y las técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estime pertinentes”.

  
**LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORIA DE TESIS**



cc.Unidad de Tesis  
CMCM/ brsp.



LIC. CARLOS HUMBERTO GIRÓN MÉNDEZ.  
ABOGADO Y NOTARIO  
6ª. CALLE 10-23 ZONA 11 GUATEMALA  
TELÉFONO. 24717651 - 48853211

Guatemala, 3 de septiembre de 2011

Licenciado  
Carlos Manuel Castro Monroy  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su despacho.

Respetable Licenciado:

Me honra informarle que en cumplimiento de la resolución que fue emitida oportunamente en la cual se me nombra **REVISOR** del trabajo de tesis del Bachiller **RENÉ ESTUARDO VALDEZ MELÉNDEZ**, intitulado: **“LA ACCIÓN DE AMPARO COMO INSTRUMENTO INMEDIATO PARA RESTITUIR AL LEGÍTIMO PROPIETARIO EN SU DERECHO DE PROPIEDAD VIOLADO POR INSCRIPCIONES REGISTRALES OPERADAS CON BASE EN DOCUMENTOS FALSOS”**; procedí a la revisión del trabajo de tesis en referencia.

Realice la revisión de la investigación y en su oportunidad sugerí algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción; que consideré que en su momento serán necesarias para mejor comprensión del tema que se desarrolla. El tema está redactada de una forma sistemática, de fácil comprensión y didáctica, abarcando las instituciones jurídicas relacionadas al mismo, definiciones y doctrinas, así como la regulación legal de la materia, apoyando su exposición con fundamento en normas constitucionales y leyes aplicables a nuestro derecho positivo, al igual la utilización de derecho comparado, lo que hace de este trabajo un documento de consulta y utilidad a quien esa clase de información necesite.



En tal virtud el contenido de la tesis, abarca las etapas del conocimiento científico, ya que la recolección de información realizada fue de gran apoyo a su investigación, dado que el material es considerablemente actual y vanguardista, con lo cual el sustentate aportó al trabajo sus propias opiniones y criterios, los cuales lo enriquecen, por lo que pueden ser sometidos a su discusión y aprobación definitiva, pero en cualquier caso, se encuentran fundamentados, pues son planteamientos serios y ordenados que demuestran un buen manejo de criterio jurídico sobre la materia.

Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y sencilla para esclarecer el fondo de la tesis en congruencia con el tema investigado, las mismas son objetivas, realistas y bien delimitadas. Resalto que atendió las sugerencias y observaciones señaladas, defendiendo con fundamento aquellas que consideró necesario. En cuanto a la estructura formal de la tesis, la misma fue realizada en una secuencia ideal para un buen entendimiento de la misma, así como la utilización de los métodos deductivo e inductivo, analítico y la utilización de las técnicas de investigación bibliográfica y documental que comprueba que se hizo la recolección de bibliografía actualizada.

En consecuencia emito **DICTAMEN FAVORABLE**, en el sentido que el trabajo de tesis desarrollado por el bachiller anteriormente mencionado, cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; por lo que puede ser impreso y discutido como tesis de graduación en examen público.

**LIC. CARLOS HUMBERTO GIRÓN MÉNDEZ.**  
**ABOGADO Y NOTARIO**

**Col. 2,305**

**LIC. CARLOS HUMBERTO GIRÓN MÉNDEZ**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala

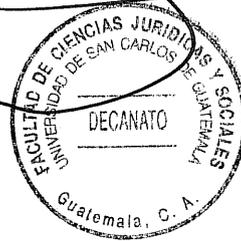


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintitrés de noviembre del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante RENÉ ESTUARDO VALDEZ MELÉNDEZ, Titulado LA ACCIÓN DE AMPARO COMO INSTRUMENTO INMEDIATO PARA RESTITUIR AL LEGÍTIMO PROPIETARIO EN SU DERECHO DE PROPIEDAD VIOLADO POR INSCRIPCIONES REGISTRALES OPERADAS CON BASE EN DOCUMENTOS FALSOS Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Ser supremo que guía mi camino y que nunca me abandona en la adversidad. Merecedor de toda honra, porque de Él, para Él, y por Él son todas las cosas, fuente inagotable de conocimiento y sabiduría.
- A MIS PADRES:** Francisca Amelia Meléndez y Mario René Valdez, por darme la vida y ser parte esencial en ella, porque gracias a su amor incondicional, su apoyo y sabiduría, han logrado que hoy culmine este triunfo.
- A MIS HERMANOS:** Mario Alfonso, Yesenia Carolina, Rubí Esmeralda, Andrea, Gaby, Mario, Germán, gracias por su cariño y apoyo incondicional.
- A MI CUÑADA:** Albertina Miroslava García Morales, por su apoyo y motivación.
- A MIS SOBRINAS:** Samanta Michell, Jazmín Amelia, que este triunfo sea un ejemplo a seguir.
- A LOS LICENCIADOS:** Mynor López Chanquin, Edgar Castillo Ayala, Estuardo Castellanos Venegas, Wilber Navarro; agradecimiento muy especial por todo su apoyo y colaboración en mi preparación académica.
- EN ESPECIAL A:** La gloriosa Universidad de San Carlos de Guatemala, centro de estudios donde realicé mis sueños y forjadora de mejores



profesionales en el país, y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, que hoy me honra con tan preciado galardón. A quien pondré muy en alto en el noble ejercicio de la profesión.

**A USTED:**

Por su presencia.



## ÍNDICE

	Pág.
Introducción .....	i

### CAPÍTULO I

1. Acción constitucional de amparo .....	1
1.1. Antecedentes .....	1
1.2. Sistemas de jurisdicción constitucional .....	7
1.2.1. El sistema americano .....	7
1.2.2. El sistema austríaco o continental europeo .....	8
1.3. Definición de amparo .....	9
1.4. Naturaleza jurídica .....	10
1.5. Contenido del amparo .....	11
1.6. Características del proceso de amparo .....	12
1.7. Principios que inspiran el contenido de la acción de amparo .....	13
1.7.1. Iniciativa o instancia de parte .....	14
1.7.2. Legitimación en el amparo .....	15
1.7.3. De la existencia de agravio .....	18
1.7.4. Impulso procesal de oficio .....	21
1.7.5. Definitividad en el amparo .....	21
1.7.6. Principio de estricto derecho .....	24
1.7.7. De la relatividad de las sentencias de amparo .....	25
1.7.8. Inmediación procesal .....	27
1.7.9. Libertad en la apreciación de la prueba .....	27
1.7.10. Adquisición de la prueba .....	27
1.8. Objeto del juicio de amparo .....	28
1.9. Amparo provisional .....	29
1.10. Emplazamiento de terceros .....	29
1.11. Sentencia, efectos y ejecución de amparo .....	30



## CAPÍTULO II

2. El derecho a la propiedad .....	33
2.1. La propiedad .....	33
2.1.1. Definición .....	33
2.1.2. Características .....	33
2.1.3. Elementos .....	34
2.1.4. Clasificación .....	35
2.1.5. Teorías que justifican el derecho de propiedad .....	36
2.1.6. El sentido social de la propiedad en Guatemala .....	39
2.1.7. Facultades que integran el dominio, extensión y Limitación de este derecho y en particular de la propiedad inmueble .....	42
2.1.8. Acciones que nacen del derecho de propiedad .....	43
2.1.9. La propiedad como un derecho natural .....	44
2.1.10. La propiedad como derecho patrimonial .....	45
2.1.11. La propiedad privada, su importancia en la actualidad .....	45
2.2. El Registro General de la Propiedad .....	47
2.2.1. Antecedentes históricos .....	47
2.2.2. Naturaleza jurídica del derecho registral .....	48
2.2.3. Fuentes del derecho registral guatemalteco .....	49
2.2.4. Definición del Registro General de la Propiedad .....	51
2.2.5. Sistemas del Registro General de la Propiedad .....	51
2.2.6. Clases de inscripciones .....	52
2.2.7. Principios que informan el Registro General de la Propiedad .....	53
2.2.8. Bienes que se inscriben en el Registro General de la Propiedad .....	57
2.2.9. Regulación legal .....	59
2.2.10. Trámite de inscripciones en el Registro General de la Propiedad .....	60



### CAPÍTULO III

3. De los instrumentos notariales y el negocio jurídico.....	63
3.1. El negocio jurídico.....	63
3.1.1. El contrato.....	63
3.1.2. Principios.....	64
3.1.3. Elementos.....	65
3.1.4. Clasificación.....	78
3.1.6. La formación del contrato.....	81
3.1.7. El perfeccionamiento y validez.....	83
3.2. El instrumento público.....	84
3.2.1. Documento.....	84
3.2.2. Clases de documento.....	85
3.2.3. Instrumentos públicos.....	88
3.2.4. La autoría del instrumento público.....	88
3.2.5. Fines propios del instrumento público.....	90
3.2.6. Elementos personales del instrumento público.....	91
3.2.7. Requisitos legales de forma.....	93
3.2.8. De la nulidad formal en el Código de Notariado.....	94

### CAPÍTULO IV

4. La acción de amparo como instrumento inmediato para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad violado por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos.....	95
4.1. De la falsificación de documentos.....	95
4.2. Clasificación de los documentos.....	95
4.3. Falsedad material.....	96
4.4. Falsedad ideológica.....	97
4.5. Falsificación de documentos privados.....	99



**Pág.**

4.6. Uso de documentos falsificados .....	99
4.7. Falsedad del instrumento publico por inexistencia del negocio jurídico.....	100
4.8. Casos en que procede la acción de amparo como medio inmediato para restituir al legitimo propietario en su derecho de propiedad, violado por inscripciones registrales, operadas con base en documentos falsos.....	105
4.9. Casos en que no procede la acción de amparo como medio inmediato para restituir al legitimo propietario, en su derecho de propiedad, violado por inscripciones registrales, operadas con base en documentos falsos.....	106
4.10. Procedencia de la acción de amparo, objeto del amparo.....	108
4.11. Del principio de definitividad en el amparo.....	109
4.12. Evidencia plena de la falsedad e inexistencia de los títulos con que se operan las inscripciones registrales.....	111
4.13. La operabilidad ipso jure de la inexistencia de los instrumentos públicos notariales.....	112
4.14. De los principios registrales; consideraciones acerca de la no violación de estos principios.....	114
4.15. La nulidad de las inscripciones originaria y en consecuencia de las inscripciones posteriores.....	116
4.16. De la tutela jurídica al derecho de propiedad, a través de la acción de amparo.....	118
4.17. Restitución del derecho violado y cancelación de inscripciones Registrales.....	119
4.18. Oponibilidad erga omnes del derecho de propiedad; incluso frente al tenedor ilegítimo con apariencia de legalidad.....	120
4.19. De los terceros detentadores de buena fe.....	123
4.20. Del derecho de defensa de los terceros de buena fe.....	125
4.21. De la diferencia entre inexistencia y nulidad de las inscripciones Registrales.....	127



4.22. De la interpretación de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad .....	129
CONCLUSIONES .....	135
RECOMENDACIONES .....	137
BIBLIOGRAFÍA .....	139



## INTRODUCCIÓN

Esta investigación nace, debido a las constantes denuncias que se presentan en el Ministerio Público, en donde las personas argumentan que les han hipotecado y en extremos qué es lo que más suele suceder que se los han vendido sin que los propietarios se den cuenta. La satisfacción que provoca ser dueño de una casa o un terreno, puede convertirse de un momento a otro en una pesadilla, pues bandas de estafadores se dedican al traspaso ilegal de inmuebles, generando pérdidas y frustración a sus legítimos dueños. Cuando el derecho de propiedad ha sido violado por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos, la Corte de Constitucionalidad ha sostenido en reiteradas sentencias que la acción de amparo procede como medio para restituirle al legítimo propietario en su derecho de propiedad en virtud que la acción de amparo procede cuando existe una situación que sea susceptible de ocasionar riesgos, amenazas, restricción o violación de los derechos que la Constitución y las leyes de la República de Guatemala reconocen.

En consecuencia, para que una acción de amparo proceda para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad, violado por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos; los documentos con base en los que se realizaron tales inscripciones deben ser instrumentos públicos inexistentes, ya que en este caso no hace falta obtener una declaración judicial previa, sobre la inexistencia del documento, pues la inexistencia no se declara, únicamente se muestra, se evidencia y se admite.

La falsedad e inexistencia de los títulos con que se operan las inscripciones registrales, resultan jurídicamente inexistentes, deviniendo en consecuencia también nulas cualquiera otras inscripciones posteriores. Toda vez que al operarse las inscripciones registrales con base en documentos falsos y de autenticidad aparente, se viola a la parte postulante su derecho de propiedad y se contraría el principio de legalidad registral, en virtud del cual, las inscripciones registrales se operan sobre la base de la presunción de autenticidad legítima de los documentos públicos que se presentan al registro.



El objetivo general de la investigación fue: Determinar la acción de amparo como instrumento inmediato para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad violado por inscripciones registrales, operadas con base en documentos falsos y los específicos fueron: Comprobar que las propiedades que se inscriben con documentos falsos adolecen de falsedad ideológica y material que entraña la inexistencia del instrumento público; demostrar que un tribunal de amparo está facultado para ordenar la cancelación de la inscripción operada con documentos falsos e inexistentes;

Se comprobó la hipótesis: Cuando el legítimo propietario ha sido despojado arbitrariamente del derecho de su propiedad por inscripciones registrales operadas en base a documentos falsos, por lo que su cancelación es una consecuencia necesaria y un imperativo jurídico, ya que la falsedad de los títulos en que operan las inscripciones registrales, resultan nulas y jurídicamente inexistentes, deviniendo en consecuencia también nulas cualquiera otras inscripciones posteriores, la acción de amparo como instrumento inmediato para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad violado, es procedente; ya que por la vía ordinaria se llevaría demasiado tiempo. Para el desarrollo del trabajo se emplearon los siguientes métodos de investigación: analítico, sintético, inductivo, deductivo y las técnicas de investigación utilizadas fueron la documental y la científica jurídica.

Esta tesis está contenida en cuatro capítulos, de los cuales el primero tiene como propósito el estudio de la acción constitucional de amparo, principios que inspiran el contenido de la acción de amparo, objeto del juicio de amparo; el segundo, trata lo relacionado al derecho a la propiedad, el Registro de la Propiedad, principios que informan el Registro de la Propiedad; el tercero, contendrá lo relacionado al los instrumentos notariales y el negocio jurídico, la nulidad del negocio jurídico, el instrumento público y, el cuarto capítulo, está dirigido a describir la acción de amparo como instrumento inmediato para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad violado por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos, falsedad del instrumento público por inexistencia del negocio jurídico, casos en que procede la acción de amparo para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad, violado por inscripciones registrales, operadas con base en documentos falsos.



## CAPÍTULO I

### 1. Acción constitucional de amparo

#### 1.1. Antecedentes

Para comprender la importancia que tiene el amparo como defensa del orden constitucional y garantizar los derechos de la persona es necesario que analicemos los antecedentes del mismo. Comenta el autor Fix Zamudio Héctor, “el antecedente del derecho español más inmediato de esta ley, lo constituye de gran tradición, los procesos forales aragoneses, así como la casación española, que a su vez, tiene como antecedente a la casación francesa, nacida como institución jurídica después de la revolución francesa.”<sup>1</sup>

El primer antecedente del amparo en Guatemala, se puede encontrar en el siglo XIX, en el Artículo 8 de la Ley de Garantías, del año 1839, el cual establecía: Ni el poder Constituyente, ni ninguna otra autoridad constituida tiene facultad para anular en la sustancia, ni en sus efectos, los actos públicos o privados, efectuados en conformidad de una ley preceptiva o permisiva, vigente al tiempo de su verificación, o sin la prohibición de una ley preexistente; y cualquier ley, decreto, es ipso jure, nula y de ningún valor, como destructora de la estabilidad social y atentatoria a los derechos de la comunidad y a los individuales.

Continúa manifestando el jurista Fix Zamudio Héctor, “el antecedente del derecho mexicano más inmediato lo constituye la Constitución Federal de 1857, la cual contemplaba el amparo como institución que tenía el propósito original de tutelar las

---

<sup>1</sup> Fix Zamudio, Héctor. **Ensayos sobre el derecho de amparo.** Pág. 290.



garantías individuales respecto de las leyes o actos de cualquier autoridad; así como la protección de las esferas recíprocas de competencia de la federación y de los estados.”<sup>2</sup>

Como antecedente en Guatemala, se tiene la reforma Constitucional del 11 de marzo del año 1921, la que estableció: Artículo 34. - La Constitución reconoce el derecho de amparo. Una ley constitucional anexa desarrollara esta garantía. En los artículos transitorios: Artículo 6. Estipuló Esta Asamblea Constituyente se disolverá tan luego como se promulgue la ley de Amparo a que se refiere el Artículo 34 de la Constitución reformada. Pero la Ley antes indicada nunca fue promulgada.

Según se indica en la revista de doctorado de derecho de Escuela de Estudios de Postgrado: “Nace a la vida jurídica el amparo guatemalteco, el 9 de septiembre del año 1921, cinco meses hubo una fallida unión centroamericana. La norma constitucional, decretó la Constitución Política de la República de Centroamérica que en su Artículo 65 reguló contra la violación de las garantías constitucionales se establece el Amparo. Una ley reglamentaria desarrollará este precepto. Esta institución surge como efecto de la caída del dictador liberal Manuel Estrada Cabrera, quien gobernó de 1898 a 1920, a causa de un movimiento tendiente a la reforma de la Constitución vigente, a la que se le atribuía el apoyo a la dureza del régimen del dictador, y se buscaba mecanismos de garantía más seguros. La ley reglamentaria no fue emitida y habiendo acordado en su Artículo 6 la Constitución Centroamericana; que las Constituciones y demás leyes de los Estados continuaran en vigor en cuanto no contraríen los preceptos de la

---

<sup>2</sup> **Ibíd.** Pág. 293.



Constitución Federal. Ello fue motivo para que cada uno de los países centroamericanos legislara a su manera dicho instituto.”<sup>3</sup>

Nuevamente, la reforma a la Constitución de la República de Guatemala, de fecha 20 de diciembre de 1927 en su Artículo 34 reguló el Amparo. La Asamblea Legislativa de la República de Guatemala, el 12 de mayo del año 1928 a través del Decreto Legislativo número 1539 promulga una ley donde se norma al recurso Amparo y el recurso de exhibición personal o de habeas corpus. En su Artículo 1. - dicha Ley expresa:

Artículo 1. Toda persona tiene derecho:

1. Para interponer el recurso de Amparo:

- a) Para que se le mantenga o restituya en el goce los derechos y garantías que la Constitución establece.
- b) A efecto de que, en casos concretos, se decía que una ley, un reglamento o disposición de autoridad, no le es aplicable.

2. Para interponer el recurso de exhibición personal de habeas corpus:

- a) Cuando se encuentre ilegalmente presa, detenida o cohibida de cualquier modo en el goce de la libertad individual.
- b) Cuando en su prisión legal se apliquen al detenido o preso, tormentos, torturas, exacciones ilegales, vejámenes y toda coacción, restricción o molestia innecesarias para su seguridad o para el orden de la prisión.

---

<sup>3</sup> Escuela de estudio de postgrado de la Universidad de San Carlos de Guatemala. **Revista doctorado en derecho.** Pág. 56.



El 21 de febrero del año 1928, se reformó la Ley de Amparo por medio del Decreto Número 478 del Congreso de la República de Guatemala, el cual preceptuó: Artículo 1. - Se declara que, conforme a la ley de la materia, solo los Jueces de 1a. Instancia han tenido hasta ahora competencia para conocer en Amparo de los actos o procedimientos del Procurador General de la Nación, de conformidad con el Artículo 5. -, inciso 4 del Decreto Legislativo Número 1539.

Artículo 2 - Se adiciona el Artículo 3. - del Decreto Legislativo Número 1539 con los siguientes incisos;

1. Del Procurador General de la Nación;
2. De los Magistrados de la Junta Nacional Electoral.

El Amparo en el nivel constitucional, fue nuevamente regulado en la reforma a la Constitución de la República de Guatemala Decretada el 19 de julio de ese mismo año. En la Reforma a la Constitución de Guatemala, Decretada el 12 de septiembre del año 1941. No se reguló nada al respecto del Amparo y por lo tanto, la ley aun vigente era el Decreto de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala Número 1539 de fecha 12 de mayo del año 1928, la cual estuvo vigente hasta el 4 de mayo del año 1966.

La Junta Revolucionaria de Gobierno el 28 de noviembre del año 1944 por medio del Decreto Número 18 en su Artículo 1. - derogó totalmente la Constitución de la República. La nueva Constitución de la República de Guatemala, decretada por la Asamblea Constituyente el día 11 de marzo del año 1945 en su Artículo 51, nuevamente reconoció al Amparo. Luego en la Constitución de la República de



Guatemala, decretada por la Asamblea Constituyente de fecha 2 de febrero del año 1956, el capítulo II se refiere totalmente al Amparo en los Artículos 79 al 86. La regulación extensa que contenía la Constitución indujo a considerar la necesidad de desarrollar una ley constitucional sobre el tema. De esa cuenta en la Constitución de la República de Guatemala, decretada por la Asamblea Constituyente, el día 15 de septiembre del año 1965 prescribió en su capítulo II. Habeas corpus y Amparo. En el Artículo 84, expresó: El habeas corpus y el Amparo se entablaran mediante recursos específicos. Una ley constitucional regulará la forma y requisitos de su ejercicio y determinará los tribunales ante los cuales deben interponerse, así como todos los demás aspectos relacionados con los mismos, de acuerdo con los principios establecidos en la Constitución.

El recurso de exhibición personal podrá interponerse por el interesado o por cualquier persona, sin sujeción a requisitos de ninguna clase. Es punible toda acción que impida, restrinja o estorbe de cualquier manera, el ejercicio de estos recursos o la aplicación de las disposiciones legales que los garanticen. Lo resuelto en ellos no causa excepción de cosa juzgada.

De esa cuenta, el 20 de abril del año 1966, la Asamblea Constituyente de la República de Guatemala, a través del Decreto Número 8 promulgó la Ley de Amparo, Habeas Corpus y de Constitucionalidad. La ley reguló lo relativo al Amparo, a la exhibición personal, la inconstitucionalidad de las Leyes en Casos Concretos y el Recurso de Inconstitucionalidad. Esta normativa entró en vigencia el 5 de mayo del año 1966.



Ya en las postrimerías del siglo próximo pasado, 31 de mayo del año 1985 la Asamblea Nacional Constituyente decretó, sancionó y promulgó la Constitución Política de la República de Guatemala, la que en su título VI contiene:

Garantías Constitucionales y Defensa del Orden Constitucional, en su capítulo I, Artículo 263, trata el derecho a la Exhibición personal; en el capítulo II Artículo 265 lo relativo al Amparo; en el capítulo III Artículo 266 sobre la inconstitucionalidad de las leyes en casos concretos, el Artículo 267 en cuanto a la inconstitucionalidad de las leyes de carácter general; y, en el capítulo IV sobre la Corte de Constitucionalidad. La Constitución relacionada en su capítulo VI Artículo 276 estableció: Ley Constitucional de la materia. Una ley constitucional desarrollará lo relativo al Amparo, a la exhibición personal y a la Constitucionalidad de las leyes.

A los 8 días del mes de enero del año 1986, la Asamblea Nacional Constituyente decretó, sancionó y promulgó el Decreto Número 1-86 Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad aún en vigencia. El Artículo 1. Indica que su objeto es la defensa de las garantías, de orden constitucional y de los derechos de la persona humana protegidos por la Constitución Política de la República de Guatemala.

La Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad en su título uno capítulo único se refiere a las normas fundamentales y disposiciones generales, en su título dos se refiere al Amparo, en el título tres a la exhibición personal, el título cuatro a la Constitucionalidad de las leyes, el título cinco a la Corte de Constitucionalidad y el título seis a las disposiciones finales.



## 1.2. Sistemas de jurisdicción constitucional

Para el tratadista Sierra José Arturo, “desde el punto de vista doctrinario, los dos sistemas de justicia constitucional que han influido en América Latina son el americano y el austriaco.”<sup>4</sup>

### 1.2.1. El sistema americano

El jurista Capelletti Mauro, “inició con sus elementos esenciales de la Constitución Federal de los Estados Unidos de 1787 (con antecedentes en la legislación y en la jurisprudencia de las colonias inglesas en América) y desde luego sirvió de ejemplo para los países latinoamericanos.”<sup>5</sup> Ese inicio fue calificado por el jurista como una contribución a la ciencia política.

Capelletti Mauro, hace mención sobre las características del sistema americano y las sintetiza así: “Facultad otorgada al órgano jurisdiccional difuso (es decir a todos los jueces sin importar su jerarquía) para resolver las cuestiones de constitucionalidad de las disposiciones legislativas, siempre que sean planteadas por las partes y aún de oficio por el juez que conozca del asunto en una controversia concreta.

- a) Difuso, porque se puede plantear la demanda en cualquier juzgado no importando su jerarquía;
- b) Incidental, porque se da en única controversia concreta;

---

<sup>4</sup> Sierra, José Arturo. **Derecho constitucional guatemalteco**. Pág. 65.

<sup>5</sup> Capelletti, Mauro. **La justicia constitucional**. Pág. 31.

- c) Especial, porque únicamente se refiere a los principios, derechos y garantías que la Constitución establece y
- d) Declarativo porque la sentencia tiene efectos únicamente para las partes que intervienen en el proceso.”<sup>6</sup>

### 1.2.2. El sistema austríaco o continental europeo

El autor Sierra José Arturo, hace referencia que “este surge de la Constitución austriaca del año 1920, en la que participó Hans Kelsen. En este sistema existe un órgano especializado que conoce lo relacionado con los derechos, principios y garantías constitucionales llamado Corte de Constitucionalidad o tribunal constitucional distinto de un tribunal judicial.”<sup>7</sup>

Sus características según Sierra José Arturo son:

- a) “Concentrado, porque en un solo tribunal se sustancia la discusión de la materia constitucional;
- b) Principal, porque únicamente se discute la materia constitucional;
- c) General, porque los efectos de la sentencia es erga omnes y,
- d) Constitutivo, porque constituye prácticamente un acto legislativo, ya que expulsa de la ley la norma calificada de inconstitucional o bien su inaplicabilidad cuando es dentro de un proceso.”<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> *Ibíd.* Pág. 85.

<sup>7</sup> Sierra, José Arturo. *Ob. Cit.* Pág. 102.

<sup>8</sup> *Ibíd.* Pág. 119.



Históricamente, en Guatemala se le ha considerado y se persiste en calificarlo como un derecho sustantivo. No obstante, algunos consideran que es un proceso de impugnación, cuasi proceso, interdicto, proceso constitucional, juicio constitucional o justicia constitucional.

En Guatemala, existe un sistema mixto, pues todos los Juzgados de Primera Instancia son competentes para conocer la acción de amparo, asimismo existe un órgano especializado para resolver lo relacionado con los derechos, principios y garantías constitucionales, el cual es la Corte de Constitucionalidad y que conoce en apelación las sentencias apeladas por los Juzgados de primera instancia.

### **1.3. Definición de amparo**

El jurisconsulto Ossorio Manuel, comenta que “el amparo es un sistema de control de la constitucionalidad y de la legalidad. Es el medio por el cual se logra, en forma efectiva la inviolabilidad de la Constitución y la exacta aplicación de la ley común. Amparar quiere decir proteger en contra de las arbitrariedades de las autoridades, por ello decimos que el amparo es el más genérico, el más importante para la protección de los gobernados, lamentablemente se ha convertido en una acción amañada y no está alejada de las influencias de tipo económico y político.”<sup>9</sup>

Doctrinariamente amparo es una institución que tiene su ámbito dentro de las normas de Derecho Político o Constitucional, que va encaminada a proteger la libertad individual o patrimonial de las personas cuando han sido desconocidas, atropelladas por una autoridad cualquiera sea su índole que actúa fuera de sus atribuciones legales

---

<sup>9</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 54.



o excediéndose en ellas, generalmente vulnerando las garantías establecidas en la Constitución o los derechos que ella protege.

El tratadista Burgoa hace hincapié al referirse, que “las notas esenciales de nuestro juicio constitucional pueden conjugarse en la siguiente descripción: El amparo es un juicio o proceso que se inicia, por la acción que ejercita cualquier gobernado ante los órganos jurisdiccionales federales contra todo acto de autoridad que le causa un agravio en su esfera jurídica y que considere contrario a la Constitución, teniendo por objeto invalidar dicho acto o despojarlo de su eficacia por su inconstitucionalidad o ilegalidad en el caso concreto que lo origine.”<sup>10</sup>

#### **1.4. Naturaleza jurídica**

El juicio de amparo se revela teórica e históricamente como un medio de control o protección del orden constitucional contra todo acto de autoridad que afecte o agravie a cualquier gobernado y que se ejercita exclusivamente a impulso de éste. Explica Burgoa Ignacio, “la Constitución es, por ende, el objeto natural y propio de la tutela que el amparo imparte al gobernado, de cuya aseveración se deduce la doble finalidad irrevocable que persigue nuestra institución, a saber preservar con simultaneidad inextricable, la Ley Suprema del país y la esfera específica de dicho sujeto que en ella se sustenta, contra todo acto del poder público. Ha sido objeto de amplia discusión en la doctrina si la petición de amparo constituye un recurso, un juicio o una acción, si bien parece prevalecer esta última designación por no haber previa resolución contradictoria y si la hay es independiente de la acción de amparo.”<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Burgoa, Ignacio. **El Juicio de amparo**. Pág. 325.

<sup>11</sup> **Ibíd.** Pág. 329.



Indica el autor Moreno Cora Silvestre, que “la legislación guatemalteca lo contempla simplemente como amparo, por lo que lo considera como acción de amparo. Al respecto, se menciona comúnmente la expresión -Recurso de Amparo-, expresión errónea de la acción de amparo o juicio de amparo. El amparo en su iniciación no constituye ningún recurso, puesto que no se ataca ninguna resolución judicial anterior. En realidad el amparo es una acción específica para casos de inconstitucionalidad por abuso de poder, notoria ilegalidad, y algún otro hecho de esa naturaleza.”<sup>12</sup>

### 1.5. Contenido del amparo

Comenta Vásquez Martínez Edmundo, que “el amparo considerado como un proceso de control constitucional ostenta la calidad de una acción, cuyo titular es la persona que ha sido afectada en intereses jurídicos personales o patrimoniales garantizados por leyes fundamentales, o bien que ha sido amenazada con violación de esos derechos. El amparo se funda y vive en un conjunto de postulados esenciales que lo diferencian de otros procesos. Con respecto al contenido de la acción de amparo, la doctrina discrepa, para algunos colegas autores, el amparo de la libertad individual constituye el Habeas Corpus y el amparo a la libertad patrimonial constituye el amparo, finalmente no falta quienes estiman que es el Habeas Corpus el que ampara ambas libertades.”<sup>13</sup>

En la legislación guatemalteca, el amparo contiene la protección de las personas contra la violación de sus derechos o restaurar el imperio de las mismas cuando la violación hubiere ocurrido.

La procedencia del juicio de amparo o de la acción de amparo, está determinada por la satisfacción de los requisitos que la ley exige, para que una persona pueda válidamente

<sup>12</sup> Moreno Cora, Silvestre. **Tratado del juicio de amparo**. Pág. 91.

<sup>13</sup> Vásquez Martínez, Edmundo. **El proceso de amparo en Guatemala**. Pág. 180.



promover dicho juicio o ejercitar esa acción. La Constitución ha estimado conveniente restringir mediante la reglamentación adecuada, el curso de la acción de amparo, para evitar su abuso, que suele traducirse en entorpecimiento de la actuación de las autoridades y para el efecto, la ley fija detalladamente los casos en que las violaciones de garantías constitucionales pueden ser sometidas al juicio de amparo, a través de la acción de amparo.

Cuando el perjudicado ejercita la acción de amparo, autoriza a los tribunales que conocen de dicha acción para que tomen conocimiento, puesto que deben resolver las controversias para establecer si algún acto, viola o no las garantías individuales que reclama el agraviado con lo que implícitamente da a los titulares de dichas garantías, acción judicial para reclamar las violaciones de las mismas y de esa manera queda instituida la procedencia de un juicio, que como ya hemos dicho antes, por estar expresamente previsto en la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, le da tal derecho al solicitante.

#### **1.6. Características del proceso de amparo**

Para el tratadista guatemalteco Vásquez Martínez Edmundo, lo que caracteriza el proceso de amparo es lo siguiente:

- a) “Es un proceso, con una estructura integrada por un conjunto de actos coordinados en orden a obtener la satisfacción de pretensiones.
- b) Es un proceso constitucional, pues son normas de naturaleza constitucional las que sirven de fundamento a las pretensiones que de él se deducen,



pretendiéndose frente a un agravio de un derecho reconocido por la Constitución la tutela para restablecer la situación jurídica perturbada.

- c) Es un proceso especial por razón jurídico material, toda vez que ante la violación de derechos humanos se necesita de un instrumento específico, reclamándose una reacción rápida y eficaz y el hecho en sí será en la mayoría de casos de fácil comprobación, previéndose la posibilidad de relevar de prueba, con audiencias cortas, y pronunciarse la sentencia en pocos días de concluido el trámite.
- d) Es un proceso que tiende a obtener la satisfacción de una pretensión de mantenimiento o restitución en el goce de un derecho humano.
- e) Es un proceso impulsado de oficio.
- f) Es un proceso de tramitación sencilla y breve, no se trata de una defensa jurídica cualquiera, sino dirigida a la efectiva realización de los derechos humanos.
- g) Es un proceso extraordinario y subsidiario, según ha declarado la Corte de Constitucionalidad que en numerosos fallos ha insistido en la naturaleza extraordinaria y subsidiaria. Por estas razones deben previamente agotarse los recursos ordinarios, por cuyo medio se ventilan adecuadamente los procesos de conformidad con el principio del debido proceso.<sup>14</sup>

### 1.7. Principios que inspiran el contenido de la acción de amparo

El letrado Vásquez Martínez Edmundo, establece como principios de la acción de amparo los siguientes:

<sup>14</sup> *Ibíd.* Pág. 214.



- a) De la iniciativa o instancia de Parte.
- b) De la existencia de agravio.
- c) Del impulso procesal de oficio.
- d) De definitividad en el Amparo.
- e) De estricto derecho.
- f) De la relatividad en las sentencias de amparo.
- g) Inmediación procesal.
- h) Libertad en la apreciación de la prueba.
- i) Adquisición de la prueba.

#### **1.7.1. Iniciativa o instancia de parte**

Se fundamenta sobre la base de que para provocar la actividad del órgano jurisdiccional encargado de aplicar las leyes fundamentales, por ende, exigir justicia constitucional es preciso que la persona ya sea individual o jurídica, que se considere afectada en sus derechos constitucionales, reclame en la forma prevista por la ley, es decir por escrito, conforme lo dispuesto por el Artículo 21 de la Ley de Amparo, Exhibición personal y de Constitucionalidad y mediante solicitud para los fines y efectos, previstos en el Artículo de la misma ley, para que se le otorgue la protección Jurídico-Constitucional que conlleva, el amparo.



Este postulado tiene su fundamentación legal en la citada Ley, la que en el Artículo 6. dispone que: Todo proceso relativo a la justicia constitucional sólo la dación del trámite es rogada.

Si no existiera este principio de la iniciativa de parte, suscitaría el control constitucional ejercido por órganos jurisdiccionales; si fuera legalmente permitido a los diversos poderes o autoridades del Estado en su carácter de tales, entablar el juicio de amparo, éste sería visto con recelo, al considerarlo como arma de que una entidad política pudiera disponer para atacar a otra y viceversa.

Ahora bien, en nuestro medio no puede operar ese escepticismo, porque al igual que en el Derecho Mexicano, el amparo en este medio sólo funciona por iniciativa o a instancia de parte, por lo tanto, sólo el afectado o agraviado es el único a quien incumbe el ejercicio de la petición de amparo, al Ministerio Público y a la Procuraduría de los Derechos Humanos.

### **1.7.2. Legitimación en el amparo**

#### **a) Definición de legitimación**

El jurista guatemalteco Aguirre Godoy Mario, establece que “es la facultad de poder actuar dentro de un proceso, o sea estar legitimado para actuar ejecutando actos procesales dentro del mismo.”<sup>15</sup>

Las circunstancias de que haya un sujeto procesal que figure en la posición de demandante y otro en la situación de demandado, justifica que un proceso exista como tal, pero es necesario todavía otra calificación; hace falta una ulterior determinación que

---

<sup>15</sup>Aguirre Godoy, Mario. **Derecho procesal civil**. Pág. 369.



diga si el demandante es el sujeto que tiene derecho a serlo en el proceso que se trate y el demandado la persona que haya de sufrir la carga.

De asumir tal postura en ese proceso, lo mismo que en el ejercicio privado de los derechos, es indispensable para que la relación jurídica surta efectos, que el genuino titular se dirija contra el genuino obligado.

Cuando se aborda el tema de la legitimación se concibe como un presupuesto procesal mediante el cual se coloca al órgano jurisdiccional en la posibilidad jurídica de verificar un examen y resolver sobre las pretensiones que le han sido formuladas.

Hablar de legitimación expone el jurisconsulto Gordillo Galindo Mario Estuardo, “es ubicar al genuino sujeto de derechos frente al verdadero sujeto de obligaciones. La legitimación tiene que ver y está íntimamente relacionada con la posición jurídica de las partes y por ello se dice; que el sujeto que reclama o que tiene el derecho de reclamar es la persona que goza de legitimación activa, porque a ella incumbe ese derecho de pedir, mientras que tiene legitimación pasiva es la persona u órgano que soporta la carga o embestida jurídica de la pretensión del actor, o sea del sujeto con legitimación activa. De lo anterior, resulta que la legitimación activa la tiene quien goza del derecho de reclamar y la pasiva la tiene el demandado o en su caso el órgano contra quien se formula la pretensión.”<sup>16</sup>

#### **b) Legitimación en el amparo en la legislación guatemalteca**

De acuerdo con la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, tiene legitimación activa para pedir amparo: a) Toda persona que considere que con actos de

---

<sup>16</sup> Gordillo Galindo, Mario Estuardo. **Derecho procesal civil guatemalteco**. Pág. 115.



autoridad se provoca una amenaza, restricción o violación de los derechos que la Constitución y las Leyes le garantizan, b) El Ministerio Público, c) El Procurador de los Derechos Humanos, para interponer amparo a efecto de proteger los intereses que le han sido encomendados, d) Los Abogados Colegiados y e) Los parientes dentro de los grados de ley de la persona afectada.

La misma Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad expresa que son sujetos pasivos del amparo los siguientes:

- a) El poder público,
- b) Las entidades descentralizadas o autónomas, las sostenidas con fondos del Estado creadas por la ley,
- c) Las que actúan por delegación de los órganos del Estado en virtud de contrato, concesión o conforme a otro régimen semejante,
- d) Las entidades a las que debe ingresarse por mandato legal y otras reconocidas por la ley, tales como partidos políticos, asociaciones, sociedades, sindicatos, cooperativas y otras semejantes.

El texto de las normas citan y ponen de manifiesto indudablemente que no existe autoridad o persona que ejerza autoridad, que escape al control del amparo, sin embargo debe tomarse en cuenta, la precisa y exacta ubicación del sujeto u órgano de donde proviene el acto y en quien estuvo la posibilidad jurídica de reparar el daño causado y no obstante habersele requerido no lo hizo, es en contra de esa persona contra quien debe enderezarse la acción de amparo, en otras palabras, la mala ubicación del sujeto con legitimación pasiva para soportar la carga de la pretensión de



justicia constitucional ejercida por vía del amparo, conduce inevitablemente a la negación de la tutela constitucional efectiva reclamada.

Por otra parte el planteamiento de amparo por la persona que no es la directamente afectada o sea la persona que no goza de ese derecho, hace también improcedente el amparo porque en esta clase de pretensiones no opera la acción popular.

### **1.7.3. De la existencia de agravio**

#### **a) Naturaleza del agravio**

Ahora bien, el agravio, para que pueda ser causa generadora del juicio de amparo, necesita ser personal, es decir, que recaiga precisamente en una persona determinada, bien sea física o moral. Por ende, todos aquellos daños o perjuicios en que puede manifestarse el agravio, que no afecten a una persona concretamente específica, no pueden reputarse como agravios desde el punto de vista constitucional, no originando, por tanto, la procedencia del amparo.

Este principio de la iniciativa o instancia de parte es de suma importancia en el amparo, pues a través de él se pone en movimiento el órgano jurisdiccional encargado de aplicar las leyes fundamentales y de otorgar, si procediere, la justicia constitucional, sin embargo, el principio de la existencia de agravio es indispensable para el otorgamiento del amparo. En efecto, la Corte de Constitucionalidad de la República de Guatemala, en reiterados fallos, ha sostenido que para declarar la procedencia del amparo, es preciso no solo que exista una violación a un derecho constitucional o bien que exista una amenaza de conculcar cualquier derecho garantizado por la Constitución, sino también, que cualquiera de ellas, lleve implícito causar un agravio personal que afecte



los intereses jurídicos del postulante. Como se ve, la existencia de un agravio que consiste en la presencia de un daño o perjuicio a los intereses del reclamante es requisito sin cuya concurrencia no procede el amparo.

La presencia de un daño o perjuicio es el elemento, por así decirlo, material del amparo, sin embargo como afirma Burgoa Ignacio, “no basta que exista dicho elemento para que haya un agravio desde el punto de vista jurídico, porque es necesario que éste se haya causado o producido de alguna forma y por autoridad. Nuestra Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, establece que el amparo procede, siempre que los actos, resoluciones, disposiciones o leyes de autoridad lleven implícitos, una amenaza, restricción o violación de los derechos que la Constitución y las leyes garantizan; entre los casos de procedencia cuando se cause un agravio o se amenace con causarse en forma tal, que no pueda ser reparado por otro medio legal de defensa.”<sup>17</sup>

De tal manera, entonces, que la legislación guatemalteca expresa que la forma para poder causar un agravio son: un acto, una resolución, una disposición, o una ley, pero que provenga de autoridad, a su vez exige de que esa violación o amenaza de violación a derechos constitucionales, sea susceptible de producir un agravio en los intereses jurídicos del formulante.

Como se dijo, el agravio debe ser personal y directo, lo que significa que el daño o perjuicio recaiga precisamente en persona determinada, sea esta individual o jurídica, que al expresar que debe ser personal y directo, no debe, entenderse que la autoridad

---

<sup>17</sup> Burgoa, Ignacio. **Ob. Cit.** Pág. 341.



que emita el acto, resolución, disposición o ley, no cause el perjuicio de manera indirecta, pues esa es situación distinta a la planteada.

Además ese agravio tendrá que ser presente, pasado o futuro, cuando es presente o pasado entonces se habla de una violación al derecho Constitucional, en los cuales de proceder, el amparo actúa como un instrumental jurídico orden restaurador, pero si el agravio es susceptible de producirse en el futuro, entonces pensamos en que se trata de una amenaza de violación, por consiguiente, en este caso también de proceder el amparo interviene como un ente jurídico de índole preventivo. Claro está, que en este caso no nos referimos al acto consumado de modo irreparable, porque precisamente, ello va encaminado a la existencia del acto y no del agravio que es consecuencia del acto reclamado.

#### **b) Acto reclamado**

La determinación del concepto de acto reclamado es una de las cuestiones importantes que se deben dilucidar al tratar el tema relativo a la procedencia de la acción constitucional de amparo. En efecto, la existencia del acto reclamado es el requisito indispensable, la causa sine qua non, de la procedencia de circunstancia que no sólo deriva de la naturaleza misma de éste, tal como lo afirmado con antelación, sino de la propia concepción jurídica constitucional. En el caso de estudio, el mismo será la inscripción que afecta el derecho de propiedad del postulante.

#### **c) Autoridad recurrida**

El tratadista Burgoa Ignacio, indica que “la autoridad es aquel órgano estatal, de facto o de jure, investido con facultades o poderes de decisión o ejecución, cuyo ejercicio crea,



modifica o extingue situaciones generales o concretas, de hecho o jurídicas, con trascendencia particular y determinada, de una manera imperativa.”<sup>18</sup> En el caso de estudio, la autoridad recurrida es el Registrador de la Propiedad Inmueble, como consecuencia del acto registral, que causa agravio al Derecho de Propiedad del postulante, al haberse realizado una inscripción de dominio realizada a base de un negocio jurídico fraudulento.

#### **1.7.4. Impulso procesal de oficio**

Se mencionó que para pedir amparo, es requisito indispensable la rogación que debe hacer el postulante, o sea la instancia de parte, ahora bien, siguiendo el texto del mismo Artículo 6o. de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, se encuentra que todas las diligencias posteriores a la iniciación del trámite del proceso de amparo se impulsarán de oficio bajo la responsabilidad del tribunal respectivo.

Esta norma advierte con suma facilidad el postulado del impulso procesal de oficio que ordena incluso que cuando existan deficiencias en la presentación de la solicitud de amparo o bien en el trámite, se manden a corregir por el tribunal que corresponda, bajo su responsabilidad.

De tal manera que, una vez iniciado el trámite del amparo, no puede demorarse por ningún motivo, si llegado el caso se advierte un retardo malicioso en su tramitación lo que admite prueba, en contrario, causa responsabilidad en el órgano jurisdiccional que corresponda.

---

<sup>18</sup> *Ibíd.* Pág. 344.



### 1.7.5. Definitividad en el amparo

El tratadista mexicano Burgoa Ignacio, exterioriza que el principio de la definitividad del juicio de amparo supone “el agotamiento o ejercicio previo y necesario de todos los recursos que la ley que rige el acto reclamado establece para atacarlo, bien sea modificándolo, confirmándolo o revocándolo, de tal suerte que, existiendo dicho medio ordinario de impugnación, sin que lo interponga el quejoso, el amparo es improcedente.”<sup>19</sup> El principio mencionado se fundamenta en la naturaleza misma del amparo. En efecto, éste es un medio extraordinario, sui géneris, como ya lo ha hecho notar la Corte de Constitucionalidad, de invalidar los actos de las autoridades, en las distintas hipótesis de su procedencia, lo cual significa que sólo prospera en casos excepcionales, cuando ya se hayan recorrido todas las jurisdicciones y competencias, en virtud del ejercicio de los recursos ordinarios. Por consiguiente, si existiera la posibilidad de entablar simultánea o potestativamente un recurso ordinario y el juicio de amparo para impugnar un acto de autoridad, con evidencia se desnaturalizaría la índole jurídica del segundo, al considerarlo como un medio común de defensa.

Si el amparo es el arma jurídica suprema de que dispone la persona para proteger sus derechos fundamentales contra la actuación inconstitucional e ilegal de las autoridades del Estado, si su ejercicio provoca la realización de las más altas funciones jurisdiccionales desplegadas por los tribunales federales, es lógico que, antes de intentarlo, se deduzcan por el interesado todos aquellos medios comunes u ordinarios de invalidación del acto reclamado que sólo se ataca directamente, en su origen, en sí mismo, por nuestra institución controladora, cuando la legislación que lo norma no brinda al afectado ningún medio legal de reparación.

---

<sup>19</sup> *Ibíd.*



La Ley de Amparo, Exhibición Personal y Constitucionalidad, prevé que para pedir amparo previamente debe agotarse los recursos ordinarios, judiciales y administrativos, según sea el caso, por cuyo medio se ventilaran adecuadamente los asuntos de conformidad con el principio jurídico del debido proceso establece también que procede el amparo en asuntos de orden judicial y administrativo, teniendo establecidos en la ley los procedimientos y recursos, por cuyo medio puedan ventilarse adecuadamente de conformidad con el principio jurídico del debido proceso, si después de haber hecho uso el interesado de los recursos establecidos por la ley subsiste la amenaza, restricción o violación a los derechos que la constitución y las leyes garantizan.

Las normas citadas ponen de manifiesto la obligación que el postulante tiene cuando se trate de alguno de los casos citados judiciales o administrativos, de agotar previamente los procedimientos o recursos que las leyes ordinarias proveen para cumplir con la exigencia legal de debido proceso, lo que la ley exige es que el reclamante agote previamente esos procedimientos o recursos y cuando no obstante haber hecho uso de los mismos, no logra satisfacer sus pretensiones respecto a sus derechos constitucionales, entonces que acuda al amparo.

En resumen, que el acto sea definitivo. Ahora bien, debe tomarse en cuenta que no basta con agotar recursos y estimarse que con ello ya se cumplió con este requisito, es necesario que se agoten pero aquellos que son idóneos y pertinentes al caso concreto planteado, ya que de lo contrario, resultaría tanto como que no si hubieren agotado.

La honorable Corte de Constitucionalidad, ha sido muy severa en la exigencia del cumplimiento de este requisito, no sólo porque la ley lo exige, sino porque a parecer



propio, con ello se logra evitar que las personas acudan directamente al amparo pretendiendo sustituir la función jurisdiccional o administrativa.

Muchos son los fallos que el tribunal supremo en materia constitucional (Corte de Constitucionalidad), ha emitido al respecto del principio de definitividad. En conclusión, el principio de definitividad, en el amparo supone el agotamiento o ejercicio previo o necesario de todos los recursos que la ley, que rige el acto reclamado establece para atacarlo, bien sea modificándolo, confirmándolo o revocándolo de tal suerte que, existiendo dicho medio ordinario de impugnación, sin que lo interponga el agraviado el amparo es improcedente. De igual manera si se hace uso de recursos ordinarios impertinentes o impropios, no se estima cumplido este principio y en ese caso es muy probable que se plantee extemporánea la petición de amparo.

No obstante de lo antes expuesto, la Corte de Constitucionalidad ha resuelto en varias sentencias en contra el Registrador General de la Propiedad, que no procede el agotamiento de recursos ordinarios judiciales cuando se estima, que en virtud de la garantía constitucional que protege el derecho de propiedad, el cual no tiene limitaciones legales, no son los propietarios legítimos sino las personas afectadas por la falsedad de los terceros las llamadas a demandar, en la vía de la jurisdicción ordinaria la responsabilidad pertinente al ser notorias las falsedades.

#### **1.7.6. Principio de estricto derecho**

Este principio se rige sobre la base general de que el juzgador de amparo no tiene libertad para apreciar todos los posibles aspectos inconstitucionales del acto reclamado, sino que esta constreñido a ponderar únicamente aquellos que se traten en la demanda



de garantías a título de conceptos de violación, mismo que implican limitaciones insuperables a la voluntad judicial decisoria.

El autor Burgoa Ignacio, refiere que el citado principio equivale “a la imposibilidad de que el juzgador de amparo supla las deficiencias de la demanda respectiva, colme las omisiones en que haya incurrido el quejoso en la parte impugnativa de los actos reclamados, o de que lo sustituya en la estimación jurídica de dichos actos desde el punto de vista constitucional.”<sup>20</sup>

Respecto a este principio la Corte de Constitucionalidad ha expresado que el tribunal de amparo no puede cambiar ni modificar los argumentos fácticos en que el reclamante funda su pretensión, ya que es a él quien incumbe el adecuado planteamiento del amparo y la ubicación precisa y concreta del acto que a su juicio le perjudica y le causa agravio en sus intereses jurídicos; sin embargo, el mismo tribunal constitucional ha ido superando este principio cuando la deficiencia se encamina directamente al acto reclamado si es que del mismo se derivan violaciones a derechos constitucionales.

#### **1.7.7. De la relatividad de las sentencias de amparo**

Mediante este postulado las sentencias emitidas en los procesos de amparo, producen efectos, solo respecto de la autoridad impugnada en atención al acto reclamado que le indica como violatorio a derechos constitucionales; de tal manera que con motivo de la sentencia de amparo, la autoridad que no figuró como responsable, ni tuvo la participación dentro del proceso, no puede ser afectada con la ejecución de la misma.

---

<sup>20</sup> *Ibíd.* Pág. 369.



El acto o ley reputados inconstitucionales por el agravio, no se anulan por el órgano de control mediante una declaración general que propiamente engendra su invalidez, sino se invalidan en cada caso concreto sin que por ello la tutela del orden constitucional tenga menor eficacia. Según expresa el ilustre jurisconsulto Burgoa Ignacio, “las ejecutorias de amparo deben ser inmediatamente cumplidas por cada autoridad que tenga conocimiento de ellas y que por razón de sus funciones deba intervenir en su ejecución no solamente la autoridad que haya figurado con el carácter de responsable en el juicio de garantías, está obligado a cumplir la sentencia de amparo, sino cualquiera otra autoridad que por sus funciones tenga que intervenir en la ejecución de este fallo.”<sup>21</sup>

La tesis anterior pareciera que hace nugatorio el principio de relatividad en la sentencia porque se involucra en la ejecución a una autoridad que nada tuvo que ver con el acto reclamado, sin embargo, a nuestro juicio lo que se logra es que se cumpla la sentencia; o sea, que a manera de ejemplo, si una persona ejercía la función de Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, de este departamento, pero luego es removido de su cargo, la persona que desempeñe ese mismo cargo en la oportunidad que reciba la ejecutoria, debe cumplir con lo ordenado en la sentencia pero ello no significa que pueda responder de daños y perjuicios, o bien de las costas generadas con el acto reclamado porque estas cargas compete cubrirlas directamente a la persona responsable de ese acto.

En conclusión, la sentencia de amparo se extiende a la autoridad que deba cumplirla sin que por ello se le afecte en sus derechos si él no fue causante de la violación constitucional, cuyo restablecimiento jurídico se ordena.

---

<sup>21</sup> **Ibíd.** Pág. 381.



### **1.7.8. Inmediación procesal**

Por este principio el juez del tribunal en donde se sustancia del proceso, debe presidir todas las diligencias de prueba, que se practiquen dentro del mismo, lo cual también es aplicable al proceso de amparo.

### **1.7.9. Libertad en la apreciación de la prueba**

Sobre la base de este principio procesal, el juzgador tiene la facultad de apreciar la prueba de acuerdo a su propio análisis doctrinal y jurisprudencial, y si se ve lo que establece el Artículo 42 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, al decir: Al pronunciar sentencia el tribunal de amparo examinará los hechos, analizará las pruebas y actuaciones y todo aquello que formal, real y objetivamente resulte pertinente; examinará todos y cada uno de los fundamentos de derecho aplicables, hayan sido o no alegados por las partes, con base en las consideraciones anteriores y aportando su propio análisis doctrinal y jurisprudencial pronunciará sentencia.

Se considera que en la práctica jurisdiccional guatemalteca este principio también es aplicable al proceso de amparo.

### **1.7.10. Adquisición de la prueba**

Se fundamenta sobre la base que toda la prueba aportada al proceso por las partes, así como la que el Juez pesquise, de oficio pasan a formar parte del proceso para el verdadero esclarecimiento del hecho o acto que se investiga. Al analizar lo establecido al tenor del Artículo 42 citado con anterioridad, se concluye que este principio es aplicable al proceso de amparo.



Los principios antes citados son los de mayor relevancia en la tramitación del proceso de amparo, y se puede notar que el mismo no excluye en su tramitación y desarrollo que aparezcan unos que también son comunes en la mayoría de procesos como los civiles, penales, laborales o administrativos, tal el caso de intermediación procesal, libertad en la apreciación de la prueba y adquisición de la prueba entre otros.

### **1.8. Objeto del juicio de amparo**

El juicio de amparo tiene por objeto específico hacer real, eficaz y práctica, el auto limitación del ejercicio de la autoridad por los órganos gubernativos, la cual jurídica y lógicamente resulta de la decisión de la soberanía del Estado, que en los primeros artículos de la Constitución garantiza los derechos del hombre, pues dicho juicio tiende a lograr que esos preceptos de la constitución, predominen en la actuación de todas las autoridades sin distinción de rango, inclusive las más elevadas.

Es una rama de suma importancia y de muy amplio contenido, que el juicio de amparo se extiende a un minucioso control de legalidad, que consiste: primero, en revisar la aplicación concreta de la ley hecha por la autoridad responsable y segundo, en examinar si el acto reclamado expresa su fundamento legal y su motivo de hecho, con el objeto de determinar si ese fundamento y ese motivo son o no pertinentes, pero todo está restringido a los actos de las autoridades que tengan algunas relaciones con los derechos del hombre, garantizados en la Constitución.

Con respecto al objeto del amparo en la legislación guatemalteca, éste está encaminado a 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. No hay ámbito que no sea susceptible de amparo y procederá siempre que

los actos, resoluciones, disposiciones o leyes de autoridad lleven implícitos una amenaza, restricción o violación a los derechos que la constitución y las leyes garantizan.

### **1.9. Amparo provisional**

Al respecto nuestra ley de amparo regula que: La suspensión provisional del acto reclamado procede tanto de oficio como a instancia de parte. En cualquier caso el tribunal, en la primera resolución que dicte, aunque no hubiere sido pedido, resolverá sobre la suspensión provisional del acto, resolución o procedimiento reclamados, cuando a su juicio las circunstancias lo hagan aconsejable. (Artículo 27 Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad).

En el caso de estudio el amparo provisional consistirá en la suspensión provisional de la inscripción objeto de amparo, mientras no se resuelva en definitiva la acción de amparo interpuesta, haciéndole ver al Registrador de la Propiedad, que se abstenga de hacer cualquier inscripción, anotación sobre la finca propiedad del postulante, para el efecto el Juzgado de Primera Instancia respectivo deberá librar el despacho respectivo como corresponde, a efecto de que se hagan las anotaciones respectivas en el Registro.

### **1.10. Emplazamiento de terceros**

El jurista Alemán Vicente Aguinaco citado por Ignacio Burgoa indica al afirmar que “los terceros perjudicados constituyen partes secundarias o accesorias en la relación jurídico-procesal del juicio de amparo, puesto que intervienen para invocar no un interés y pretensión singulares y propios, sino para pedir que prevalezca un interés y una pretensión coincidentes con los de la autoridad responsable, o sea, que subsista el acto



combatido y que se desestime la reclamación del quejoso, negándole el amparo o sobreseyendo en el juicio; en otras palabras, estas partes secundarias o accesorias no pueden legalmente actuar en el proceso constitucional otro interés ni desplegar mayor actividad, que la que correspondería a la autoridad responsable y en estrecha conexión con los términos del acto reclamado, de tal manera que si rebasan estos linderos, sus actos procesales son inoperantes e inatendibles al pronunciarse sentencia.”<sup>22</sup>

En síntesis, el cometido procesal de la parte secundaria o accesorio se confina a coadyuvar en la causa de la autoridad responsable, para que los actos de ésta no caigan ante los embates del quejoso. En su calidad de parte, el tercero perjudicado tiene todos los derechos y obligaciones procesales que incumben al agraviado y a la autoridad responsable, pudiendo en consecuencia rendir pruebas, formular alegaciones e interponer recursos.

Al respecto la Ley de Amparo indica: Si la autoridad, persona impugnada o el solicitante de amparo tuviesen conocimiento de que alguna persona tiene interés directo en la subsistencia o suspensión del acto, resolución o procedimiento, ya sea por ser parte en las diligencias o por tener alguna otra relación jurídica con la situación planteada, están obligadas a hacerlo saber al tribunal, indicando su nombre y dirección y en forma sucinta, la relación de tal interés. En este caso, el Tribunal de Amparo dará audiencia a dicha persona en la misma forma que al Ministerio Público, teniéndosela como parte.

En el caso de estudio se debe llamar como terceros a las personas que aparezcan como propietarias y compradores de buena fe, posteriores a la inscripción fraudulenta, a fin de no afectarles su derecho de defensa.

---

<sup>22</sup> *Ibíd.* Pág. 343.



### 1.11. Sentencia, efectos y ejecución de amparo

La Ley de Amparo establece que: Al pronunciar sentencia, el Tribunal de Amparo examinará los hechos, analizará las pruebas y actuaciones y todo aquello que formal, real y objetivamente resulte pertinente; examinará todos y cada uno de los fundamentos de derecho aplicables, hayan sido o no alegados por las partes. Con base en las consideraciones anteriores y aportando su propio análisis doctrinal y jurisprudencial, pronunciará sentencia, interpretando siempre en forma extensiva la Constitución, otorgando o denegando amparo, con el objeto de brindar la máxima protección en esa materia, y hará las demás declaraciones pertinentes. (Artículo 42 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal, y de Constitucionalidad.)

El Tratadista Lazzarine José Luis, demuestra que al dictar Sentencia: “Tendrá por objeto restituir al agraviado en el pleno goce de la garantía individual violada, restableciendo las cosas al estado que guardaban antes de la violación, cuando el acto reclamado sea de carácter positivo; y cuando sea de carácter negativo, el efecto del amparo será obligar a la autoridad responsable a que obre en el sentido de respetar la garantía de que se trate y a cumplir, por su parte, lo que la misma garantía exija.”<sup>23</sup> En el caso de estudio será restablecer al postulante en la situación jurídica afectada, ordenando al Registro de la Propiedad cancelar las inscripciones que violentaron el derecho de propiedad del propietario.

Como se ve, en este precepto se establecen, en relación con la finalidad misma de esta especie de sentencias recaídas en el juicio de amparo, dos hipótesis según las cuales varían los efectos jurídicos de aquéllas. Efectivamente, cuando el acto reclamado sea

<sup>23</sup> Lazzarine, José Luis. **El juicio de amparo**. Pág. 229.



de carácter positivo, es decir, cuando estribe en una actuación de la autoridad responsable, la sentencia de amparo, por medio de la cual se concede al quejoso la protección de la justicia, tiene por objeto restituir a éste, el pleno goce de la garantía individual violada, restableciendo las cosas al estado que guardaban antes de la violación.



## CAPÍTULO II

### 2. El derecho a la propiedad

#### 2.1. La propiedad

##### 2.1.1. Definición

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los códigos de países latinos. La teoría clásica define a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta.

La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de la facultad que lo caracteriza, pero enmarcándolo en su totalidad. El doctor Ossorio Manuel, define que “es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal.”<sup>24</sup>

El Código Civil en el Artículo 464 define el derecho de propiedad como el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. Se considera acertada la definición anterior de la legislación guatemalteca, porque la persona tiene obligaciones y derechos que cumplir y exigir, según las circunstancias para disfrutar de este derecho.

##### 2.1.2. Características

La doctrina civilista tradicional asignaba al derecho de propiedad los siguientes caracteres:

---

<sup>24</sup> Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 283.



- Ser un derecho absoluto. Aquí se confiere un poder ilimitado sobre la cosa es decir, el propietario ejercía su derecho de manera arbitraria. Esto constituía el -ius abutendi- de los romanos.
- Ser un derecho exclusivo. En el sentido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a tal derecho. Impide el uso y disfrute del bien por terceras personas.
- Ser un derecho perpetuo. Al no estar sujeto a limitación temporal. No conlleva una razón de caducidad.

Estos caracteres enunciados por la doctrina antigua o tradicional, fueron objeto de críticas por parte de la doctrina moderna, la cual establece que la propiedad no puede ser un derecho absoluto, en virtud de que se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público, porque tal afirmación, como señala Ossorio, sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho.

En relación a la exclusividad, no es nota esencial por cuanto que nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado.

En lo que se refiere a la perpetuidad, ésta no es una característica fundamental, por cuanto cabe señalar una propiedad temporal como la intelectual.

### **2.1.3. Elementos**

El tratadista Bonnacase Julien, expone su criterio clasificatorio en la siguiente forma:



- **“Sujeto activo.** O titular del dominio, ha de ser una persona o pluralidad de personas determinadas.
- **Sujeto pasivo.** Que es indeterminado, es toda la colectividad en general. Estos sujetos constituyen, los elementos personales de la relación dominical.
- **Objeto del dominio.** La concepción clásica del derecho de propiedad circunscribe éste al círculo de las cosas corporales. Sin embargo, en la doctrina moderna hay una tendencia a ampliarlo a toda clase de cosas, en virtud de que hay que comprender que pueden ser objeto de la relación dominical, no sólo las cosas visiblemente corporales, sino también las fuerzas o energías naturales susceptibles de utilización económica. El objeto del dominio, es el elemento real del dominio privado y señala que no todo objeto del mundo exterior puede ser elemento real del dominio privado; se precisa en efecto, que las cosas sean apropiables y además, susceptibles de valor.
- **Contenido del derecho.** Constituido por el poder o conjunto de poderes que pertenecen al titular.”<sup>25</sup>

#### 2.1.4. Clasificación

El autor Bonnecase Julien, clasifica el derecho de propiedad en “atención al sujeto, objeto y a la relación dominical, en el orden siguiente:

- **Por el sujeto:** es de naturaleza pública, cuando corresponde al Estado o corporaciones públicas y se destina a satisfacer directamente necesidades colectivas; y es de naturaleza privada o patrimonial, cuando la propiedad privada

<sup>25</sup> Bonnecase, Julien. **Elementos del derecho civil.** Pág. 112.

puede ser de un solo sujeto (bien sea éste una persona individual o jurídica) o de varios al mismo tiempo (copropiedad).

- **Por el objeto:** es mobiliaria, cuando recae sobre un sujeto, que por sí mismo, afronta límites definidos en el espacio; y es inmobiliaria, cuando se caracteriza principalmente por la aplicación del principio de publicidad, facilitada por la institución del registro. Por razón de la especialidad que revisten ciertos objetos, existen otras varias clases de propiedad como la de aguas, la de las minas, la forestal, la pecuaria, etc.
- **Por la relación:** es plena, si tiene lugar cuando todas las facultades normales de la propiedad se hayan consolidadas en el propietario; es menos plena, cuando estas facultades están distribuidas entre diversas personas. Esta se subdivide en propiedad dividida, cuando la cosa pertenece íntegramente a varios dueños aunque para fines o provechos distintos; y en propiedad limitada o gravada, cuando el dueño está privado de alguna de las facultades de dominio. La propiedad gravada puede ser material o formal, según se afecte la limitación a las facultades de goce (como en el caso de la servidumbre) o a las de libre disposición (como la hipoteca).<sup>26</sup>

### 2.1.5. Teorías que justifican el derecho de propiedad

Según el autor Aguilar Guerra Vladimir, “dentro de las teorías clásicas que justifican la existencia del derecho de propiedad, se pueden citar las siguientes:

---

<sup>26</sup> **Ibíd.** Pág. 123.



- **Teoría de la ocupación.** Se basa en el supuesto de un estado de aislamiento entre los hombres y de un carácter nullius de las cosas y como la cosa que no es de nadie es del primero que la ocupa. Esta ocupación fue, al principio, transitoria, pero que tendía a convertirse en definitiva bajo la garantía del respeto de todos. Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia.
- **Teoría del trabajo.** Esta teoría sirve de antecedente a la doctrina económica de Marx y del socialismo contemporáneo. De acuerdo con este sistema, el trabajo es el único fundamento de la propiedad, ya que es lo que únicamente impone la personalidad de las cosas; por esta labor se crea la riqueza y sólo al que impone su trabajo en una cosa se le debe considerar propietario de ella. Esta corriente afirma que la propiedad se justifica, exclusivamente por el trabajo, mediante el cual el hombre transforma la naturaleza.
- **Teoría de la ley.** Para los expositores de esta teoría, el origen de la propiedad está en la ley civil, dependiendo únicamente de la voluntad del legislador. Afirmaban que sin la ley no existe ningún derecho, por lo tanto, es la ley el verdadero fundamento de la propiedad y, que la propiedad es obra exclusiva de la ley.
- **Teoría de la convención.** Está teoría se fundamenta en la humana comprensión, en virtud de que el estado de aislamiento en que vivieron los hombres, por el que ocupaban las cosas que querían hasta que el contacto de las unas con las otras les hizo convenir en renunciar a las ocupadas o apropiadas por los demás, a trueque de obtener igual respeto para las que cada



uno ocupó. Asimismo, señala que los actos aislados del hombre tales como la ocupación o el trabajo, no pueden constituir el derecho de propiedad porque éste lleva consigo la obligación de respetarlo por parte de todos los miembros de la sociedad.”<sup>27</sup>

Dentro de las teorías modernas se puede señalar, que estas corrientes se caracterizan por buscar a la propiedad un principio de orden racional, o bien un principio de orden sociológico.

Una de las teorías que buscan un principio de orden racional es la que establece que la personalidad humana es el fundamento de la propiedad, en virtud de que este derecho es una proyección del hombre, encaminada a la conservación de su existencia.

Por otra parte, entre las teorías que buscan un principio de orden sociológico, está la establecida por economistas, quienes encuentran la justificación de la propiedad en la utilidad o servicio que brinden a la sociedad.

Por su parte Adroque Manuel, señala que “la teoría mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitidos en la Encíclica de León XII, fundamenta la propiedad en la triple manifestación humana individual, familiar y social, que precisa la apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros. La doctrina socialista tiende a sustituir el principio de la individualización de la riqueza por el principio de la colectividad y hace intervenir al Estado en un sentido igualitario.”<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. **El sentido social de la propiedad en Guatemala.** Pág. 157.

<sup>28</sup> Adroque, Manuel. **El derecho de propiedad en la actualidad.** Pág. 177.



### 2.1.6. El sentido social de la propiedad en Guatemala

Al analizar la evolución del ordenamiento jurídico guatemalteco, se concluye que en él ha prevalecido, casi en forma absoluta, la concepción individualista del derecho de propiedad.

Hace referencia Aguilar Guerra Vladimir, que “en 1825 se promulgó la primera Constitución del Estado de Guatemala, en la cual se encuadraba la propiedad dentro de la sección de derechos particulares de los habitantes, además garantizaba la individualidad de toda la propiedad. La ley constitutiva de la República de Guatemala en 1879 establecía que las autoridades estaban instruidas para mantener a los habitantes en el goce de sus derechos que son: la libertad, igualdad, seguridad de la persona, de la honra y de los bienes. En 1921 se decretó la Constitución Política de la República de Centroamérica, la que persistió en esta línea de pensamiento, pues se garantizaba a los habitantes de la república la vida, la honra, la seguridad individual, la libertad, la propiedad, la igualdad ante la ley y el derecho de defensa.”<sup>29</sup>

Se establece según Barrientos Suasnavar Luis Alberto, que “durante más de un siglo la legislación en materia de propiedad, ha mantenido su posición de defensores de los intereses de los grupos sociales hegemónicos y de las clases dominantes, lo que denota, como rasgos distintivos del desarrollo histórico de la formación económica y social guatemalteca, la omnipresencia de un tipo de relación entre dominantes y dominados. Contra lo anterior, surgió la mejor expresión histórica que lo constituyó el movimiento revolucionario de octubre de 1944, el cual concluye abruptamente en 1954. Las leyes de contenido económico, político y social que pone en vigencia el primer

---

<sup>29</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. **Ob. Cit.** Pág. 206.



gobierno revolucionario, surgen bajo la inspiración de un aire renovador humanístico.”<sup>30</sup>

En la Constitución de 1945 quedó plasmado un nuevo pensamiento económico y social, en el cual la propiedad dejó de ser un derecho individual, incluyéndose su regulación dentro del título IV que comprendía el régimen económico y hacendario del Estado. El Artículo 90 de esa Constitución estipulaba: El Estado reconoce la existencia de la propiedad privada y la garantiza como función social sin más limitaciones que las determinadas en la ley, por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional. El Artículo 91 señalaba: Quedan prohibidos los latifundios. La ley los califica y consignará las medidas necesarias para su desaparición.

Los latifundios existentes por ningún motivo podrán ensancharse y mientras se logran su redención en beneficio de la colectividad, serán objeto de gravámenes en la forma que determina la ley. El Estado procurará que la tierra se reincorpore al patrimonio nacional. Lo anterior constituye una clara manifestación del trasfondo del movimiento renovador que se había iniciado en aquella época.

Así mismo manifiesta Barrientos Suasnavar Luis Alberto, “en 1954, la oligarquía y el imperialismo recuperaron el control del Estado y del poder político, aunque no lograron echar por tierra todos los avances logrados en los 10 años de revolución. Sin embargo, con el rompimiento de la vía revolucionaria de desarrollo y la reimplantación de la vía terrateniente en el agro, también se dio lugar a una penetración más acelerada del

---

<sup>30</sup> Barrientos Suasnavar, Luis Alberto. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca.** Pág. 135.



capital extranjero y al aumento de la dependencia hacia los Estados Unidos de América.”<sup>31</sup>

La actual Ley de transformación agraria, Decreto 1551 del Congreso de la República, entró en vigor a partir del 3 de noviembre de 1962 y, aunque en su parte considerativa forma la crítica acerca de la ineficacia del estatuto agrario si establece, la creación de más propietarios de tierra, no usufructuarios por lo que es conveniente dotar a la república de una ley que norme la garantía constitucional a la propiedad privada, las condiciones indispensables para que el propietario alcance en el más alto índice, el desarrollo y utilización de sus bienes y que regule al mismo tiempo, las obligaciones y limitaciones a la propiedad que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección del patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la nación.

La Constitución de 1985, en el Artículo 39, 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.

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 de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el

---

<sup>31</sup> *Ibíd.*



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.

### **2.1.7. Facultades que integran el dominio, extensión y limitación de este derecho y en particular de la propiedad inmueble**

Espín Canovas Diego, afirma “que las facultades del dominio equivalen al pleno aprovechamiento de una cosa, sin otras limitaciones que las que resultan del orden jurídico y del poder de disposición del propietario.”<sup>32</sup> La doctrina divide en dos categorías las facultades que integran el dominio:

#### **a) Facultades de disposición**

Esta categoría, la doctrina la subdivide en clases:

- **Facultades de disposición strictu sensu:** Hace referencia a la posibilidad del propietario de transmitir el bien de acuerdo con su voluntad. El propietario transfiere su derecho a otra persona.
- **Facultad de gravar:** Es imponer una limitación sobre un bien, a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación. A título de ejemplo, se puede señalar la hipoteca o la prenda.

<sup>32</sup> Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 76.



## **b) Facultades de uso y aprovechamiento**

Estas facultades abarcan el uso que consiste en la utilización de los bienes para la satisfacción de las necesidades humanas, y el aprovechamiento que es la facultad de disfrutar los beneficios y productos de un bien y lo que en él encuentre.

El derecho de propiedad en la concepción romanista era considerado con facultades ilimitadas. Sin embargo, en el derecho moderno dicha concepción ha dejado de tener validez, en virtud de que en los diferentes ordenamientos jurídicos, se regulan limitaciones y obligaciones para los propietarios.

Las limitaciones de la propiedad pueden ser legales, o sea las que están establecidas en las leyes. En el Código Civil están contenidas en los Artículos 473 al 484 y el 465 que regulan el abuso de derecho. Las limitaciones legales obedecen al interés social, ya que la convivencia social exige la necesidad de la subordinación de los intereses privados a los intereses colectivos.

Las limitaciones también pueden ser voluntarias, cuando son establecidas por la voluntad del propietario. Por ejemplo, la servidumbre.

### **2.1.8. Acciones que nacen del derecho de propiedad**

A partir del surgimiento del Estado, creado y reconocido por los habitantes de la nación, se acepta a éste como el único encargado de aplicar justicia, a través de los órganos jurisdiccionales y a la persona o personas legitimadas para hacer valer sus derechos.

El jurista guatemalteco Aguirre Godoy Mario, afirma que el término doctrinario de acción procesal significa: “La pretensión de que es titular uno o más sujetos de un derecho



legítimo, activando al órgano jurisdiccional competente, es un poder jurídico que compete al individuo como un atributo de su personalidad.<sup>33</sup>

De lo anterior, se establece, en el Código Civil que la persona que sufre o está amenazada con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido. Además que el propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.

#### **2.1.9. La propiedad como un derecho natural**

La propiedad, concebida en su sentido más lato, es un derecho natural por cuanto el hombre necesita de los bienes para satisfacer sus necesidades. Estos bienes los presenta la naturaleza o son obra del trabajo humano. Para el jurista Aguilar Guerra Vladimir, “la propiedad es el más robusto de los derechos subjetivos patrimoniales y reúne en cabeza de su titular (singular o plural) poderes, facultades, deberes y limitaciones. Su objeto es una cosa (que admite modalidades, tanto desde la perspectiva espacial, como desde la temporal), vale decir, una porción material, de valor, aislada del mundo exterior y como no existe un señorío privado superior al del propietario, la estructura y contenido de ese derecho se hallan estrechamente ligados a la naturaleza de la cosa, que constituye su asiento, y a su destinación económica. La propiedad es el mayor derecho que puede pertenecer al sujeto (individual o plural) sobre una cosa.”<sup>34</sup>

<sup>33</sup> Aguirre Godoy, Mario. **Ob. Cit.** Pág. 47.

<sup>34</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. **Ob. Cit.** Pág. 262.



### **2.1.10. La propiedad como derecho patrimonial**

La propiedad es el arquetipo del derecho subjetivo patrimonial, constituye el modelo más característico y es el que ha desatado las más airadas polémicas. Adroque Manuel, acuerda a su titular “la facultad de usar y gozar de la cosa y el poder de disponer de la misma. Si los derechos reales son por naturaleza fuertes, la propiedad es el más poderoso de todos. Sus caracteres, la autonomía, la plenitud y su diversificación, la hacen ocupar un lugar central en el campo de la economía. Esto lleva a la caracterización de la propiedad como derecho patrimonial.”<sup>35</sup>

### **2.1.11. La propiedad privada, su importancia en la actualidad**

La importancia de la propiedad se reconoce en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada (también la de los medios de producción) lo cual no impide que, en ocasiones se subordine la riqueza del país -en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad- al interés general.

Por otra parte, los propios textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativo o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad. No se olvide con todo, que en cuanto derecho fundamental vincula a todos los poderes públicos, siendo necesario respetar en todo caso su contenido esencial, lo cual no está reñido con la posibilidad de que sean susceptibles de expropiación forzosa bienes o derechos concretos, aun cuando nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y causa justificada de utilidad pública, previa la indemnización que corresponda.

---

<sup>35</sup> Adroque, Manuel. *Ob. Cit.* Pág. 206.



Indica el autor Adroque Manuel, “el objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y, en determinados supuestos, ciertos bienes inmateriales. El propietario de un terreno, en una afirmación de antaño, lo es hasta las estrellas y hasta los infiernos; en la actualidad se entiende que la extensión objetiva del dominio está limitada por el punto al que alcance la posibilidad de utilización y el interés razonable y merecedor de tutela del propietario.”<sup>36</sup>

Juegan un papel importante al respecto, los reglamentos de policía, las leyes sobre aguas y minas, y las normas sobre tendido de cables eléctricos y telefónicos o las relativas a la navegación aérea. Uno de los derechos individuales y fundamentales de la persona es la propiedad privada a la cual el Estado debe de garantizar el ejercicio de este derecho y crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes de conformidad con la ley.

La Constitución guatemalteca establece: 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. (Artículo 39, Constitución Política de la República de Guatemala).

En la actualidad, menciona Adroque Manuel, “los ciudadanos guatemaltecos se han visto preocupados por la falta de seguridad sobre los bienes inmuebles por: 1) Las continuas demandas ordinarias; 2) Por las numerosas acciones constitucionales; 3) Por

---

<sup>36</sup> *Ibíd.* Pág. 238.



las continuas informaciones de los diarios escritos y electrónicos. Se deben tomar medidas urgentes para frenar los fraudes que se han descubierto y que llegan por lo menos a quince casos mensuales; en donde estafadores utilizan escrituras falsas para dar autenticidad a negocios jurídicos aparentemente legítimos.”<sup>37</sup>

## 2.2. El Registro General de la Propiedad

### 2.2.1. Antecedentes históricos

El tratadista Aguilar Guerra Vladimir, hace referencia que “el inicio del Registro General de la Propiedad data del año 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España, Don Carlos II; así se mantuvo aquel sistema, hasta el 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala, suscribió el Decreto 175 por medio del cual se creó la institución registral, regulando únicamente la propiedad inmueble; posteriormente con la vigencia del Código Civil del año de 1933, se le da vigencia y preponderancia al proyecto de ley hipotecaria de don Manuel Ubico, jurista guatemalteco de reconocido prestigio y el cual sirvió de base casi en su totalidad para las disposiciones de los últimos Códigos Civiles de Guatemala.”<sup>38</sup>

Continúa manifestando Aguilar Guerra, que “el Registro como institución es uno, pero cuando fue creado se dividió en varios departamentos de la república, quedando de la siguiente forma: Registro de la propiedad inmueble de la capital, llamado del Centro, en Quetzaltenango llamado de Occidente, de Chiquimula llamado de Oriente y el de Cobán llamado del Norte. Suprimiéndose posteriormente los de Chiquimula y Cobán,

---

<sup>37</sup> **Ibíd.**

<sup>38</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. **Ob. Cit.** Pág. 276.



quedando únicamente el de la capital (central) y el de Quetzaltenango (segundo registro).

Durante el período presidencial del General José María Reyna Barrios, se procedió a la construcción de un edificio para que en éste funcionara el Registro General de la Propiedad, quedando ubicado en la novena calle y décima avenida de la zona uno de esta ciudad capital, de la república de Guatemala, funcionando del año de mil ochocientos noventa y cuatro al cuatro de febrero de mil novecientos setenta y seis, fecha en la cual sufrió varios daños en su estructura por el terremoto. Trasladándose a la novena avenida y catorce calle de la zona uno de esta ciudad capital, con todos sus archivos.”<sup>39</sup>

### 2.2.2. Naturaleza jurídica del derecho registral

El letrado Carral y de Tesesa Luis, menciona que la naturaleza del derecho registral se entiende desde dos puntos de vista:

- **“Adjetivo:** porque constituye una formalidad, ya que organiza el registro, regula el modo y forma de llevarlo así como las estructuras de sus asientos.
- **Sustantivo:** Es todo lo que se regula en los principios registrales, es decir todo lo que responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos.

El contenido y naturaleza del derecho inmobiliario registral, establece una división del mismo, en dos partes:

---

<sup>39</sup> **Ibíd.**



- **Parte sustantiva o material:** la finca y su inmatriculación; los actos y derechos inscribibles; los principios fundamentales y la anotación preventiva.
- **Parte adjetiva u orgánica:** los asientos registrales en su aspecto formal; proceso de registración (promoción, calificación, recursos y en general el modo de llevar el registro y procedimiento correspondientes) y organización de los registros.<sup>40</sup>

Coincidiendo con lo anterior, en cuanto a una doble naturaleza del derecho registral, es importante hacer mención que el derecho registral carece de sustantividad por no ser independiente frente al derecho civil, ya que éste es parte del derecho civil.

La legislación guatemalteca por su parte concuerda con el pensamiento antes mencionado, ya que lo relativo al Registro General de la Propiedad se guía dentro del cuerpo de normas atingentes del Código Civil, siendo así que la naturaleza jurídica del derecho registral es de carácter público, al tenor de lo que establece el Artículo 124 del Código Civil, el que en su segundo párrafo, refiriéndose al Registro de la Propiedad, establece en su parte conducente: Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

### **2.2.3. Fuentes del derecho registral guatemalteco**

- **Legislación registral alemana y española**

Al exponer lo relativo a las fuentes registrales, se consideraron ya algunos rasgos del alemán, concretamente, luego de expresar que este pertenece al grupo de sistemas en que la inscripción tiene carácter constitutivo del acto de enajenación, se señalan los

---

<sup>40</sup> Carral y de Tesesa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 74.



efectos sustantivos de la inscripción en la legislación alemana: el principio de legitimación y el de fe pública.

Del sistema alemán, se toma el sistema de folio real, que no es más que el número de página en que se encuentra inscrita la inscripción de dominio, de la propiedad, así como sus gravámenes y desmembraciones, por lo que toma el sistema guatemalteco este modelo por ser éste el modelo que se considera más seguro por no ser susceptible de fraude por el orden riguroso con que se cuenta, así también por ser un sistema con poca formalidad ya que este sistema permite que la persona que inscriba la propiedad sea una persona nombrada para el efecto, por el registro y no se necesita la firma del propietario en el libro de inscripciones.

Por otro lado, del sistema español, se adoptan varios hechos, como el hecho de ser un sistema en el que la inscripción de la propiedad perfecciona en forma definitiva la propiedad del bien inmueble, por lo que se convierte en un derecho, por el cual el acreedor tiene la libertad de la propiedad desde el momento de su inscripción. Debido a su influencia directa en el sistema guatemalteco, resulta ineludible destacar las notas o características sobresalientes del sistema español.

Indica sobre este sistema Aguilar Guerra Vladimir, que "fue creado por la ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861; muy parcialmente modificado (de acuerdo a las necesidades de la época y la evolución de las legislaciones alemana y suizas), mediante las leyes siguientes: de 21 diciembre de 1869, de 15 de agosto de 1873, de 21 de julio de 1876, de 17 de julio de 1877, de 16 de diciembre de 1909 y de 8 de



febrero de 1946; desde su creación, el régimen del Registro General de la Propiedad ha sido llamado sistema hipotecario y su normatividad, ley hipotecaria.”<sup>41</sup>

#### **2.2.4. Definición del Registro General de la Propiedad**

El Código Civil en el Artículo 1124 define de la siguiente manera el Registro General de la Propiedad: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

La razón de ser de los registros públicos según Barrientos Suasnavar Luis Alberto, “radica en la necesidad de los siguientes aspectos:

- De garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho, respaldada por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien.
- De facilitar a terceros (terceras personas) la consulta y el pronto conocimiento de quien es el propietario del bien de que se trata y cuál es la situación jurídica del mismo.”<sup>42</sup>

#### **2.2.5. Sistemas del Registro General de la Propiedad**

Durante la evolución histórica del Registro General de la Propiedad se han implementado dos sistemas fundamentales, los que a continuación se describen:

---

<sup>41</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. **Ob. Cit.** Pág. 351.

<sup>42</sup> Barrientos Suasnavar, Luis Alberto. **Ob. Cit.** Pág. 218.



- **Sistema romano francés:** Su principal característica radica en el título y el modo de adquirir, constituyen la base jurídica para la inscripción, por ende, ésta no es inatacable, admite ser objetada (por vicios de nulidad u otros) en la vía judicial.
- **Sistema alemán o germano:** Este sistema considera que legalmente se realiza la transmisión de la propiedad o constitución de un gravamen, hasta que un funcionario público, generalmente judicial, la autoriza y ordena la inscripción que deviene inobjetable por el propio interesado o terceras personas. En consecuencia el sistema francés es menos formalista, el alemán es en ese aspecto muy riguroso. Se afirma que en éste, por la identificación tan precisa que se hace de cada finca, adquiere casi propia personalidad.

#### 2.2.6. Clases de inscripciones

Se distinguen varias clases de inscripciones, las cuales se detallan a continuación:

- **Definitivas:** Producen una situación jurídica de duración indefinida.
- **Provisionales:** Son de duración más o menos reducida, y con efectos sólo tangenciales respecto al bien a que se refieren.
- **Extensas:** Contienen todos los datos que exige la ley (como la primera inscripción de dominio de un bien inmueble).
- **Concisas:** Omiten las que ya constan con anterioridad (como la segunda inscripción de dominio).
- **Voluntarias:** Se efectúan a solicitud de parte interesada.



- **Forzosas:** Por mandato de la ley, sin necesidad de gestión.

### 2.2.7. Principios que informan el Registro General de la Propiedad

Se puede decir que los principios registrales obedecen a una disciplina jurídica tan intrincada como el derecho registral, en que hasta su denominación se discute, ya que en algunos países del continente europeo y americano, se le conoce como derecho hipotecario inmobiliario o derecho inmobiliario registral. Se ha abierto una corriente metódica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado, orientaciones generales que jugando a modo de principios informan la disciplina estudiada y sirven para resolver problemas concretos, estas grandes líneas directrices orientan al juzgador, economizan, facilitan el estudio de la materia y elevan las investigaciones a la categoría de científicas.

Para Roca Sastre, citado por García Secayda Milton Tereso, tales principios son “las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o conservación del ordenamiento jurídico registral, los cuales son: De inscripción, de legalidad, de publicidad, de autenticidad o fe pública registral, de prioridad, de tracto sucesivo, especialidad y determinación.”<sup>43</sup>

#### a) De inscripción

Por inscripción es hacer constar en el Registro de la Propiedad un derecho real sobre un bien. Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en todos los negocios y actos jurídicos. Como la de un bien inmueble, la de capitulaciones

---

<sup>43</sup> García Secayda, Milton Tereso. **Importancia y aplicación de los principios registrales.** Pág. 92.



matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales, de una marca industrial etc. La inscripción también juega un papel preponderante en la realización del negocio jurídico, ya que en primer lugar con ella las partes justifican su derecho de dominio ante terceros. Sobre el particular, García Secayda expresa: “Se entiende por inscripción, el asiento correspondiente a derechos reales que solo varían para darle cumplimiento al tracto continuo.”<sup>44</sup>

La aplicación de este principio es parte de la práctica diaria registral, ya que el que tiene un bien susceptible de ser inscrito en el Registro General de la Propiedad, desea que la propiedad de éste quede asegurada adecuadamente; a esto se refiere la inscripción registral, la cual tiene como objeto la anotación o registro de los actos que amparan el derecho de propiedad de una persona, tanto dentro del registro al verificarse el asiento del derecho a su favor, como fuera de éste por medio de certificaciones que los interesados le requieran y que éste extienda.

#### **b) De legalidad**

Este principio impide al Registro General de la Propiedad expedir certificaciones inválidas o imperfectas, contribuyendo así a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Establece que los títulos que se presentan al registro deben someterse a un examen de verificación, para que al mismo ingresen títulos carentes de vicios. Confiriéndole plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral, a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolezcan de vicios o defectos.

---

<sup>44</sup> *Ibíd.* Pág. 97.



### c) De publicidad

Todos los actos de la administración son públicos, y los interesados tienen derecho a obtener en cualquier tiempo informes y certificaciones del Registro de la Propiedad. El principio de publicidad es fundamental para el derecho registral, ya que evita la clandestinidad en el negocio jurídico y en general en todos los actos de la sociedad, los cuales se rigen por un ordenamiento legal, de esa forma se afirma que es primordial en las inscripciones registrales dando seguridad al tráfico jurídico cotidiano, seguridad a los contratantes y garantiza los derechos reales inscritos. Según el autor García Secayda Milton Tereso, “existen tres clases de publicidad:

- **Publicidad material:** la cual consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite.
- **Publicidad formal:** es la que emana de las certificaciones, informes o copias autenticadas.
- **Publicidad frente a terceros:** está dirigida al tercero para que todo acto o contrato surta efectos frente a éstos; asimismo los contratos sobre muebles, inmuebles o derechos reales deben estar inscritos en el registro.”<sup>45</sup>

### d) De autenticidad o fe pública registral

La eficiencia del Registro General de la Propiedad se basa en el principio de la fe pública, en virtud de la cual éste, se presume exacto, es decir se estima que su contenido concuerda exactamente con la realidad, que lo hace prevalecer sobre cualquier otro medio de prueba.

---

<sup>45</sup> *Ibíd.* Pág. 102.



### e) De prioridad

Este principio se refiere que cuando en el Registro General de la Propiedad, existan dos o más inscripciones con una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, se tendrá preferencia por la hora de la entrega del título en dicho registro. Es decir, que tiene como base la inscripción, pues inscrito o anotado un documento no podrá registrarse otro de anterioridad o de igual fecha que se le oponga o sea incompatible, pues quien inscribe su derecho en el Registro General de la Propiedad asegura su propiedad frente a la sociedad siendo que la prioridad se aplicará y regulará en función de la fecha de ingreso al registro de los documentos o títulos que respalden un derecho de propiedad.

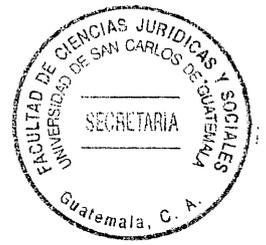
### f) De tracto sucesivo

Para el tratadista García Secayda, refiriéndose a este principio afirma: “Todo régimen hipotecario que adopte el sistema de registración por finca y que tienda al mayor paralelismo entre el contenido de los asientos y la realidad jurídica extraregstral, ha de procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada sea completo y que por consiguiente los sucesivos titulares de dominio o derecho real registrado se rija los unos a los otros convenientemente eslabonados del modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular inscrito actual sea el transferente de mañana.”<sup>46</sup>

En consecuencia se puede afirmar que la aplicación del principio tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto.

---

<sup>46</sup> **Ibíd.** Pág. 109.



### **g) Especialidad**

Consiste en que todo derecho, gravamen, desmembraciones y demás limitaciones deben inscribirse en el folio de la finca que afecte rigiéndose estrictamente por el sistema de folio real.

El inmueble se encuentra perfectamente identificado con número de finca, folio y libro.

### **h) Determinación**

Este principio consiste en que nos cercioramos del pasivo de la finca en los libros respectivos. Para tal efecto este apartado regula las desmembraciones, sus modificaciones, sus limitaciones, así como los demás derechos reales que afecten la finca en referencia; hay también un apartado que regula las inscripciones hipotecarias y donde se expresan las condiciones de crédito, plazo, tipo de interés, la cantidad, el lugar de cumplimiento de la obligación, con lo cual se puede conocer en todo momento la situación jurídica del bien raíz.

### **2.2.8. Bienes que se inscriben en el Registro General de la Propiedad**

Según el Artículo 1125 del Código Civil, en el Registro General de la Propiedad se inscribirán:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y 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, y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal, y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes, y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes.
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial, o comercial.
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.



12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquier sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas.
14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

#### **2.2.9. Regulación legal**

La Constitución Política de la República establece en el Artículo 230: El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal. El Código Civil determina en el Libro IV, todo lo relativo al Registro General de la Propiedad, del Artículo 1124 al 1250, destacando entre estos los siguientes: El Artículo 1125 instituye los títulos sujetos a inscripción, el 1127 el plazo para realizar las inscripciones; del Artículo 1130 al 1148 indica la forma y efectos de la inscripción; el Artículo 1164 instaura la oposición del interesado por la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al registro; del 1185 al 1215, se refiere a las inscripciones especiales; del Artículo 1216 al 1219 se regula lo concerniente a la inspección del registro; del 1220 al 1224 estatuye los libros que se deben llevar en el Registro General de la Propiedad; del



Artículo 1225 al 1241 sobre los requisitos de los Registradores; del 1242 al 1250 en relación con los errores en los libros y su rectificación.

### **2.2.10. Trámite de inscripciones en el Registro General de la Propiedad**

Corresponde a la secretaría general darle ingreso a los documentos para su trámite y agotado el mismo en su caso, devolverlos a los interesados. Al recibir un documento, se marcará en el mismo la hora de su recepción y el número que corresponda, igual cosa se hará en el duplicado, en el que también se anotará el número de tomo y el número de copia.

Acto seguido, se hará la inscripción en el libro de entregas. Para resguardo de la información se tomará dos copias electrónicas del documento original; una quedará archivada en el sistema de cómputo y la otra se guardará en las bóvedas del Banco de Guatemala u otro banco del sistema.

A la persona que presente un documento se le entregará una contraseña en la que se hará constar el número que se le asignó en el documento y la cantidad depositada a cuenta de honorarios. El duplicado de esta contraseña quedará en poder del departamento de contabilidad del registro. Si los documentos no llenan los requisitos de forma, son rechazados dentro de las 24 horas siguientes a su presentación. Asimismo, son revisados por las personas delegadas de Finanzas Públicas quienes verifican si los mismos cumplen con el impuesto correspondiente.

El secretario general hará la separación de los documentos, atendiendo al asunto de que se trate y procederá al reparto de los mismos, en forma equitativa, entre los operadores de cada sección de inmuebles, muebles, testamentos y certificaciones,



anotando en el libro de entregas la clave que corresponda al operador. Los operadores recibirán los documentos por conocimiento y se harán responsables ante el registrador, de su custodia, de los timbres y demás atestados que contengan.

Cuando se utilice la forma electrónica para operar, la secretaría conservará el documento original y lo remitirá en forma electrónica a la pantalla que a cada operador se le asigne; una vez efectuada la operación o rechazado el documento, el operador emitirá la razón correspondiente que remitirá a la secretaría para ser agregada al documento original. Posteriormente los documentos son trasladados al departamento jurídico donde se realiza un análisis de fondo de la operación, verificando si la misma está de conformidad con la ley.

El departamento de contabilidad recibirá los documentos operados, las certificaciones y cualquier otro documento que cause honorarios, para su debido control contable, debiéndolos trasladar diariamente al despacho del registrador para su firma. El contador general responderá ante el registrador; de la custodia de los timbres y demás atestados que contengan los documentos.

Firmados los documentos se trasladarán a la secretaría general para su clasificación y entrega a los interesados, previo pago de los honorarios causados.





## CAPÍTULO III

### 3. De los instrumentos notariales y el negocio jurídico

#### 3.1. El negocio jurídico

El fin inmediato de establecer relaciones jurídicas es el carácter que permite distinguir a los actos jurídicos de los simples actos voluntarios lícitos. Estos últimos pueden tener ciertas consecuencias en el plano jurídico, pero no han sido buscadas específicamente por el autor al realizar el acto. Estos se denominan hechos jurídicos que son todos los cambios en la naturaleza, sin la intervención del hombre que producen consecuencias jurídicas.

El letrado Ferrante Matteo, establece como “actos jurídicos: Todo cambio en el mundo sensorial, determinado por la voluntad del hombre que produce efectos jurídicos. Como un acto jurídico se presenta el negocio jurídico contractual.”<sup>47</sup>

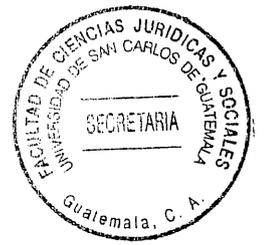
##### 3.1.1. El contrato

Continúa manifestando Ferrante Matteo, que es, “acuerdo de voluntades anteriormente divergentes, en virtud del cual dos o más personas hacen nacer, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial. Contrato viene del latín contractus, contrahere, que significa reunir, lograr, concertar. Dentro de la pirámide de Kelsen, el contrato se incluiría en el último de los peldaños, el de las normas individuales, conocido también como ley individualizada.”<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Ferrante, Matteo. **Negocio jurídico**. Pág. 111.

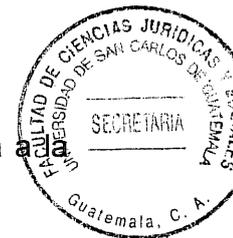
<sup>48</sup> **Ibíd.** Pág. 123.



### 3.1.2. Principios

El jurisconsulto Aguilar Guerra Vladimir, establece en su teoría doctrinal tres principios del contrato, los cuales son:

- ✓ **“Onsensualismo:** Es influencia del derecho canónico, es un principio de carácter general inspirador de la contratación, su fundamento es el negocio jurídico, para su existencia solo necesita del consentimiento de los contratantes, siempre que ese consentimiento sea libre y espontáneamente manifestado.
  
- ✓ **Formalismo:** Se presenta como una garantía de seguridad, la no precipitación de los contratantes, la seguridad de probar el acuerdo de voluntades, y la facilidad de inscripción en los registros públicos, esto versus a la anulabilidad y a la incomodidad que se le puede presentar a los contratantes. Se fundamenta en que para que un contrato se perfeccione no basta el consentimiento libremente manifestado, sino que hay casos en los cuales se exigen ciertas y determinadas formalidades para que el contrato exista, sin las cuales no será perfecto.
  
- ✓ **Autonomía de la voluntad:** Conocido en la doctrina como principio de libertad contractual, preside el desarrollo de la contratación, dando un amplio margen de actuación a los contratantes, siendo un sistema de libertad en la manifestación del consentimiento, de aquí nacen las frases conocidas como: El hombre nace libre, solo se obliga si quiere dejar hacer y dejar pasar. Está basado en el hecho de que en el negocio jurídico civil la voluntad de las partes debe prevalecer sobre cualquier otra circunstancia, no debe tener limitaciones, en la ley se nos presenta de la forma siguiente: Cuando la ley no señale una forma especial para contratar,



las partes pueden elegir la que juzguen conveniente, que no sea contraria a la ley.<sup>49</sup>

### 3.1.3. Elementos

Se distinguen elementos esenciales, naturales y accidentales.

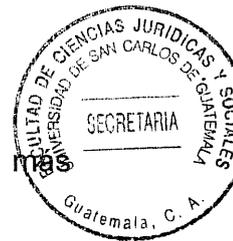
- **Elementos esenciales:** Son aquellos de cuya existencia depende la del negocio jurídico como tal, son los elementos que no pueden faltar porque su no concurrencia hacen que el contrato sea nulo. Ellos son: consentimiento del sujeto, capacidad legal del sujeto, objeto lícito, y la causa.
- **Consentimiento del sujeto:** Referido al modo de exteriorización de la voluntad por el sujeto y a las exigencias contenidas en la ley respecto de las solemnidades que esa manifestación exterior debe reunir. El consentimiento es la declaración de voluntad hecha en forma libre y espontánea por los sujetos que celebran un contrato. Los elementos del consentimiento son la oferta y la aceptación. Los sujetos del consentimiento serían así el oferente, también llamado ofertante es quien hace la oferta, y el aceptante que es quien da su aceptación.

Momento del perfeccionamiento:

- **Oferta a persona presente:** Sin plazo se da en forma inmediata; con plazo el oferente queda ligado a su oferta durante el plazo estipulado.

---

<sup>49</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. **El negocio jurídico**. Pág. 302.



- **Oferta a persona ausente:** Se dan varias teorías que se desarrollarán adelante.
  
- **Vicios de la voluntad:** Si bien puede argumentarse que el -Vicio- es sólo una de las -causas- determinantes de invalidez, lo cierto es que todas ellas implican utilizando la feliz expresión de - Llambías -. Un modo de ser viciosos del acto. Ese modo de ser vicioso precedentemente puede referirse a cualquiera de los elementos esenciales del acto. Puede darse tanto cuando se incurre en la conducta sancionada por la ley como cuando no se cumple la conducta normativamente exigida. Este incumplimiento puede a la vez provenir de una acción o de una omisión. Tendremos un incumplimiento activo en el caso de violación de una prohibición legal y omisivo en el supuesto de no debida efectivización de la exigencia impuesta por la norma.

Si bien no cabe duda que la regulación de la nulidad en el Código Civil sea la más importante normativa en el tema de invalidez contenida, también es indudable que no es la única. El gran régimen regulatorio de los actos jurídicos en general se integra y complementa con otros regímenes menores, pero no menos importantes, de ciertos actos jurídicos especiales y aplicables solo a éstos. Estas normativas específicas de invalidez suelen analizarse con relación al instituto que regulan, pero al final hay que integrarlas en un tratamiento global de las nulidades.

**Definición:** Se denominan así a ciertos defectos, coetáneos a su nacimiento, susceptibles de causar la nulidad o bien de privar de efectos al acto jurídico. Tales defectos o vicios pueden afectar la voluntad del sujeto o bien al acto jurídico directamente. En ese sentido, son todos los defectos o problemas de que adolece la



declaración de voluntad que hacen que el consentimiento ya no sea libre y espontáneamente manifestado y como consecuencia de ello provocan que el contrato sea anulable.

Hay que tomar en cuenta que no es lo mismo cuando en el negocio jurídico no existe el consentimiento, ya que esa situación hace que dicho contrato no nazca a la vida jurídica, operando de pleno derecho; en cambio cuando en el negocio si existe el consentimiento pero éste adolece de vicios, el contrato es anulable, lo cual significa que necesita la declaración judicial para dejar de surtir efectos.

Los vicios del consentimiento a tratar son: El error, el dolo, la simulación y la violencia.

- **Error:** Se da cuando uno de los contratantes presenta al otro un conocimiento equivoco del objeto contractual y que de haberlo sabido no hubiese contratado. Se toma en cuenta dos aspectos, la ignorancia y el error propiamente dicho, existe ignorancia cuando la persona desconoce el significado de alguna cosa, y error cuando tiene una falsa idea al respecto.

Clasificación: El error cometido por uno de los contratantes puede presentar tres grados de gravedad, según los cuales varían sus efectos, a veces impide la formación del contrato, a veces simplemente lo hace anulable, otras, carece de influencia sobre él.

Determinantes de inexistencia: Referido a:

- la naturaleza de la convención.
- la identidad del objeto.

Determinantes de anulabilidad: Referido a:



- La substancia del objeto, es un error sobre las cualidades de la cosa que constituye objeto del contrato.
- A la persona, en los contratos intuito personae, que son inspirados en la benevolencia particular, el talento o las aptitudes especiales de una persona.
- Al valor de las cosas, denominado lesión en la doctrina, que solo accidentalmente es causa de nulidad, este tópico será desarrollado más adelante.

Indiferentes para la validez del contrato: Referidas a:

- Las cualidades no sustanciales, cuando su ausencia no hubiere impedido que el contrato se formara.
- A la persona, cuando esta no tiene influencia alguna sobre la validez del contrato.
- Al valor de las cosas, cuando no causa lesión patrimonial alguna.
- A los motivos del contrato, acerca de la causa principal del acto o sobre la cualidad de la cosa que se ha tenido en mira.

El autor Aguilar Guerra Vladimir, expone que “legalmente, el error solo puede causar la anulabilidad del negocio jurídico cuando recae sobre la sustancia de la cosa que le sirve de objeto, o sobre cualquiera circunstancia que fuere la causa principal de la declaración de voluntad. Esto es denominado error in negotio, ya que ataca el fondo del contrato, destruyendo la declaración de voluntad y verdaderamente vicia el consentimiento. Tomando en cuenta, claro está, que cuando la calidad de persona



haya sido motivo principal de la contratación, (contratos intuitu personae) se invalidará el negocio. No así, en los casos en que existe error de cuenta, es cuando recae sobre aspectos secundarios del contrato, no viciando directamente el consentimiento, lo cual no genera acción de nulidad, solamente dará lugar a su corrección.”<sup>50</sup>

Efectos del error: El Código prevé que el error de fondo determina la anulabilidad del acto. En realidad, cuando el error recae sobre el objeto, se produciría la anulabilidad del negocio, que no es lo mismo la falta del objeto mismo, lo cual sería la falta de un elemento esencial de los actos jurídicos, por lo que la doctrina en general entiende que se trataría de supuestos de actos inexistentes. Para que haya anulabilidad tiene que existir el acto jurídico y en los casos señalados directamente no habría acto jurídico por ausencia de un elemento esencial (el objeto). Es necesario resaltar que, para que el error esencial incurrido por el agente pueda causar la nulidad del acto, debe haber existido razón para errar; no siendo alegable el error cuando ha mediado una negligencia culpable de la parte que lo invoca.

- **El dolo:** Cabanellas Guillermo lo define como: “Toda aserción de lo que es falso o disimulación de lo verdadero, cualquier artificio, astucia o maquinación que se emplee por una de las partes para conseguir la ejecución del acto jurídico.”<sup>51</sup> Según el Artículo 1269 del Código Civil español. Es un error agravado por la intencionalidad de una persona que utiliza cualquier clase de sugestión o artificio para hacer caer en error a otra, o bien para mantenerla en él.

Especies de dolo: Para el jurista Aguilar Guerra Vladimir, “primeramente se presenta el dolo determinante, principal, (dolos causadan): Está constituido por las maquinaciones

<sup>50</sup> **Ibíd.** Pág. 325.

<sup>51</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho elemental.** Pág. 181.



que en definitiva, llevan a la persona a celebrar el acto, atacando la causa principal del negocio, proyectándose en forma más patente que el error in negotio. Seguido por el dolo incidental, accidental, (dolus incidens): Es aquel que no resulta determinante del acto; por tanto, no lo invalida, porque no vicia el consentimiento, solo da lugar a la corrección del negocio, siendo un error de cuenta agravado. El dolo se puede presentar de forma positiva o negativa según que el vicio de la voluntad resulte de una acción o de una omisión fraudulenta, respectivamente.”<sup>52</sup>

El jurisconsulto Aguilar Guerra Vladimir, refiere que “los requisitos que debe reunir el dolo como vicio de la voluntad son:

- Debe ser grave;
- Determinante del otorgamiento del acto por la contraparte;
- Debe haber causado un daño importante;
- No debe tratarse de dolo recíproco.”<sup>53</sup>

Efectos del dolo: Cuando reúna los requisitos expuestos, el dolo determinará la nulidad del acto (el acto será anulable, de nulidad relativa). Asimismo, por aplicación de las reglas generales de la responsabilidad, el que hubiere incurrido en acción dolosa deberá satisfacer al perjudicado los daños y perjuicios derivados de tal acción. Si el dolo proviniera de un tercero serán aplicables las mismas reglas, siempre y cuando la parte favorecida haya tenido conocimiento del acto.

---

<sup>52</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. **Ob. Cit.** Pág. 291.

<sup>53</sup> **Ibíd.**



Violencia: Betti Emilio, indica “es un vicio del consentimiento que consiste en la intimidación que un contratante proyecta sobre el otro, arrancando el consentimiento del otro contratante haciendo que manifieste su voluntad por temor grave, ya sea que se emplee contra el sujeto una fuerza irresistible o se inspire a su respecto un temor fundado de sufrir un mal inminente y grave en su persona, libertad, honra o bienes, o sus parientes para conseguir la ejecución del acto jurídico.”<sup>54</sup> En el concepto dado quedan comprendidas tanto la violencia física como la violencia moral o intimidación.

El tratadista Betti Emilio menciona las clases de violencia:

- **“Violencia física:** Se ejerce directamente sobre la persona o sus familiares.
- **Violencia moral:** Es la que ataca el honor, la honra de la persona o sus parientes.”<sup>55</sup>

Continúa manifestando el autor Betti Emilio, ahora citando los “requisitos que debe reunir la violencia moral como vicio del consentimiento:

- Debe tratarse de una amenaza injusta, no tratarse de la amenaza del ejercicio regular de un derecho.
- No tratarse de un simple temor reverencial, temor de no desagradar a personas a quienes se debe sumisión y respeto.
- La amenaza debe generar un temor fundado en la persona. La intimidación no afectará la validez de los actos, sino cuando por la condición de la persona, su

---

<sup>54</sup> Betti, Emilio. **Teoría general del negocio jurídico**. Pág. 124.

<sup>55</sup> **Ibíd.** Pág. 148.



carácter, edad o sexo, pueda juzgarse que ha debido racionalmente hacerle una fuerte impresión.

- La amenaza debe referirse a la causación de un mal inminente grave.<sup>56</sup>

Efectos de la violencia: Reuniendo los requisitos expuestos, la violencia determinará la nulidad del acto (el acto será anulable, de nulidad relativa); pudiendo demandarse la indemnización de los daños causados a la parte víctima de la violencia. Al igual que en el caso en que el error esencial recae sobre el objeto, también en el supuesto de violencia física irresistible, se estará ante un acto anulable, ya que existe el consentimiento, pero el mismo fue prestado en condiciones que de no haber existido jamás se hubiera contratado, no así cuando el consentimiento no es prestado en el negocio, el mismo no existe, lo cual haría al negocio jurídico inexistente por falta de un elemento esencial (el consentimiento).

- **Simulación:** En referencia a este concepto, Betti Emilio, lo define así: “Vicio del consentimiento que se da cuando los contratantes declaran falsamente lo que en realidad no ha ocurrido entre ellos, cláusulas que no son sinceras, fechas que no son verdaderas, etc.; cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten, manteniéndolas en el anonimato; también cuando tratan de encubrir el verdadero carácter jurídico del negocio que se celebra, bajo la apariencia de otro de distinta naturaleza, ya sea porque realmente no existe o sea porque existiendo se trata de un negocio distinto al que se declara.”<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> **Ibíd.**

<sup>57</sup> **Ibíd.** Pág. 170.



Clases de simulación: El jurista Betti Emilio, indica que “primeramente la simulación absoluta: Se da cuando se celebra un acto jurídico que nada tiene de real, lo que implica también el caso de cuando se transmiten y constituyen derechos a favor de terceros interpuestos. Esta clase de simulación, no produce ningún efecto jurídico, una vez declarada la nulidad. Seguido por la simulación relativa que se da cuando se emplea para dar a un acto jurídico una apariencia que oculta su verdadero carácter. Esta clase de simulación, si tiene fin lícito, producirá los efectos del negocio jurídico encubierto una vez declarada la nulidad, si tiene fin ilícito, no producirá efectos jurídicos, una vez declarada la nulidad.”<sup>58</sup>

Especies de simulación:

- **Lícita:** La simulación no es reprobada por la ley cuando a nadie perjudica ni tiene un fin ilícito, la cual no confiere acción alguna para dejar sin efecto el acto.
- **Ilícita:** En cambio, cuando tiene un fin ilícito o perjudica a terceros, la cual si otorga acción de anulabilidad.

Efectos de la acción de simulación: El acto simulado reviste la calidad de anulable, de nulidad relativa. Ello así, el efecto de la acción de simulación es la declaración de la nulidad del acto. La acción para demandar la simulación es imprescriptible.

Acción de simulación ejercida por terceros perjudicados por la simulación: En este caso revisten especial importancia las presunciones como medio de acreditación del acto simulado, sin embargo se tendrá que probar el daño o perjuicio que se ha sufrido a

---

<sup>58</sup> **Ibíd.** Pág. 192.



causa de dicha simulación para que la acción prospere. Para que ésta exista debe haber según el autor Aguilar Guerra Vladimir:

- ✓ **“Capacidad del sujeto:** Es el autor del acto jurídico, quien debe estar dotado de capacidad para su otorgamiento. Esto implica ser mayor de edad, estar en el pleno goce de sus facultades (ya sea pidiendo su rehabilitación o actuando por medio de su representante legal)
  
- ✓ **El objeto:** El objeto de los actos jurídicos deben ser cosas que estén en el comercio, o que por un motivo especial no se hubiese prohibido que sean objeto de algún acto jurídico o hechos que no sean imposibles, ilícitos, contrarios a las buenas costumbres o prohibidos por las leyes, o que se opongan a la libertad de las acciones o de la conciencia, o que perjudiquen los derechos de un tercero. Los actos jurídicos que no sean conformes a esta disposición, son nulos como si no tuvieran objeto. El objeto de los actos jurídicos, entonces, deben ser:
  - Lícito: que este amparado en derecho.
  
  - Posible: que sea real.
  
  - Determinado (obligaciones específicas) o por lo menos determinable (obligaciones genéricas)
  
- ✓ **La causa:** La causa es el motivo o razón que determinó a las partes a otorgar el acto jurídico. ¿Qué es lo que los contratantes pretenden para justificar su negocio? La causa así considerada resulta:
  - **Subjetiva:** dada su estrecha relación con el fin perseguido por cada parte.



- **Concreta:** es contemplada respecto de cada acto de que se trate.
- **Variable:** el motivo que condujo a las partes será distinto en cada acto.<sup>59</sup>

El jurista guatemalteco Aguilar Guerra Vladimir, menciona también los elementos naturales y accidentales e indica: “Los elementos naturales son aquellos que acompañan al contrato derivados de su propia naturaleza, su ausencia no hace nulo el contrato pero desvirtúa su naturaleza jurídica. Los elementos accidentales: Solo existen en el negocio jurídico si los contratantes deciden incorporarlos y su ausencia no afecta en nada al contrato. Ellos son: plazo, condición, y modo.

- ✓ **Plazo:** Acontecimiento futuro y cierto, que consiste en un período de tiempo al cual queda sujeto el cumplimiento de la obligación, marcando así el momento en que la obligación comienza y/o el momento en que la obligación termina. Supone postergar en el tiempo el ejercicio de un derecho hasta la ocurrencia de un acontecimiento futuro y cierto.
- ✓ **Efectos del Plazo:**
  - La obligación no es exigible.
  - No corre la prescripción.

Caducidad del plazo:

- **Para el deudor:** Es la pérdida del derecho de ejercitar el plazo debido a causas determinadas.

<sup>59</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. **Ob. Cit.** Pág. 266.



- **Para el acreedor:** Es la pérdida del derecho de acción, al no exigir el cumplimiento de la obligación en el tiempo legal establecido.

Renuncia del plazo: Es el derecho que la ley confiere al deudor de poder pagar su obligación antes del vencimiento del plazo, siempre y cuando pague la totalidad de la deuda.

El plazo atendiendo a la duración puede ser:

- **Determinado o fijo:** Es el plazo en el que se conoce con exactitud cuando comienza y cuando termina la obligación, desde la celebración del negocio se sabe el momento en que resultará exigible un derecho.
- **Indeterminado:** Es el plazo en el que se conoce cuando comienza la obligación pero no se sabe con exactitud cuándo termina.
- **Plazo indeterminado relativo:** Es necesario realizar un conteo para poder determinar cuándo termina la obligación.
- **Plazo indeterminado absoluto:** Sabe que fatalmente ha de ocurrir pero se carece de precisión acerca del momento del suceso siendo imposible determinarlo.

El plazo atendiendo a su origen:

- **Voluntario o contractual:** Es el plazo que las partes convienen en el contrato.
- **Legal:** Es el plazo que establece la ley en ausencia de plazo voluntario.



- **Judicial:** Es el plazo que fija la autoridad jurisdiccional, se aplica siempre **de favor** del deudor, y se da en caso las partes no hayan fijado plazo y la ley no lo regule.
- ✓ **Condición:** Acontecimiento futuro e incierto del cual depende el cumplimiento de una obligación. Supone la subordinación de la adquisición o extinción de un derecho a la ocurrencia de un acontecimiento que puede (condición cumplida) o no ocurrir (condición fallida).

Por sus efectos la condición puede ser:

- La condición será suspensiva cuando se subordina la adquisición de un derecho a tal evento incierto.
- La condición será resolutoria, en cambio, cuando la ocurrencia del suceso determine la pérdida o extinción de un derecho.

Por la causa que obedece:

- **Condiciones casuales:** Cuando el suceso es independiente de la voluntad de las partes en forma total.
- **Condiciones potestativas:** Cuando dependen en gran medida de la voluntad de las partes.
- **Condiciones mixtas:** Cuando el suceso depende en parte de la voluntad y en parte de circunstancias extrañas a ella.

Por la forma en que figuran en el negocio jurídico las condiciones serán:

- **Condiciones expresas:** Estas operan de pleno derecho.



- **Condiciones Tácitas:** Estas deben ser declaradas mediante resolución judicial.

Por la naturaleza del suceso, son:

- **Condiciones positivas:** Cuando se requiere de la realización de un hecho que cambie el estado actual de las cosas.
- **Condiciones negativas:** Cuando exigen la no realización de un hecho puesto como condición.<sup>60</sup>

No está de más, mencionar que las condiciones imposibles ya sea por ser contrarias a la naturaleza o contrarias al derecho, son consideradas nulas.

#### 3.1.4. Clasificación

El jurisconsulto Castro y Bravo Federico, manifiesta que los contratos se clasifican de manera siguiente:

“Por la naturaleza del vínculo que generan:

- **Unilaterales:** Cuando la carga obligacional recae sobre una de las partes contratantes, y sobre la otra parte recaen derechos únicamente.
- **Bilaterales:** Cuando en la relación contractual se generan obligaciones y derechos para todos los contratantes.

Por su perfeccionamiento:

---

<sup>60</sup> **Ibíd.** Pág. 281.



- **Consensuales:** Contratos que para su perfeccionamiento basta con el consentimiento libremente manifestado de las partes.
- **Reales:** Contratos que para perfeccionarse necesitan la entrega del objeto del contrato.
- **Formales:** También conocidos como solemnes, son los contratos que para su perfeccionamiento necesitan ser otorgados por escritura pública.

Por su finalidad económica:

- **Gratuitos:** Contratos que no generan contraprestación.
- **Onerosos:** Contratos que generan prestaciones recíprocas. Estos pueden presentarse de dos maneras:
- **Onerosos Conmutativos:** cuando los provechos o gravámenes se conocen inmediatamente.
- **Onerosos Aleatorios:** cuando se necesita que ocurra un acontecimiento posterior para conocer los provechos o gravámenes.

Por su regulación legal:

- **Nominados:** Contratos que la ley les da un nombre y en esa forma se celebran, también denominados Típicos.
- **Innominados:** Contratos no nominados por la ley y son las partes quienes les dan un nombre, también denominados Atípicos.



Por su discusión:

- **De libre discusión:** Contratos cuyas cláusulas contractuales son discutidas por las partes, no está demás mencionar que todos los contratos civiles deben serlo.
- **De adhesión:** Contrato en el cual las condiciones son pactadas por una de las partes y la otra únicamente se adhiere.

Por la independencia de sus efectos:

- **Principales:** Contratos que surten efectos por sí solos.
- **Accesorios:** Contratos cuya existencia depende del previo otorgamiento de un contrato, llamado principal.

Por la forma de cumplimiento:

- **De tracto único:** Contratos cuyos efectos se producen de una sola vez.
- **De tracto sucesivo:** Contratos cuyos efectos son producidos en forma alterna, por momentos.

Por las personas jurídicas que intervienen:

- **Individuales:** Contratos en los que intervienen personas en particular.
- **Colectivos:** Contratos en los que intervienen personas particulares y personas jurídicas colectivas.



Por su naturaleza jurídica:

- Preparatorios
- De gestión
- Traslativos de dominio
- Traslativo de uso
- De custodia
- De prestación de servicios
- De garantía
- Que resuelven controversias<sup>61</sup>

### 3.1.6. La formación del contrato

Fases de la formación del contrato: Según Díez Picazo Luis, “existen dos teorías sobre la formación del contrato. La primera llamada tradicional, que explica tres momentos o fases en la formación del contrato, que son generación, perfección y consumación y una teoría moderna, que indica que en la formación del contrato únicamente existen dos fases: la de preparación del contrato y la fase de ejecución.”<sup>62</sup>

En la misma línea Bonnacase Julien, identifica solamente dos fases en la formación del contrato: “La oferta y la aceptación. La fase inicial para la formación del contrato es la fase de la oferta o proposición de contrato, es aquí donde se forma el consentimiento y

<sup>61</sup> Castro y Bravo, Federico. **El negocio jurídico**. Pág. 121.

<sup>62</sup> Díez Picazo, Luis. **Fundamentos del derecho civil y patrimonial**. Pág. 205.



es este el momento decisivo de la perfección del contrato. La doctrina ha emitido varias teorías que tratan sobre el asunto:

- **Teoría de la emisión:** Cuando la oferta se hace a una persona ausente (no presente). Considera que el contrato queda perfeccionado, desde el momento en que él una de las partes (el aceptante), ha emitido su voluntad de formalizar el contrato.
- **Teoría de la cognición:** Cuando la oferta se hace a una persona ausente (no presente). Explica que el contrato se forma, al momento en que el oferente conoce la aceptación de su oferta. Esta es la teoría que se aplica en Guatemala cuando la oferta se hace a persona ausente, fijándole plazo para su aceptación.
- **Teoría de la expedición:** Cuando la oferta se hace a una persona ausente (no presente). También es denominada como teoría de la remisión, que partiendo de nuevo del aceptante, atiende, no a la emisión de su aceptación, sino al tiempo en que la misma es remitida al oferente, saliendo con ello del círculo propio de sus actividades.
- **Teoría de la recepción:** Cuando la oferta se hace a persona ausente (no presente) explica que el contrato se perfecciona cuando la aceptación llega al círculo de influencia del ofertante. Esta teoría es la más aceptada, incluso por la Convención de Viena sobre la compraventa internacional de mercaderías. Se aplica en Guatemala cuando la oferta se hace a persona ausente, sin fijarle plazo para su aceptación.



La formación del contrato está muy ligada con la formación del consentimiento, ya que el consentimiento es un elemento esencial en la formación del contrato. El consentimiento es el acuerdo de voluntades constitutivo del contrato. Resulta que el consentimiento es quien culmina el contrato, dependiendo si se trata de un contrato consensual, ya que en estos el consentimiento basta y sobra para que el contrato sea perfeccionado, pero en contratos reales y solemnes la situación requiere de otro paso además del consentimiento.<sup>63</sup> De esa cuenta, las fases de la formación del contrato son dos. La primera fase del contrato es obviamente la proposición del contrato. Debe existir una propuesta para concretar el contrato. La segunda fase del contrato sería la aceptación del mismo, por parte del otro contratante.

### 3.1.7. El perfeccionamiento y validez

Es importante para este estudio determinar qué se entiende por perfeccionamiento y por validez de los contratos, ya que para fines prácticos, es importante determinar qué consecuencias tiene uno y otro. El perfeccionamiento expresa Laguna Domínguez, citado por Aguilar Guerra Vladimir, "es la manifestación del consentimiento que se produce por la concurrencia de las declaraciones de voluntades interdependientes y concordes o correlativas de dos o más partes en un tiempo y en lugar determinado."<sup>64</sup>

El Código Civil de Guatemala expone que el contrato queda perfeccionado desde que se otorga el consentimiento y en contratos llamados solemnes, este perfeccionamiento se da en el momento que se facciona en la forma estipulada en la ley. Importante resulta el contenido de esta norma, ya que la solemnidad del contrato, limita la validez del mismo.

<sup>63</sup> Bonnacase, Julien. **Elementos de derecho civil**. Pág. 309.

<sup>64</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. **Ob. Cit.** Pág. 215.



Si el contrato es solemne y no consta en escritura pública, el mismo no tiene validez. Aquí creemos que la legislación confunde el perfeccionamiento del contrato, con la validez del mismo; situación que no ocurre con contratos como el de sociedad, que requiere para su validez, que se encuentren inscritos. Es decir que el contrato de sociedad celebrado en escritura pública, es un contrato perfecto, pero aún no es válido, porque no está inscrito. Así, se considera más congruente la redacción del Código Civil mexicano, que preceptúa en su Artículo 1796 que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto los que deban revestir una forma especial conforme la ley.

### **3.2. El instrumento público**

#### **3.2.1. Documento**

El jurista Aguilar Guerra Vladimir, indica que documento es la “manifiesta la verdad de su contenido; es la función indicativa, no representativa.”<sup>65</sup> En el derecho romano, la palabra instrumento era apto para indicar cualquier documento.

Acto: Indica Cabanellas Guillermo, que “proviene de la voz latina actuz, que significa acción o movimiento, todo hecho humano es un acto, el acto es anterior al documento es decir el acto es el contenido y el documento el continente.”<sup>66</sup>

Instrumento: En su diccionario Cabanellas Guillermo, manifiesta que “Deriva del verbo latino instruere, que significa enseñar, instruir o educar; se refiere a todo aquel elemento

---

<sup>65</sup> *Ibíd.* Pág. 294.

<sup>66</sup> Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de derecho usual.* Pág. 18.



que sirve para fijar, enseñar o especificar las circunstancias en que ocurre un acontecimiento, es algo que está destinado a instruirnos e informarnos del pasado.<sup>67</sup>

Visto así, es nula la diferencia entre el significado de instrumento y de documento, únicamente se señalará que la palabra instrumento es más expresiva cuando se quiere hablar de pruebas. En el Código Civil español, promulgado en 1888, se prescribe que son documentos públicos los autorizados por un notario o empleado público. El documento notarial es la más dotada de precisión en la lexicografía notarial y la que mejor se ajusta a la doctrina contemporánea.

Aguilar Guerra Vladimir, define el instrumento jurídico como “toda escritura, papel o documento, hecho de la manera más conveniente, de acuerdo con las leyes, destinado a probar, justificar o perpetuar la memoria de un hecho o hacer constar alguna cosa o que se aduce con tal propósito.”<sup>68</sup> Lo que se acerca a la definición de instrumento público.

Documento es pues, el objeto o materia en que consta por escrito una expresión del pensamiento y también el pensamiento expresado por escrito. En la terminología de Carnelutti, documento es una cosa que sirve para representar otra.

### 3.2.2. Clases de documento

Los documentos se dividen a su vez en privados y públicos, ambos dan certeza de la existencia de un acto pero el que tiene la fe es el documento público.

<sup>67</sup> *Ibid.* Pág. 165.

<sup>68</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. *Ob. Cit.* Pág. 314.



Instrumento Privado: El autor Aguilar Guerra Vladimir, refiere que “es aquel que las partes otorgan entre sí, a quienes puede obligar o no y sin intervención del oficial público.”<sup>69</sup>

El documento que emana de los mismos interesados, por si solos o con ayuda de peritos, juristas, técnicos, es el documento privado respecto a ellos rige el sistema de la libertad de formas. Aun aceptando la división de los documentos privados según estos tengan o no autor, se considera esencial:

- **La firma:** La firma de las partes es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada. Por el hecho de que lo que se pretende es la clara identificación de la persona que da su consentimiento para la celebración del acto contenido en el documento, esta puede ser reemplazada por signos, iniciales de los nombres o apellidos, la impresión de los caracteres habitualmente utilizados como firma para que se dé por cumplido el requisito exigido por la norma.

Incluso se tiene por cumplido el requisito de la firma con la impresión digital de aquel que no supiere firmar, ya que da mayor certeza en cuanto a la identidad de la persona.

También se da el caso de la firma a ruego, es decir, de aquella que es plasmada en el instrumento por un tercero, ajeno al acto que se formaliza, a pedido de alguno de los otorgantes que no supiere o no pudiese firmar, en tal situación, el instrumento privado debería complementarse con el testimonio de los otorgantes del acto y el tercero, relativo al mandato otorgado en tal sentido.

---

<sup>69</sup> *Ibíd.*



- **El doble ejemplar:** Enfocado a los actos que contienen convenciones bilaterales, e incluso se tendían que redactar en tantos originales como partes haya con un interés distinto.

Ya que al quedar perfeccionadas originan obligaciones y derechos para las partes y cada parte tendría que demostrar su derecho de exigir el cumplimiento de la obligación por la otra parte.

Los instrumentos privados no gozan de autenticidad como los públicos, a pesar de que la legislación procesal guatemalteca abre la puerta para prueba de esta situación en juicio mediante el medio de convicción denominado documentos en poder del adversario se considera necesaria la expedición del doble ejemplar.

Causa de esto es que en juicio los documentos privados deben ser reconocidos o legalizados para tener fuerza probatoria y producir plenos efectos entre las partes y sus sucesores universales.

En ese orden de ideas, se tiene una clasificación de los documentos privados: por un lado tendrían los documentos cuya autoría es reconocida ya sea por el obligado, su representante o ante un juez competente, y los documentos cuya autoría está legalizada por notario.

De ahí su fuerza probatoria instrumentos públicos: Es aquel que, cumpliendo determinadas formalidades prescriptas por la ley, es otorgado por un oficial público a quien el ordenamiento jurídico confiere la calidad de fedatario público. La ley reconoce a estos instrumentos autenticidad - Per – se -, sin necesidad de recurrir a otro medio de prueba. La intervención notarial caracteriza al instrumento, convirtiéndolo en público.



### 3.2.3. Instrumentos públicos

El jurista guatemalteco Aguilar Guerra Vladimir, comenta que “es el documento público autorizado por notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos.”<sup>70</sup>

### 3.2.4. La autoría del instrumento público

No cabe duda que el redactor del documento público notarial es el notario, o en su nombre y por su mandato, la doctrina plantea que la autoría del documento es el notario.

- La teoría de la causa, el autor del documento es el causante de su formación.
- Teoría de la ley, es autor es aquel a quien la ley considera como tal, pero no justifica el porqué de esta atribución.
- Teoría del mandato, autor del documento no es quien materialmente lo ha escrito, sino aquel en cuyo nombre es escribe.

El jurista Ossorio Manuel, manifiesta que notario “es el profesional del derecho, encargado de una función público que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando instrumentos adecuados, confiriéndoles autenticidad, conservando los originales y expidiendo copias que den fe de su contenido.”<sup>71</sup>

<sup>70</sup> *Ibíd.* Pág. 326.

<sup>71</sup> Ossorio, Manuel. *Ob. Cit.* Pág. 384.



Función notarial: Al iniciar su actividad el notario está obligado a otorgar audiencias en las que debe primero recibir los planteamientos de los interesados, debiendo dar a conocer sus posibles soluciones. Luego el notario interpreta los deseos de los particulares y buscar la manera de satisfacerlos en el ámbito jurídico. Como consejero le corresponde adecuar los intereses de las partes del sistema jurídico con el objeto de que el negocio se encuentre apegado a derecho.

La fe hace referencia a diversos hechos: Da fe de la existencia de los documentos relacionados en la escritura y en los legajos, da fe del conocimiento del notario, da fe de la lectura y explicación del instrumento, da fe de la capacidad de los otorgantes, da fe de la existencia de la voluntad, legitimando cada una de estas situaciones.

El notario puede encontrar una solución típica o atípica para resolver el conflicto que le planteen las partes. Una vez que se tiene la solución el notario prepara lo necesario para dar forma a esa voluntad; previendo las circunstancias que puedan dañar el interés de las partes. Una vez certificada la escritura el notario procede a autorizarla, con su firma y sello; la autorización convierte al documento en auténtico y permite que el mismo sirva como prueba plena. Se considera que la última función del notario es la de conservar y reproducir los documentos notariales que se expidan bajo su fe.

Fe pública: Es la verdad oficial que todos estamos obligados a creer. El jurista Aguilar Aguirre Vladimir, la define como "la facultad del Estado a través del ius imperium delegada a las instituciones estatales otorgada por la ley. Teniendo así: fe pública judicial, administrativa, registral, legislativa y notarial también denominada extrajudicial. La fe pública es única, personal, indivisible, autónoma, imparcial e indelegable."<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Aguilar Aguirre, Vladimir. **Ob. Cit.** Pág. 331.



Aguilar Aguirre Vladimir exterioriza las “finalidades de la función notarial:

- De seguridad o certeza: Considera el análisis de la competencia del notario, la capacidad, identidad, personería de los requirentes y la responsabilidad notarial.
- De valor: Considera la eficacia del instrumento público para producir efectos, su utilidad, frente a terceros y entre las partes.
- De permanencia: Considera que el documento notarial nace para proyectarse hacia el futuro garantizando la reproducción autentica del acto.”<sup>73</sup>

### 3.2.5. Fines propios del instrumento público

Ligado con lo anterior, Aguilar Aguirre menciona los siguientes:

- “Perpetuar los hechos y las manifestaciones de voluntad, que por su naturaleza conviene queden consignados para el porvenir.
- Servir de prueba en juicio y fuera de él, haciendo fe por sí mismo y sin requerir para su validez de ningún otro adminículo.”<sup>74</sup>

E identificando la función notarial, con el registro jurídico, puede llenar tres fines:

- Social: arbitrar medios de conocimiento de relaciones jurídicas.
- Jurídico-sustantivo: Asegurar el respeto a tales relaciones.
- Jurídico-adjetivo: Facilitar la prueba.

---

<sup>73</sup> *Ibíd.* Pág. 333.

<sup>74</sup> *Ibíd.*



### 3.2.6. Elementos personales del instrumento público

Para el tratadista Puig Peña Federico, los elementos del instrumento público son:

“Sujeto: Es titular de un derecho u obligación; persona que se ve afectada en su patrimonio en virtud del otorgamiento de un instrumento público, puede ser que el acto jurídico produzca menoscabo o incremento o alteración en el patrimonio, pero siempre repercute en su esfera jurídica; además menciona que Parte: es la persona o personas que representan un mismo derecho u obligación; que ostentan una misma prestación en una escritura; también comenta que otorgante: es la persona que da su consentimiento, quien directamente y en forma personal realiza el acto; la parte que contrata en un documento público; finalizando con la conceptualización del compareciente: En su estricto sensu: Persona que requiere la función del notario; en su lato sensu: Persona que concurre, que interviene en el instrumento público, sin necesidad que resulte obligado. Son llamados concurrentes.”<sup>75</sup>

Continúa mencionando Puig Peña Federico, son auxiliares del notario:

- “Testigos: Personas que intervienen en el instrumento público, conocidas por el notario, capaces e idóneas, con el objeto de: identificar al compareciente, desconocido por el notario, estos son llamados de conocimiento o de abono; coadyuvar con la fe pública del notario, llamados instrumentales; y firmar a ruego de otra persona, llamados de asistencia o rogados.

---

<sup>75</sup> Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 51.



Deben saber leer y escribir, hablar y entender el idioma español, no tener interés de manifiesto, no deben ser parientes del notario, y ni de los otorgantes en casos específicos, ni ser ciegos, sordos o mudos.

- **Interpretes:** Persona que comparece en el instrumento público porque una de las partes no sabe el idioma español, debe de ostentar la calidad de traductor jurado.

**Necesidad de la rogación:** La actividad notarial es una jurisdicción rogada, en el código de Notariado se establece que el notario no podrá nunca actuar sin previa rogación del sujeto interesado, la rogación es el acto de los interesados de solicitar el ministerio notarial.<sup>76</sup>

**Caracteres de la rogación.**

- Es condición para la relación específica de autenticación.
- Ha de ser expresa y dirigirse a un acto concreto.
- La rogación es libre en cuanto el notario destinatario sea competente para actuar.

**Medios de identificación notarial:**

- Cédula de vecindad
- Pasaporte
- Dos testigos

---

<sup>76</sup> **Ibíd.**



Reglas sobre circunstancias personales de los otorgantes:

- Identificación de los comparecientes
- Fe de conocimiento y libre ejercicio de derechos
- Identificación por medios legales
- Acreditamiento de la personería

### 3.2.7. Requisitos legales de forma

- Rogación: Que medie solicitud de parte.
- Competencia del notario: Que sea hábil y se encuentre en la fase normal del derecho.
- Licitud del acto o contrato: Calificación jurídica tanto de la capacidad del sujeto como del contenido del negocio jurídico.
- Unidad del acto.

El deber de redacción: El notario redactará los instrumentos públicos interpretando la voluntad de los otorgantes y adaptándolo a las formalidades necesarias.

El lenguaje y estilo: Los instrumentos públicos deben redactarse en idioma español, claro, puro, preciso, sin frases oscuras o ambiguas, observando la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma.



### 3.2.8. De la nulidad formal en el Código de Notariado

La nulidad de forma o instrumental es la que más interesa al derecho notarial, porque afecta al documento considerado en sí mismo y no como continente de un acto o negocio jurídico, sin perjuicio de que la nulidad instrumental afecte indirectamente la validez del acto o negocio que contiene, tal y como ha quedado reflejado en los supuestos de forma ad substantiam. La nulidad instrumental viene regulada en el derecho, en el Código de Notariado en su Artículo 32, de manera que los supuestos a que ese precepto se contrae se refieren a quebrantamientos de las solemnidades exigidas por la ley notarial en la redacción y autorización del instrumento.

La nulidad negocial o nulidad sustantiva no tiene por qué necesariamente afectar el instrumento en que se contiene el acto, los documentos públicos notariales cuyos negocios contenidos en ellos han sido declarados judicialmente nulos hará prueba respecto a terceros de la fecha del otorgamiento. Por ello resulta pausable distinguir entre negocio jurídico e instrumento: El negocio jurídico es el contenido, en tanto el instrumento es el continente, puede existir el primero sin el segundo, como ocurre cuando el acto reviste una forma documental no notarial, privada e incluso oral y el segundo sin el primero, como cuando el negocio instrumentado deviene nulo por defecto intrínseco, lo que no obsta la validez del instrumento.



## CAPÍTULO IV

### **4. La acción de amparo como instrumento inmediato para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad violado por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos**

#### **4.1. De la falsificación de documentos**

Delitos más comunes relacionados con bienes registrables en el ordenamiento jurídico guatemalteco se encuentran tipificadas varias figuras delictivas de las que pueden ser víctimas los propietarios de bienes inmuebles y bienes muebles identificables, sujetos a registro, siendo estas:

En términos generales se denomina documento, a todo género de escrito, sin embargo, el contenido de la ley guatemalteca hace referencia no solamente a escritos sino a toda declaración materializada que posee contenido jurídico. Ciertamente, la mayor parte de documentos, se encuentran expresados por escrito, pero ello no obsta a que pueda utilizarse otro tipo de descripción o reproducción.

#### **4.2. Clasificación de los documentos**

La Ley Penal hace referencia a dos clases de documentos, desde el punto de vista de la fuente de su expedición:

- Públicos, los expedidos por funcionario o empleado público, es decir, aquellos que tienen funciones dentro de la administración pública. Funcionario público es quien por disposición de la ley, por elección popular o legítimo nombramiento, ejerce cargo o mando, jurisdicción o representación de carácter oficial (Artículo 1,



inciso 2 disposiciones generales del Código Penal). También son documentos públicos las escrituras de los notarios, por disposición legal, ya que en el Código de Notariado se encuentran determinadas como instrumentos públicos;

- Privados, los que se otorgan los particulares entre sí;
- Documentos privados equivalentes a documentos públicos, títulos de crédito, letras de cambio u otros títulos transferibles por endoso (por ejemplo los cheques) según establece el Artículo 324 del Código Penal.

#### **4.3. Falsedad material**

##### **a) Definición**

Se considera que incurre en 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 (Artículo 321).

##### **b) Elementos**

1) Material: El hecho está integrado por:

- Hacer, en todo o en parte un documento público falso. Hacer, se refiere a faccionar, elaborar un documento; dicho documento debe ser de los denominados por la ley, públicos, es decir, de los extendidos por funcionarios públicos. El documento debe ser falso en sí mismo, tanto porque se haga una parte falsa por ejemplo una cifra, una fecha, las firmas, etc.;



- Que del hecho resulte un perjuicio. Esta frase contiene a su vez dos hipótesis; en primer lugar que haya provecho para el falsificador y el segundo que exista una lesión o daño concreto; en ello consiste el perjuicio a la sociedad, al Estado o a un particular, o sea que también se comete el delito de falsificación cuando el dolo general y el dolo específico concurren para que se cause el concreto resultado de daño en qué consiste el perjuicio.
  - Alterando un documento público verdadero: en esta forma, el delito se integra mediante las alteraciones de carácter material que se hagan en el documento verdadero, pudiendo consistir dichas alteraciones en raspar o borrar una palabra o cifra; las intercalaciones como añadir al documento palabras, letras o guarismos, por cualquier procedimiento que se emplee, siendo preciso que tales alteraciones se refieran a la esencia del documento variando su significación o su sentido.
- 2) Subjetivo, La conciencia y voluntad de ejecutar el hecho con el propósito finalístico de obtener algún provecho, de manera que como se señaló antes el dolo genérico y el específico concurren para que se cause el concreto resultado de daño.

#### **4.4. Falsedad ideológica**

##### **a) Definición**

La falsedad intelectual denominada por nuestra ley falsedad ideológica, consiste en que con motivo del otorgamiento, de autorización o formalización de un documento público, se inserten o se hagan insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el



documento deba probar, de modo que pueda resultar perjuicio (Artículo 322 del Código Penal).

## **b) Elementos**

a) Material. Contiene el hecho, los siguientes aspectos:

- Que se trate de la autorización, otorgamiento o formalización de un documento público, por ejemplo, cuando se otorga una escritura ante Notario;
- Que se inserten o se hagan insertar declaraciones falsas. En este caso, el hecho puede ser atribuido como sujeto activo a cualquier particular, cuando éste hace insertar las declaraciones falsas o cuando la autoridad o notario inserte la declaración falsa. Tales cláusulas o declaraciones falsas han de desnaturalizar la sustancia o las circunstancias del acto por medio de disposiciones, convenciones, declaraciones, etc., distintas de las que fueron dictadas o acordadas por las partes, sea declarando como verdaderos hechos que son falsos o como reconocidos por las partes los que no lo fueron.

Tales declaraciones falsas deben tener relación con el hecho que el documento debe probar.

Consecuentemente, en la falsedad intelectual la falsedad recae no sobre la materialidad del documento sino sobre su contenido, el documento es verdadero, pero su contenido es falso (el notario que inscribe en el testamento un legado no dispuesto por el testador o da una copia falsa de una escritura). Mientras que la falsedad material es perceptible por algún signo físico exterior, la ideológica no puede ser apreciada por señales o indicios materiales.



- Que pueda resultar perjuicio.

b) Subjetivo. La conciencia y voluntad de insertar o hacer insertar las declaraciones falsas relativas al hecho que el documento deba probar con la voluntad finalista de causar perjuicio.

#### **4.5. Falsificación de documentos privados**

##### **a) Definición**

Comete este delito quien realiza falsificación material o intelectual de documentos privados (Artículos 323 del Código Penal). Los documentos privados como ya se dijo, son aquellos que se extienden los particulares entre sí; el concepto de documento privado puede obtenerse en forma negativa; todo objeto que sea documento y que no revista el carácter de público constituye documento privado.

#### **4.6. Uso de documentos falsificados**

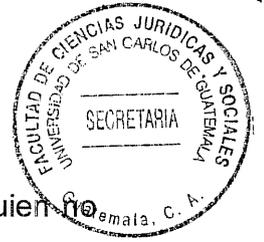
##### **a) Definición**

Comete este delito la persona que sin haber intervenido en la falsificación hiciere uso de un documento falsificado, a sabiendas de su falsedad (Artículo 325 del Código Penal).

##### **b) Elementos**

El autor De León Velasco Héctor Aníbal y De Matta Vela José Francisco, mencionan los elementos siguientes:

- a) "Material. Consiste el hecho en:



- Hacer uso de un documento falsificado. Dicho uso ha de hacerse por quien lo haya participado en la falsificación también debe hacerse mediante un acto positivo y no de una omisión, y ser real y no presunto ni hipotético o ad pompam; por ejemplo judicial o extrajudicialmente, preparando una prueba, iniciando actos judiciales, presentado el documento para su autenticación, protesto, reconocimiento, descuento, renovación, conversión, o poniéndolo en circulación o notificarlo, etc.
- b) Interno. Que el hecho se cometa a sabiendas, es decir, que el hecho requiere un dolo específico: la conciencia de que el documento es falso y la voluntad de utilizarlo, pese a dicho conocimiento.<sup>77</sup>

#### **4.7. Falsedad del instrumento público por inexistencia del negocio jurídico**

Algunos extremos que constan en el instrumento notarial, se reputan plenamente probados mientras no se declare su falsedad. Tales extremos, son las declaraciones y afirmaciones que proceden del propio notario, respecto de los hechos que puede comprobar con sus sentidos, no de los hechos que le relatan y afirman las partes como verdaderos.

Cabe afirmar que el notario da fe de los hechos que le constan de hecho, los documentos con los que se identifican los comparecientes, el notario no juzga sobre su legitimidad y autenticidad, simplemente se limita a referir que los tuvo a la vista y los describe, sin por ello revestir tal descripción el carácter de certificado de autenticidad de los mismos.

---

<sup>77</sup> De León Velasco, Héctor Aníbal, De Matta Vela, José Francisco. **Derecho penal guatemalteco**. Pág. 514.



El jurista Castan Tobeñas José, menciona que “puede ser impugnada la validez o aun la inexistencia misma del negocio contenido en el instrumento público, en casos de causa falta o simulación relativa o simulación total, sin que ello implique la mengua para la fe notarial. En efecto, se considera oportuno comentar que un instrumento público puede llenar todos los requisitos de forma exigidos por la ley, pero eso no necesariamente significa que el negocio jurídico en el documento sea válido, autentico y más aún existente.”<sup>78</sup>

La forma del instrumento público no prejuzga sobre la validez, eficacia y existencia del negocio jurídico en el contenido. La existencia y eficacia de un negocio jurídico (de los que no son solemnes como es el caso de la compraventa) no depende en ningún momento de que el instrumento público haya sido otorgado con todas las formalidades del caso, su existencia en último término dependerá que hayan concurrido los elementos que enumera el Artículo 1251 del Código Civil, para que dicho negocio tenga eficacia jurídica así como los propios requisitos que la ley determine para la compraventa en particular.

Esto es, si en dicho negocio dejó de concurrir alguno o varios de los requisitos necesarios para que el mismo sea válido, este necesariamente resulta inexistente, no nulo o anulable, sino inexistente. No se está frente a una falta de capacidad legal sino frente a una ausencia de capacidad, no se está ante un vicio en la declaración de voluntad sino que ante una voluntad inexistente, no se está frente a un vicio del consentimiento, sino ante la falta de éste, no se está frente a un objeto ilícito sino ante la carencia de objeto.

---

<sup>78</sup> Castan Tobeñas, José. **Derecho civil, común y foral**. Pág. 245.



En consecuencia, sin importar el carácter de validez, autenticidad y existencia del instrumento público, ello no conlleva la existencia del negocio jurídico que supuestamente documenta. Por lo que la existencia del negocio jurídico no obedece a la existencia de instrumento público; (salvo que el contrato sea solemne) a contrario sensu, tampoco puede afirmarse que la existencia del instrumento público cause la existencia del negocio jurídico.

La existencia de un instrumento público, no significa la existencia del negocio jurídico supuestamente en el documento; por ende, el negocio jurídico inexistente es siempre inexistente, presidiendo de la forma que pretenda dársele, pues si bien es cierto dicho ropaje jurídico existe, no por ello existe su contenido. Por ello se afirma que un negocio jurídico inexistente, en cualquier caso, nunca puede producir ningún efecto, de lo contrario, se atendería contra los principios generales y más básicos del derecho, como el principio de legalidad. La nada aún cuando esté enmarcada en un documento auténtico siempre sigue siendo nada. El acto de ser del que participa el instrumento público, no le es transmitido a la nada jurídica que el mismo encierra, sostener que el acto de ser, se trasmite al negocio jurídico inexistente por el solo hecho de constar en un instrumento público válido, no es ni filosofía ni jurídicamente razonable.

Ahora bien, la inexistencia del negocio jurídico, no hace inexistente al instrumento jurídico público que lo encierra, por el contrario, si el instrumento público, fue confeccionado guardando y observando todos los requisitos legales, nada obsta a que se pueda afirmar con toda certeza a que el mismo existe. El instrumento público que encierra un negocio jurídico inexistente, adolece de falsedad ideológica, pero dicha falsedad no acarrea per se su inexistencia. La falsedad a diferencia de la inexistencia, no opera de pleno derecho. La dificultad que se presenta consiste entonces en



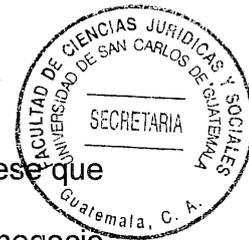
precisar, cuándo se está frente a un instrumento público que encierra un negocio jurídico inexistente y cuando se está frente a un instrumento público que parece de falsedad ideológica

Es preciso hacer notar que en los dos casos el instrumento público adolece de falsedad ideológica, pero la diferencia es abismal entre uno y otro. En el primer caso lo preponderante es la inexistencia del negocio jurídico mientras que en el segundo si existe un negocio jurídico, pero viciado por alguna falsedad, lo cual se hace estar ya no frente a la categoría de la inexistencia del negocio jurídico, sino frente a la nulidad de éste.

Los efectos jurídicos que se siguen en uno y otro caso, son de suma importancia para el estudio que nos ocupa, pues dependiendo del caso será procedente o no la acción de amparo, como medio inmediato para restituir al legítimo propietario de derecho de propiedad violado por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos.

Continúa manifestando Castán Tobeñas José, "los efectos se pueden sintetizar así:

1. Si el instrumento público, encierra un negocio jurídico inexistente no hace falta la declaración judicial previa de la inexistencia del negocio, pues la nada jurídica ningún efecto puede surtir. En este caso, no sería necesario el agotamiento previo de la vía ordinaria para poder acudir a amparo, pues ningún tribunal es competente ni puede declarar la inexistencia de un negocio jurídico; como ya quedó anotado anteriormente, la inexistencia no se declara, únicamente se muestra se evidencia y se admite. Claro está que en este caso el instrumento público sería falso, por falsedad ideológica y para que esa falsedad produzca la



nulidad del instrumento público, es necesaria la declaración judicial. Nótese que ambos casos son distintos, en el primero se habla de la inexistencia del negocio jurídico, presidiendo del ropaje jurídico que lo envuelve, mientras que en el segundo supuesto, lo que se pretende es destruir precisamente este ropaje jurídico que encierra al negocio inexistente.

2. Si el negocio jurídico adolece de falsedad ideológica, pero no envuelve un negocio jurídico inexistente, en este caso, se está frente a un negocio jurídico viciado y para que el negocio jurídico y el instrumento público dejen de existir por la falsedad, es preciso y necesario que sea una declaración judicial la que declare la falsedad y en consecuencia la nulidad de uno y otro, respectivamente. En este supuesto, no procede la acción de amparo como medio inmediato para restituir al legítimo propietario su derecho de propiedad, pues es un presupuesto procesal del amparo, que esté declarada la falsedad del instrumento público.
3. El instrumento público que contiene un negocio jurídico inexistente, no puede surtir efectos a cabalidad, pues si bien es cierto que el instrumento público es válido, no lo es su contenido o mejor aún no tiene contenido. De donde se sigue, que el negocio jurídico únicamente puede producir efectos, si los causa sin su contenido, esto es causa efectos como una entidad jurídica carente de contenido, pues ninguno tiene. Únicamente tiene uno aparente que en realidad no lo es.
4. El instrumento público que padece una falsedad ideológica, pero un negocio jurídico existente, aunque éste sea viciado; si procede efectos, hasta que una



declaración judicial, posterior, dictada como consecuencia de un proceso legal declare su insubsistencia.”<sup>79</sup>

#### **4.8. Casos en que procede la acción de amparo como medio inmediato para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad, violado por inscripciones registrales, operadas con base en documentos falsos.**

Expone Brañas Alfonso, “la acción de amparo procede en casos como:

- En aquellos casos en los que la inexistencia del instrumento público sea evidente y cuando con base en ese documento se hayan realizado operaciones registrales, si procede la acción de amparo como medio inmediato para restituir al legítimo propietario su derecho de propiedad violado por tales inscripciones.
- En aquellos casos en los que se hayan operado inscripciones registrales con base en instrumentos públicos que contengan negocios jurídicos inexistentes (falsedad ideológica) y cuya inexistencia sea evidente, si procede la acción de amparo como medio inmediato para restituir a legítimo propietario su derecho de propiedad violado por esas inscripciones registrales.
- En aquellos casos en los que la falsedad material de los supuestos instrumentos públicos sea evidente y con base en estos se hayan realizado operaciones registrales, si procede la acción de amparo como medio inmediato para restituir al legítimo propietario su derecho de propiedad violado por dichas inscripciones.”<sup>80</sup>

<sup>79</sup> **Ibíd.** Pág. 268.

<sup>80</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Pág. 126.



**4.9. Casos en que no procede la acción de amparo como medio inmediato para restituir al legítimo propietario, en su derecho de propiedad, violado por inscripciones registrales, operadas con base en documentos falsos.**

Así como se describió en qué casos procede la acción de amparo, Brañas Alfonso, comenta los casos en que no procede la misma:

- “En aquellos casos en los que se esté frente a instrumentos que adolezcan de falsedad, pero no sean documentos jurídicamente inexistentes, aun cuando con base en dichos documentos se hayan realizado operaciones registrales, no procede la acción de amparo como medio inmediato para restituir al legítimo propietario su derecho de propiedad violado. Previamente hace falta que se declare la falsedad del documento en la jurisdicción ordinaria.
- En aquellos casos en los que se esté frente a instrumentos que adolezcan nulidad o de algún vicio que los haga anulables, pero que esos documentos no sean jurídicamente inexistentes, aun cuando con base en dichos documentos se hayan realizado operaciones registrales; no procede la acción de amparo como medio inmediato para restituir al legítimo propietario su derecho de propiedad violado. Previamente hace falta que se declare la nulidad o anulabilidad del instrumento publico en la jurisdicción ordinaria.
- En aquellos casos en los que se esté frente a instrumentos que contengan negocios jurídicos nulos o anulables, aun cuando con base en dichos documentos se hayan realizado como medio inmediato para restituir al legítimo



propietario su derecho de propiedad violado. Previamente hace falta que se declare la nulidad o anulabilidad de estos negocios jurídicos.”<sup>81</sup>

La Corte de Constitucionalidad ha ordenado al Registrador General de la Propiedad cancelar inscripciones registrales, operadas con base en documentos falsos e inexistentes, en virtud de:

- La acción de amparo procede cuando existe una situación que sea susceptible de provocar riesgo, amenaza, restricción o violación de los derechos que la Constitución y las leyes de la República de Guatemala reconoce, cuando dicha situación provenga de entidades de derecho público y que tiene como finalidad mantener o restituir la República a cualquier otra ley. Para declarar que una resolución o un acto de autoridad no obligan al recurrente por contravenir o restringir cualquiera de los derechos garantizados en la Constitución Política de la República de Guatemala y cualquier otra ley.
- Que al estar probada la falsedad e inexistencia de los títulos con que se operan las inscripciones registrales, estas resultan nulas y jurídicamente inexistentes, deviniendo en consecuencia también nulas cualesquiera otras inscripciones posteriores. Toda vez que al operarse inscripciones registrales con base en documentos falsos y de autenticidad aparente, si viola a la parte postulante su derecho de propiedad y se contraria el principio de legalidad registral, en virtud del cual, las inscripciones registrales se operan sobre la base de la presunción de autenticidad legítima de los documentos públicos que se presentan al registro.

---

<sup>81</sup> **Ibid.**



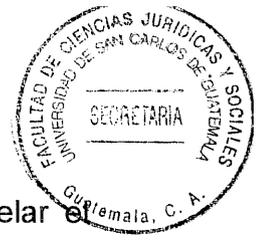
- El legítimo propietario no está obligado a acudir a la jurisdicción ordinaria para hacer valer el derecho que le asiste y que la constitución política de la república en su Artículo 39 le reconoce.
- El legítimo propietario puede acudir al amparo para que se le restituya en el goce de sus derechos violados.
- Que el derecho de propiedad es oponible erga omnes, incluido todo tenedor ilegítimo, en virtud de lo cual, no se requiere notificar a terceros que aleguen un derecho inexistente o adquirido ilegalmente o en fraude de terceros.
- Los terceros que resulten afectados por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos, aún cuando sean tercero de buena fe, debe acudir a la jurisdicción ordinaria para hacer valer sus pretensiones, pero en ningún momento esta situación puede afectar el derecho del legítimo propietario.

#### **4.10. Procedencia de la acción de amparo, objeto del amparo**

Para el jurista Arigos Carlos R. "la acción de amparo procede contra todas aquellas violaciones o amenazas de restricción o violación que la constitución y en general el ordenamiento jurídico, en conjunto le reconoce a la persona"<sup>82</sup>

Sobre el particular, la Constitución Política de la República en su Artículo 39 reconoce y consagra el derecho de propiedad, deviniendo en consecuencia que aquellos actos de autoridad, de los cuales resulte una violación directa contra el derecho de propiedad de algún particular, son materia de amparo. En efecto, el amparo es un medio idóneo para tutelar y restituir el derecho de propiedad cuando este ha sido violado a consecuencia

<sup>82</sup> Arigos, Carlos R. *La competencia en la acción de amparo*. Pág. 114.



de la actuación arbitraria de alguna autoridad, por lo que es procedente tutelar el derecho de propiedad violado y restituido a través del amparo.

Este supuesto engarza perfectamente dentro del concepto que la legislación guatemalteca da del amparo, ya que en el caso genérico que se menciona, existe una violación flagrante al derecho de propiedad y cuyo imperio es lícitamente restablecido por medio de esta institución jurídica. Con lo cual, cualquier duda sobre la procedencia del amparo en este caso debe quedar despejada.

#### **4.11. Del principio de definitividad en el amparo**

Para poder acudir al amparo, es necesario que previamente se hayan substanciado las instancias ordinarias y los medios de defensa con los cuales se pueda impugnar el acto de autoridad, esto en virtud que el amparo tiene un carácter extraordinario y con él se obtiene la decisión última sobre si el acto reclamado es susceptible de ser tutelado o no.

No obstante lo anterior, existen algunos casos especiales en los que el acto reclamado no puede ser impugnado por ningún otro medio de defensa. Buen por no carecer la autoridad ante la que se suscitan los mismos de facultades suficientes para proteger y restituir el derecho violado o por no ser necesario. En esos casos el amparo es la única vía procesal apta e idónea para subsanar el vicio o arbitrariedad cometida.

Cuando concurre alguna de estas circunstancias, no es oponible a la acción de amparo ejercitada, la falta de definitividad, pues no existe ningún recurso o medio de defensa previo que pueda interponerse en contra del acto que causa agravio. Claro está que estos casos son la excepción y no la regla, pues de no ser así se desnaturalizaría a



esta institución, toda vez que se convertiría en una vía ordinaria y principal y no un medio extraordinario y supletorio como es.

Explica Arigos Carlos R., "El ordenamiento jurídico debe posibilitar que sean directa y primariamente los tribunales ordinarios los que tutelen los derechos fundamentales y solo cuando esas posibilidades resulten infructuosas queda abierta la vía del amparo constitucional."<sup>83</sup> En el caso objeto de estudio, no existe posibilidad alguna de acudir previamente a la vía ordinaria en virtud que:

- Para poder acudir a un juicio de conocimiento en la vía ordinaria es preciso que exista una persona contra quien se reclame un derecho o el cumplimiento de una prestación. En estos casos la persona no tiene existencia jurídica por lo que no hay sujeto alguno contra el que pueda seguirse el juicio de conocimiento, por lo que al existir una violación clara y evidente al derecho de propiedad y al ser improcedente cualquier medio de defensa en la jurisdicción ordinaria, se abre la puerta para acudir al amparo deviniendo es procedente.
- El amparo procede cuando es evidente la falsedad de los documentos con base en los cuales se operaron las inscripciones registrales, por lo que ningún objeto tiene acudir a la vía ordinaria para que se declare que algo es inexistente, pues como ya se mencionó antes ningún tribunal tiene facultades para declarar que algo no existe, entonces tal declaración resulta innecesaria. Por lo tanto al no existir procedimiento o medio de defensa propio e idóneo de la jurisdicción ordinaria para restituirle al legítimo propietario su derecho de propiedad violado

---

<sup>83</sup> **Ibíd.** Pág. 157.



por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos, se abre la vía constitucional de amparo para restituir ese derecho vulnerado.

#### **4.12. Evidencia plena de la falsedad e inexistencia de los títulos con que se operan las inscripciones registrales**

Cuando se ha operado inscripciones registrales con base en documentos falsos e inexistentes, violándose así el derecho del legítimo propietario, se da un presupuesto necesario e indispensable para que proceda la acción de amparo que efectivamente se trate de documentos falsos e inexistentes.

Como se mencionó, el amparo es un medio extraordinario y subsidiario, en cuya sentencia no pueden hacerse declaraciones o constituciones de derechos, pues esto es propio de la jurisdicción ordinaria. En consecuencia Espín Cánovas Diego, explica que “para que una acción de amparo pueda prosperar en estos casos, es preciso que las inscripciones registrales hayan sido operadas con base en:

- Instrumentos públicos inexistentes, ya que en este caso no hace falta obtener una declaración judicial previa, sobre la inexistencia del documento, pues la inexistencia no se declara, únicamente se muestra, se evidencia y se admite.
- Que se trate de un documento falso, que adolezca de falsedad material, que entrañe la inexistencia del instrumento público, en cuyo caso no es por la falsedad que procede el amparo, pues esta si tendría que ser declarada judicialmente, sino precisamente por la inexistencia del instrumento publico que deriva de tal falsedad, lo que hace procedente el amparo e innecesaria la declaración de inexistencia



- Que se trate de un instrumento público falso, que adolezca de falsedad ideológica, que entrañe un negocio jurídico inexistente, en cuyo caso no es por la falsedad que procede el amparo, es precisamente por la inexistencia del negocio jurídico inexistente, en cuyo caso no es por la falsedad que procede el amparo, es precisamente por la inexistencia del negocio jurídico que procede el amparo, pues tal inexistencia no es necesaria que sea declarada judicialmente y es precisamente es inexistencia la que hace falso (por falsedad ideológica) el instrumento público.

El amparo entonces no va a declarar que el instrumento público es falso, únicamente va a advertir que encierra un negocio jurídico inexistente que no puede producir efectos. El amparo procede precisamente por el negocio inexistente y no por el instrumento falso.<sup>84</sup>

Tomando como presupuesto los tres casos anteriores se puede afirmar que las falsedades, ya sean materiales o ideológicas, o las inexistencias ya sean del instrumento público o del negocio jurídico, no fueran evidentes, sino que necesitaran demostrarse, entonces no sería procedente la acción de amparo, pues su demostración sería objeto de un juicio de conocimiento.

#### **4.13. La operabilidad ipso jure de la inexistencia de los instrumentos públicos notariales**

Para darle mayor peso a la tesis arriba sustentada, es importante considerar por qué la inexistencia opera de pleno derecho y no hace falta emitir ninguna declaración respecto de ella.

<sup>84</sup> Espín Cánovas, Diego. **Derecho civil español**. Pág. 193.



Los entes son entes independientemente de que sean conocidos por las personas desde el momento que participan del acto de ser, son entes, prescindiendo completamente que alguna vez se vean, se toquen o se conozcan. Ahora bien, el concepto de nada es precisamente el opuesto al concepto de ser, pues la nada como ya fue mencionado es la ausencia del ser, por lo tanto la nada y la inexistencia podría afirmarse, son conceptos muy parecidos. La nada y la inexistencia podría afirmarse, son conceptos muy parecidos. La diferencia es que uno hace referencia a la carencia de ser a un nivel metafísico, mientras que la inexistencia hace referencia a un nivel jurídico, sin embargo para efectos prácticos ambos términos pueden equipararse.

Parece una perogrullada pero para esclarecer mejor este punto se dice que si la nada no existe, no hace falta declarar que esta es la carencia de ser, pues independiente de que se declare y afirme, esta de suyo no tiene existencia. Lo mismo ocurre con la inexistencia, prescindiendo completamente de que se declare o se admita que algo es inexistente o no, ese algo de suyo no existe, por lo que ninguna relevancia tiene que se haga una declaración a este respecto, simplemente no existe.

Caso contrario ocurre con las cosas existentes, pues para que estas dejen de existir hace falta destruirlas, destrucción que se produce según el caso mediante un acto material, o en el campo jurídico mediante una declaración de voluntad emanada por la autoridad revestida con facultades suficientes, para producir la destrucción, o anulación de lo que hasta ese momento existente. Por tanto se concluye que la inexistencia no debe ser declarada, simplemente evidenciada, mostrada y admitida; mientras que lo existente para que deje de serlo hace falta ser destruido o anulado a través de una declaración de voluntad.



#### **4.14. De los principios registrales; consideraciones acerca de la no violación de estos principios**

El pilar fundamental sobre el que descansan los principios registrales y en general la actividad registral, es el principio de legalidad, pues en virtud de este principio se le confiere el carácter de certeza y validez a las operaciones efectuadas por el registro. Sin embargo, esa presunción de exactitud y autenticidad, es simplemente *juris tantum*, pues admite prueba en contrario. Por lo que, si se prueba o se muestra que alguna o algunas inscripciones registrales, no han sido operadas de conformidad con la ley, las mismas devendrían en nulas e inexistentes. En caso contrario se violaría este principio fundamental en materia registral.

Algunas veces los vicios y errores son subsanados de oficios directamente por el propio registro, lo que ocurre cuando las irregularidades son advertidas por alguno de sus funcionarios y está dentro del ámbito de sus facultades enmendaría. Otras veces se precisa la gestión administrativa de las partes interesadas ante el mismo registro para que se arreglen las circunstancias anómalas que se hayan cometido.

Por último existen determinados casos en los cuales, los vicios, errores e ilegalidades cometidas por el registro, no son susceptibles de ser arregladas, enmendadas y subsanadas por el mismo. Esto obedece a razones de seguridad jurídica y al principio anteriormente enunciado; pues si el registro tuviera las más amplias facultades para hacer y deshacer, sería prácticamente como legalizar la arbitrariedad. De esa cuenta los medios de subsanación o de impugnación administrativos propios del registro, son concretos y limitados por lo que no cualquier materia es posible ser ventilada en ellos. Por tal razón cuando se trata de casos en los que el propio registro sea incompetente



para subsanar las ilegalidades, es preciso acudir a la jurisdicción ordinaria o al amparo según el caso, para que las cosas vuelvan dentro del marco de la legalidad.

Unido y derivado del principio de legalidad, se encuentra el de presunción de exactitud registral, según el cual todas las inscripciones registrales entrañan una presunción juris tantum de exactitud y legitimidad, para todos los efectos jurídicos y por esa presunción, se otorga el carácter de auténtico y legítimo a los derechos que se deriven de las inscripciones registrales. Es por ello que si el registrador general de la propiedad, opera inscripciones registrales con base en documentos falsos, es que directamente atenta contra los derechos de propiedad y contra la legalidad del sistema jurídico, pues está dando el carácter de auténtico y público a un supuesto derecho que una persona tiene sobre un bien, cuando tal derecho es inexistente. De ahí que sea de importancia capital guardar y observar los principios registrales.

Otro principio que hay que considerar es el de tracto sucesivo, en virtud del cual las inscripciones posteriores tienen como requisito esencial para su existencia y validez, la legalidad de las anteriores. Por lo que si una inscripción ha sido operada sin la observancia de los preceptos legales, todas las inscripciones que se operen con posterioridad a ella carecerán de toda eficacia y existencia, pues lo ilícito e ilegal nunca puede producir efectos jurídicos. Aunado con lo dicho anteriormente si las inscripciones registrales, no se operan con legalidad, pueden causar a terceros daños y perjuicios, pues prima facie los derechos derivados de las inscripciones se tienen por auténticos.

Criterio propio, si un tribunal de amparo ordena cancelar la inscripción operada con base en documentos falsos e inexistentes, así como cualquier otra inscripción anterior derivada de aquella, no viola ningún principio registral. Antes bien, está restableciendo



el imperio de los principios registrales hasta ese momento violado por los actos ilegales pues está volviendo las cosas al marco de la legalidad

El letrado Espín Cánovas Diego, menciona que “los principios de fe pública, legitimación y publicidad, pretenden revestir de autenticidad, exactitud y veracidad, todos los actos registrales dando certeza al contenido de los mismos y a los derechos derivados de tales actos, siendo públicos sus documentos y su actuar haciendo públicos los derechos y obligaciones que de sus operaciones resulten, a efecto de proteger y garantizar dichos derechos y obligaciones.”<sup>85</sup>

En conclusión se puede decir que de la debida observancia de los principios registrales depende en gran medida que el registro de la propiedad cumpla su cometido y que sea un garante de los derechos patrimoniales en él inscritos y a él encomendados. Por el contrario si el registro de la propiedad no opera respetando sus principios, su actividad lejos de ser una garantía y protección de los derechos, resulta todo lo contrario, esto es un riesgo y una amenaza para los derechos que sean susceptibles de ser inscritos, que la Constitución Política de la República de Guatemala y otras leyes le reconocen a la persona humana.

#### **4.15. La nulidad de las inscripciones originaria y en consecuencia de las inscripciones posteriores**

En los casos en los que el registrador no tiene la facultad de enmendar las ilegalidades cometidas, hace falta la intervención de una autoridad superior, que le ordene la subsanación de los errores consumados. Son precisamente estos casos los que tienen relevancia para el presente estudio y son los jueces ordinarios y los tribunales de

---

<sup>85</sup> **Ibíd.** Pág. 193.



amparo los que tienen las facultades suficientes para restituir el orden transgredido a través de sus actos jurisdiccionales.

Son pues los órganos competentes para tutelar jurídicamente los agravios derivados de tales ilegalidades ya sea a través de una resolución judicial u otorgando el amparo por estar frente a una violación de un derecho fundamental y en consecuencia ordenar restituir el derecho violado. En tal virtud, es válidamente sostenible afirmar que el amparo es un medio inmediato para restituir al legítimo propietario su derecho de propiedad violado precisamente por inscripciones registrales operados con base en documentos falsos e inexistentes.

Cabe hacer notar que un efecto concomitante de tales enmiendas son las cancelaciones y anulaciones de los actos, operaciones e inscripciones que se derivaron de tales ilegalidades, pues por virtud del principio de tracto sucesivo, con base en el que opera el registro, los actos, operaciones e inscripciones posteriores tienen como requisito esencial para su existencia, la legalidad y legitimidad las anteriores.

Así las cosas, si una inscripción registral fue operada arbitraria e ilegalmente, todas las inscripciones posteriores a esa, son nulas y jurídicamente inexistentes, por lo que cancelación es una consecuencia necesaria y un imperativo jurídico. Por estas razones es que la Corte de Constitucionalidad al constatar que una inscripción registral ha sido operada con base en documentos falsos e inexistentes, manda cancelar la misma y todas las posteriores que de ella se derivaron sin violar con ello algún principio registral.



#### **4.16. De la tutela jurídica al derecho de propiedad, a través de la acción de amparo**

La constitución política de la república de Guatemala en el Artículo 39 reconoce y garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, estableciendo el principio de libre disposición de los bienes de acuerdo a la ley.

El reconocimiento y garantía de este derecho en todo ordenamiento jurídico es de gran importancia, porque es precisamente el patrimonio concebido en su sentido material el que se está resguardando. Los bienes materiales son necesarios e indispensables para toda persona, ya que en gran medida de su existencia y conservación depende su bienestar, tranquilidad y en algún sentido su desarrollo integral. Si un estado no garantiza el derecho de propiedad, esta truncada la posibilidad de alcanzar el bien común y la seguridad jurídica que son fines del derecho.

Es por estas y otras muchas razones que es necesario para toda persona tener la tranquilidad en orden a que el estado le garantice su derecho de propiedad; lo cual conlleva necesariamente a la paz.

Ahora bien, no obstante ser el derecho de propiedad reconocido y garantizado por el ordenamiento jurídico guatemalteco vigente, dicha garantía es de carácter general, abstracto e impersonal; pero la misma debe materializarse y hacerse efectiva en forma particular, concreta y para cada persona precisamente en este punto es en donde entramos en el ámbito de la tutela y protección por medio de amparo.

Cuando un acto de alguna autoridad ya sea esta pública o privada, origine una situación que produzca un riesgo, una amenaza, una restricción o una violación al derecho de propiedad, es la acción de amparo un medio idóneo combatir esa ilegalidad producto de



la arbitrariedad y así restituir como fin inmediato el derecho de propiedad violado; como fin mediato, garantizar la vigencia y cumplimiento del orden constitucional y jurídico.

Así pues el amparo es un medio idóneo para obtener la tutela del derecho de propiedad violado y en ese sentido la Corte de Constitucionalidad, sabiamente ha sostenido el criterio que en algunos casos el amparo es el medio inmediato para restituir al legítimo propietario su derecho de propiedad cuando este ha sido violado.

#### **4.17. Restitución del derecho violado y cancelación de inscripciones registrales**

Como ya fue especificado, en algunas circunstancias procede la acción de amparo como un medio inmediato para restituir al legítimo propietario su derecho de propiedad violado por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos e inexistentes.

En estos casos, el amparo versa sobre la indubitable existencia del derecho de propiedad por parte de quien afirma ser el legítimo propietario del bien inscrito. Debe mostrarle o evidenciarle al tribunal de amparo la situación que produce la falsedad o inexistencia, para que esta concluya que las operaciones registrales que fueron operadas sobre la base de esos documentos, resultan inexistentes.

Así las cosas al tribunal de amparo le resta declarar que:

- Quien afirma ser el legítimo propietario lo es efectivamente, pues lo ha demostrado fehacientemente.



- En este punto no se declara un hecho, solo reconoce que los documentos con base en los que se realizaron las operaciones registrales contra las que se interpone el amparo, son falsos e inexistentes.
- Que las inscripciones contra las que se interpuso el amparo violan el derecho de propiedad del legítimo propietario, por lo que es procedente amparar al agraviado en su derecho violado y restituirle en el goce de su derecho.
- Las inscripciones operadas con base en dichos documentos resultan nulas e inexistentes.
- Se mandan a cancelar las inscripciones contra las que se interpuso el amparo y cualquier otra que resulte de las mismas, teniendo como base el principio de tracto sucesivo registral.

En síntesis puede afirmarse que la función del tribunal de amparo consiste en aceptar la falsedad e inexistencia de los documentos con base en los cuales operaron las inscripciones registrales que violaron el derecho de propiedad. Se otorga la tutela el derecho violado, mandándose en consecuencia, a cancelar esas inscripciones y las posteriores que resulten de ellas, restituyéndose al legítimo propietario.

#### **4.18. Oponibilidad erga omnes del derecho de propiedad; incluso frente al tenedor ilegítimo con apariencia de legalidad**

Cuando se habló del derecho de propiedad en el apartado respectivo, se expuso que a pesar de algunas críticas, actualmente se acepta una caracterización tripartita del derecho de propiedad. Este derecho es absolutamente exclusivo y perpetuo; el derecho de propiedad es un derecho absoluto exclusivo y por tanto oponible a todos los



hombres, ya que ninguna persona puede transgredir ese derecho, antes bien debe respetarlo y soportarlo.

Se dice que es un derecho oponible erga omnes, en virtud que el titular es el sujeto activo del derecho y todas las demás personas son los sujetos pasivos del mismo. En efecto, el derecho de propiedad confiere al propietario la facultad de gozar y disponer de los bienes que estén sometidos a ese señorío, en la forma y modo que a este le plazca, debiendo todas las demás personas dejarlo actuar sin intervención o limitación alguna, más que las que la propia ley impone al ejercicio de ese derecho.

El respeto al derecho de propiedad es exigible frente a cualquier persona que realice actos que atenten directamente contra el mismo, independientemente de quien sea el sujeto que realice tales actos; el respeto hacia el ejercicio de tal derecho es obligación de todos.

De esa cuenta, habiendo quedado establecido el carácter de oponibilidad absoluta o erga omnes del derecho de propiedad, resulta lógico afirmar que este derecho es también oponible frente a cualquier detentador ilegítimo.

El Artículo 469 del Código Civil establece que el propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador. Por lo que cualquier legítimo propietario que haya sido desposeído de lo que le pertenece, tiene el derecho de recuperarlo de cualquier persona que lo detente, aun cuando sea de buena fe. Pues la buena fe no produce de suyo el derecho de propiedad y mucho menos anula el derecho legítimo y preexistente. En este caso se hablará únicamente de bienes inmuebles.



Para el autor Ossorio Manuel, la palabra reivindicación “procede de las raíces latinas res y vindicar que significan respectivamente, cosa y reclamo, por lo que esta palabra significa reclamar la cosa.”<sup>86</sup> Así mismo, Vásquez Martínez Edmundo menciona que “la reivindicación es la más eficaz y enérgica defensa de la propiedad, ya que es la institución jurídica por la cual el propietario de una cosa que se ve privado de ésta, la recobra de quien la posee o detenta.”<sup>87</sup>

Nada obsta para que el legítimo propietario reivindique su propiedad de un detentador ilegal, cualquiera que sea el origen, la forma y el modo en que éste haya llegado a convertirse en detentador. La aparente legalidad y legitimidad de su derecho, no producen una anulación del derecho legítimo de propiedad, pues como ya se ha apuntado la nulidad absoluta debe ser declarada por orden judicial.

En otro orden de ideas, la circunstancia que el pseudo derecho esté inscrito en el Registro de la Propiedad no le da el carácter de auténtico, pues esa inscripción o alguna anterior a ella, posterior a la del legítimo propietario fueron operadas en contra del principio de legalidad y en virtud del principio de tracto sucesivo dichas inscripciones resultan nulas e inexistentes, como nulo e inexistente es el derecho del detentador.

Así la Corte de Constitucionalidad ha sostenido el criterio que el derecho de propiedad es oponible erga omnes, incluido todo tenedor ilegítimo (aun cuando su pseudo derecho esté inscrito en el Registro de la Propiedad), por lo que si se comprueba la ilegalidad de las inscripciones registrales, estas no subsisten y en consecuencia se le restituye al propietario legítimo en su derecho de propiedad.

<sup>86</sup> Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 428.

<sup>87</sup> Vásquez Martínez, Edmundo. **Ob. Cit.** Pág. 182.



#### 4.19. De los terceros detentadores de buena fe

En el caso que se estudia, hay que establecer los efectos jurídicos que una sentencia de amparo que manda cancelar varias inscripciones, por haber sido operadas con base en documentos falsos; produce para los terceros detentadores o detentadores aun cuando estos hayan actuado de buena fe.

Para hablar de éstos hay que tener presente algunas premisas que indica Puig Peña Federico, las cuales llevan necesariamente a los efectos que una sentencia de esta naturaleza produce para los terceros detentadores:

- “Lo ilegal e inexistente nunca puede ser subsanado por actos posteriores aparentemente legales.
- Lo inexistente nunca debe ni puede producir efectos jurídicos
- Lo jurídicamente existente necesita para dejar de existir una declaración que lo anule, emanada por autoridad judicial competente como resultado de un procede de conocimiento.”<sup>88</sup>

En doctrina se hace una clasificación bipartita expone Puig Peña, respecto de “las formas de adquirir la propiedad, siendo estas las formas originarias y las derivadas. Las derivadas son aquellas que presuponen un propietario anterior al que adquiere mientras que en las originarias lo adquirido no había tenido antes propietario. Las formas derivadas de adquirir la propiedad, siempre entrañan la existencia de un negocio

<sup>88</sup> Puig Peña, Federico. *Ob. Cit.* Pág. 259.



jurídico, por lo cual para que esta transmisión de propiedad pueda realizarse han de concurrir los elementos necesarios para que el negocio jurídico se consuma.<sup>89</sup>

Ha sido mencionado reiteradamente en el curso de este trabajo que la inexistencia es la nada jurídica, y que de la nada no puede producirse ningún efecto. Pues bien, si por cualquier circunstancia el negocio jurídico traslativo de la propiedad no se consuma, éste es inexistente y por lo tanto, no se produce la enajenación del bien que se pretendía fuera objeto del mismo. Esto trae como consecuencia, que por una parte el propietario continua siéndolo sin que su derecho de propiedad haya sido perturbado o menoscabado y por la otra ninguna otra persona más que el propietario tiene derecho de vender dicho bien. Por lo tanto, cualquier otra persona que venda dicho bien arrogándose la calidad de propietario, no realiza venta tal, únicamente realiza un acto inexistente. De la misma forma si el supuesto comprador que se cree propietario decide vender el bien que cree de su propiedad, al hacerlo no realiza tal venta, solo produce un acto inexistente.

Se dice que esas personas realizan actos inexistentes, porque en dichos negocios jurídicos no hay objeto, pues el objeto no les pertenece, ni tampoco hay voluntad, pues la voluntad solo la puede declarar el propietario y ellos no son propietarios. Ningún efecto jurídico produce para esos terceros, dichos actos aun cuando estén inscritos en el Registro de la Propiedad, por lo que ningún derecho sobre alguien puede alegar.

Por otra parte, mientras el derecho del legítimo propietario no sea invalidado por alguna declaración de autoridad judicial competente, sigue teniendo existencia y eficacia jurídica y sigue siendo oponible erga omnes. Por lo que debe seguir siendo tutelado

---

<sup>89</sup> *Ibíd.* Pág. 276.



por la Constitución Política de la República de Guatemala y en consecuencia el amparo como medio de defensa constitucional es el medio idóneo para restituirlo.

#### **4.20. Del derecho de defensa de los terceros de buena fe**

La Corte de Constitucionalidad ha sostenido en algunas sentencias de amparo que el derecho de propiedad es oponible erga omnes, incluido todo tenedor ilegítimo, en virtud de lo cual, no se requiere notificar a terceros que aleguen un derecho inexistente o adquirido ilegalmente por o en fraude de terceros.

A este respecto no se está de acuerdo en que no es necesario notificar a los terceros que aleguen un derecho pues inexistente o no, esos terceros gozan del derecho de defensa que la Constitución Política de la República de Guatemala le reconoce y garantiza en su Artículo 12; así pues, se cree que tal criterio no es jurídicamente sostenible, ya que si bien es cierto, el amparo es un medio idóneo para restaurar el derecho de propiedad del legítimo propietario; también lo es que la defensa de la persona y sus derechos son inviolables. Al substanciarse en un caso análogo a los analizados, sin notificársele a los terceros que obviamente estarían interesados, se atente claramente contra el derecho de defensa de esas personas.

Sin importar si tiene o no un derecho que le asista o si el mismo es legal o ilegal, su derecho de defensa es inviolable y el amparo establecido como medio tendiente a evitar la arbitrariedad; no puede permitir la falta de audiencia a los terceros en su substanciación. De no ser así el propio amparo violaría los propios derechos que por naturaleza trata de tutelar.



Por otra parte, en virtud de la fórmula de otero, el amparo únicamente puede producir efectos respecto de las personas que hayan sido parte en el mismo, por lo que para no violarse ese principio es necesario que se dé intervención a esos terceros, sin que por el mero hecho de la intervención se les reconozca algún derecho de propiedad sobre el bien que se pretende reivindicar.

Así pues respetando el criterio de la Corte de Constitucionalidad en este sentido, no se comparte debido a que el mismo implica una violación al derecho de personas que con o sin buena fe resultaría afectadas por la sentencia de amparo que se dicte.

Nótese que la intervención o la notificación de los terceros en el amparo no significa que estos tengan algún derecho sobre el bien inmueble, pero si definitivamente tienen un interés en el resultado, por lo cual el único fin perseguido con su intervención es la observancia del orden jurídico y el respeto a su derecho de defensa.

Por otra parte la Corte de Constitucionalidad ha sostenido el criterio que los terceros que resulten afectados por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos, aun cuando sean terceros de buen fe, acudir a la jurisdicción ordinaria para hacer valer sus pretensiones, pero en ningún momento esta situación puede afectar el derecho del legítimo propietario.

Se cree que es muy justo este criterio jurisprudencial pues entraña una tutela efectiva, real y concreta del derecho del legítimo propietario. No tiene ningún sentido pretender que un derecho legítimo se vea afectado o menoscabado por situaciones fácticas pero jurídicamente inexistentes, nada resulta mas contrario a la legalidad y a la lógica jurídica.



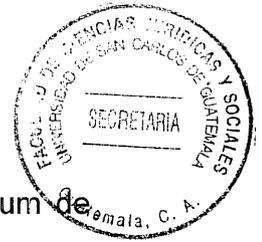
Al agravio se le atribuyó en el goce de su derecho de propiedad que le había sido transgredido por la inexistencia, por la nada jurídica. Por qué entonces pretender volverle a violar o volverle a limitar ese derecho en virtud de un derecho inexistente que alega un tercero sobre el bien. Esto sería más que una atrocidad jurídica, sería algo que lesionaría profundamente el ordenamiento jurídico que no puede y que no debiera ocurrir, algo que no se puede permitir. De suceder algo así se estaría haciendo mucho más gravosa la situación de los legítimos propietarios, quienes ya no podrían ser sujetos de una tutela efectiva, lo cual realmente crearía una hecatombe jurídica y en definitiva un desmoramiento del ya maltrecho y debilitado orden institucional actual.

#### **4.21. De la diferencia entre inexistencia y nulidad de las inscripciones registrales**

La Corte de Constitucionalidad en las varias sentencias ha sostenido el criterio que estando probada la falsedad e inexistencia con que se operaron las inscripciones registrales, estas resultan nulas y jurídicamente inexistentes.

Esta afirmación tiene algunos inconvenientes, que vale la pena desglosar, pues pareciera que la corte al referirse a las inscripciones registrales, identifica los términos nulidad e inexistencia, lo que como se ha expuesto a lo largo del presente trabajo, no es cierto. Ambos términos tienen una significación distinta y representan distintos grados en la validez y eficiencia de los actos y negocios jurídicos.

Se ha establecido que la diferencia básica entre la nulidad y la inexistencia es que esta última no necesita ser declarada, simplemente hace falta mostrarla, evidenciarla y advertirla. Mientras que la nulidad, si necesita ser probada y declarada, declaración que debe realizarse, ya sea de oficio o a inexistencia de parte de juez competente, previo conocimiento de causa. La demostración y declaración de nulidad es necesaria,



cuando el acto o negocio que se impugna, goza de una presunción juris tantum de legalidad y autenticidad.

Por tal razón, al afirmarse que las inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos son nulas e inexistentes, se comete una contradicción, pues las inscripciones o son nulas o son inexistentes, pero no pueden ser las dos cosas a la vez. Si se afirma que son nulas, se está admitiendo que se tratan de actos registrales, viciados cuya nulidad debe ser demostrada y declarada, pues por ser actos registrales extrañan una presunción de juris tantum de legalidad y autenticidad. Dicha presunción debe ser destruida por una declaración de autoridad judicial competente, la cual se basa en la demostración que de la nulidad le hagan las partes. En este caso el amparo no es una vía adecuada para lograr la declaración de nulidad de una inscripción registral, por lo que se cree que la Corte de Constitucionalidad, no debió haber mencionado el término nulidad para referirse a la inscripción registral operada con base en documentos falsos.

Al afirmarse que las inscripciones registrales son inexistentes, se acepta que dichas inscripciones no existen, pues no son un acto registral, simplemente son un acto realizado en los libros del Registro de la Propiedad, pero nunca son un acto registral. Por esa razón, al afirmarse que las inscripciones registrales son inexistentes o que no existen desde un inicio damos por sentado que no hace falta hacer ninguna declaración sobre su existencia o no. Simplemente resta admitir su inexistencia al haberse mostrado y evidenciado. Por estas razones se cree que la Corte de Constitucionalidad, al referirse a la ineficacia de las inscripciones registrales, debió haber utilizado únicamente el término inexistencia y no el de nulidad e inexistencia. El uso de los dos términos es contradictorio y crea confusiones.



#### **4.22. De la interpretación de la ley de amparo, exhibición personal y de constitucionalidad**

Como ha quedado plenamente establecido, el amparo es medio de defensa del orden de constitucionalidad, instituido con el fin de proteger a las personas contra amenazas de violaciones o para restaurarles en el imperio de sus derechos cuando estos han sido violados.

Dentro de los derechos que la Constitución Política de la República de Guatemala y las leyes le reconocen y garantizan a la persona humana, se encuentra el derecho de propiedad, cuyo fundamento legal ha sido citado oportunamente. Es preciso hacer notar que la misma constitución en forma clara y expresa se limita a reconocer y no a otorgar esos derechos, pues como sabiamente los denomina, esos derechos son inherentes a la persona humana; por lo que la ley únicamente los reconoce, no los constituye ni los otorga.

En este punto la Constitución Política adopta la tesis iusnaturalista, pues reconoce la existencia de derechos innatos y connaturales a la naturaleza humana. Entonces se tiene que cada uno de los derechos humanos, no son más que una de las características propias de la naturaleza, de la cual participan todos los individuos pertenecientes al género humano, de donde todas las personas tienen esos derechos.

Para poder comprender mejor este punto hay que recordar que el conocimiento humano no se realiza en un solo momento. El hombre para remontarse a la verdad, primero conoce aspectos parciales de la realidad para luego abstraer y llegar al conocimiento de la realidad misma. El hombre conoce a través de la abstracción, la cual puede definirse



como el proceso intelectual mediante el cual se considera una cosa al margen de otras que en la realidad están unidas.

Así pues, el hombre conoce las manifestaciones de la naturaleza humana, las que evidencian la existencia de un substrato que las origina y las produce. El hombre llega al conocimiento de la naturaleza humana por sus causas y efectos en varios actos intelectivos por medio de los cuales aprende la forma naturaleza humana. Por eso decimos que el conocimiento humano no se realiza en un solo acto. Los derechos humanos no son más que las manifestaciones de la esencia humana en cuanto esta es puesta en movimiento, en cuanto principio de operaciones.

Dentro de los derechos humanos inherentes a la persona humana está el derecho de propiedad, el cual es una manifestación concreta y puntual de la naturaleza humana y por tanto, existe desde siempre desde que el hombre es hombre. En la medida que este derecho se tutele, se respete y exista efectivamente, en esa medida se estará protegiendo y respetando al género humano, haciendo más humano al hombre y en la medida en que se viole y transgreda ese derecho, en esa medida se está deshumanizando al hombre.

Lo anterior debido a que se le priva de algo que es consecuencia necesaria y exigencia de su propia naturaleza. Si tales derechos son efectivos se construye la humanidad ya que se obra en orden a la naturaleza humana, si tales derechos no son efectivos, se provoca la inhumanidad, debido a que se obra en desorden, en contra de la naturaleza humana. En conclusión, se puede decir que el derecho de propiedad es una exigencia natural del hombre, es decir un derecho inherente a la persona humana. Es un derecho



reconocido y garantizado jurídicamente, por lo que debe ser respetado y restituido cuando sea violado.

El Artículo 1 de la Ley de Amparo, exhibición personal y de constitucionalidad, establece que dicha ley tiene por objeto desarrollar las garantías y defensas del orden constitucional y los derechos inherentes a la persona humana protegidos por la Constitución Política de la República de Guatemala, las leyes y los convenios internacionales ratificados por Guatemala.

Dentro de los medios de defensa del orden constitucional que regula esa ley está el amparo, por lo que se puede afirmar sin lugar a dudas que el fin inmediato de esa ley es regular y desarrollar la acción de amparo para que cumpla los cometidos para los cuales fueron instituidos.

El derecho de propiedad es un derecho inherente a la persona humana, reconocido y garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala, esa ley tiene con fin inmediato la protección y restitución de ese derecho cuando el mismo sea violado. El amparo tiene como finalidad específica restituir o restaurarle a las personas el imperio de sus derechos cuando estos han sido violados por lo que la acción de amparo tiende a restituir el derecho de propiedad del legítimo propietario que ha sido violado.

Por otra parte el Artículo 2 de la mencionada ley indica que las disposiciones de esa ley se interpretarán siempre en forma extensiva, a manera de procurar la adecuada protección de los derechos humanos y funcionamiento eficaz de las garantías y defensas del orden constitucional.



Como ya se mencionó, el fin de la Ley de Amparo es procurar la adecuada y efectiva protección de los derechos humanos, por lo que al ser el derecho de propiedad un derecho humano, es lógico concluir que el amparo es un medio de defensa idóneo de este derecho cuando el mismo ha sido violado. Por lo que al tutelarse el derecho de propiedad del legítimo propietario a través de la acción de amparo, no se está haciendo más que cumplir con los fines para los cuales fue instituido el amparo, que es la protección efectiva de los derechos humanos.

Se estima correcto hablar de adecuada protección a los derechos humanos, pues que es sino adecuada protección, restituirle al legítimo propietario en el goce de su derecho de propiedad cuando ha sido despojado arbitrariamente de este, por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos. Así pues el amparo, en este caso en concreto cumple fielmente con su fin de proteger los derechos que a la persona humana le reconoce la Constitución Política de la República de Guatemala.

El Artículo 2 de la Ley de Amparo, exhibición personal y de constitucionalidad, se refiere a la interpretación extensiva de esa ley, para lograr la adecuada protección de los derechos humanos. En términos generales se sostiene que cualquier forma en que se utilice el amparo que tienda a lograr una adecuada protección de los derechos humanos no es una interpretación extensiva de esta ley, es simplemente la materialización concreta de los fines de esta institución, por lo que prima facie la restitución de un derecho humano logrado a través del amparo no entraña una aplicación extensiva de este, es un uso adecuado del amparo.

Los casos que se tienen circunstancias semejantes las que se analizan en el presente estudio, se puede llamarlos como casos sui generis en los cuales la acción de amparo



se sale de su estructura tradicional, mejor dicho discrepa de las situaciones en que hasta el momento había sido utilizada, pero ello en ningún momento significa variar su naturaleza jurídica, o atentar en contra su regulación legal. Simplemente es un nuevo modo de emplearlo, una nueva circunstancia capaz de ser resuelta a través de su aplicación. En ese sentido si puede hablarse de una interpretación extensiva de la Ley de Amparo, exhibición personal y de constitucionalidad, pero en sentido lato, hay una aplicación debida del amparo para solucionar un caso en concreto.

Algunas objeciones que se le han formulado a la doctrina sentada por la Corte de Constitucionalidad; como el hecho de que previamente a acudir al amparo, es oportuno iniciar un juicio en el que se declare la falsedad o inexistencia del documento. Esto ya quedó ampliamente discutido por lo que es innecesario repetir lo ya afirmado. Pero para efectos prácticos cabe afirmar que si de tales objeciones fueran acogidas, resaltaría un grave problema e impedimento para iniciar los juicios de conocimiento.

La mayoría de los casos que se analizan, en los supuestos negocios jurídicos o seudo instrumentos públicos que se usan de base para realizar las inscripciones registrales, comparece una persona ficticia, una persona jurídicamente inexistente; de donde deriva la dificultad de: ¿contra quién se enderezaría la demanda? ¿Contra quién se entablaría la litis? ¿Contra quién se demandaría la falsedad? Estas interrogantes aún no tienen respuesta. El punto a determinar en este caso sería ¿Cómo verificar quien fue la persona que cometió el ilícito?, ya que derivado de éste se causó la violación al derecho de propiedad del legítimo propietario. Determinar eso es prácticamente imposible y mientras tanto el legítimo propietario se encuentra en una situación de indefensión, de inseguridad jurídica y de incertidumbre legal; esto es algo que el derecho no debe y no puede permitir.



En consecuencia, se posibilita la acción de amparo para restituir el derecho de propiedad del legítimo propietario, debido a que éste no tiene sujeto jurídico a quien demandar y es precisamente esta la razón por la cual un juicio de conocimiento en la jurisdicción ordinaria no es viable, pues no hay persona a quien ligar al proceso como contraparte. Ahí es precisamente donde el amparo cumple con su objeto que es la restitución de las garantías constitucionales violadas; mas aún donde el derecho cumple sus fines logrando la justicia, esto es dándole a cada uno lo suyo, por lo que lo que pertenece al legítimo propietario nadie debe quitárselo si se le despoja el derecho debe restituirse.

Por tanto, al legítimo propietario debe restituirse su derecho de propiedad por los medios adecuados, siendo el amparo un medio de defensa de los derechos humanos y siendo el derecho de propiedad un derecho humano; se concluye que el amparo es un medio idóneo para restituirle al legítimo propietario su derecho de propiedad cuando este ha sido violado. De esta manera el amparo cumple con los fines que la ley establece y le fija.



## CONCLUSIONES

1. La acción de amparo es un medio idóneo e inmediato para proteger el derecho de propiedad, del legítimo propietario cuando este derecho ha sido violado por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos; para que el amparo otorgado cumpla con ciertos requisitos; entre ellos, haber agotado los recursos ordinarios que las leyes del acto reclamado permitan (principio de definitividad)
2. Si una inscripción registral es operada con base en documentos falsos, se viola el principio de legalidad, y ésta resulta inexistente. Por el principio de tracto sucesivo, todas las inscripciones posteriores, derivadas de tal inscripción, son jurídicamente inexistentes, por lo que ningún derecho puede alegarse derivado de éstas.
3. El instrumento público es inexistente cuando le faltan los llamados presupuestos del instrumento público, que son aquellos antecedentes necesarios para que tenga existencia jurídica y validez formal; que el documento sea autorizado por notario hábil y que conste en papel sellado especial de protocolo; de lo contrario no surte efectos jurídicos en ningún caso.
4. El legítimo propietario no está obligado a acudir a la jurisdicción ordinaria, para hacer valer el derecho que le asiste y que la Constitución Política de la República de Guatemala le reconoce; toda vez que éste puede acudir al amparo para que se le restituya en el goce, su derecho de propiedad violado por inscripciones registrales operadas con base en documentos falsos e inexistentes.



5. Mientras sigan existiendo falsificaciones y no se logre un control adecuado de las inscripciones realizadas, con base de documentos notoriamente fraudulentos, la acción constitucional de amparo es el medio protector, a fin de reestablecer el derecho de propiedad violentado; ya que el Estado no cumple a cabalidad con garantizar la propiedad privada; así como crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes.



## RECOMENDACIONES

1. A la Secretaria de Comunicación Social de la Presidencia le concierne informar a la población guatemalteca, por medio de publicaciones escritas radiales y televisivas, acerca de la existencia de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, como medida para proteger la propiedad privada, así como de las diferentes figuras delictivas que pueden ser cometidas en contra de los propietarios de bienes registrados.
2. Al Congreso de la República de Guatemala le corresponde crear leyes, cuya aplicabilidad sea eficaz para que cumpla con la primacía de la persona humana como sujeto y fin del orden social, estableciendo las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional, en beneficio de todos los guatemaltecos.
3. La Corte de Constitucionalidad está llamada a respetar y consolidar el Estado de Derecho en cada una de sus actuaciones, siendo el mismo Estado quien debe proporcionar las herramientas en donde se respeten y garanticen el derecho de propiedad a los habitantes de la República de Guatemala, dictando sus resoluciones con el eficaz cumplimiento de los principios procesales y una garantía constitucional.
4. El Registro de la Propiedad, siendo una institución tan importante en el campo del derecho, es necesario que cuente con los instructivos adecuados para una mejor comprensión de la calificación registral; además de operadores en las inscripciones registrales del Registro General de la Propiedad, deben ser



profesionales del derecho, para que se aplique correctamente las distintas leyes, así como los códigos que regulan, de alguna manera, la actividad registral.

5. A los notarios les deben verificar, en el Registro General de la Propiedad, las características, datos y generales del inmueble y de los propietarios con el objeto de saber si no tienen alguna hipoteca, servidumbre, usufructo o anotación del Registro General de la Propiedad, Fiscalía Especial del Ministerio Público para Investigar Delitos de Estafa en el Registro General de la Propiedad, Tribunales, o alguna otra clase de anotación que afecte a terceras personas.

## BIBLIOGRAFÍA



- ADROGUE, Manuel. **El derecho de propiedad en la actualidad.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo-Perrot. 1995.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir. **El negocio jurídico.** Segunda Ed. F De León Impresos, S.A. Guatemala. 2002.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir. **El sentido social de la propiedad en Guatemala.** Ed. Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1991.
- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco.** Tomo II, Vol. I. Guatemala, Ed. Universitaria. 1982
- ARIGOS, Carlos R. **La competencia en la acción de amparo.** Ed. Desalma, Buenos Aires, Argentina 1970.
- BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis Alberto. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca.** Ed. Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1990.
- BETTI, Emilio. **Teoría general del negocio jurídico.** Granada, España: Ed. Comares, 2000.
- BONNECASE, Julien. **Elementos de derecho civil.** Biblioteca Jurídico – Sociológica. Vol. XIV. Ed. José M. Cajica, Jr. Puebla, México. 2002.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.
- BURGOA, Ignacio. **El juicio de amparo.** México, Ed. Porrúa, S. A., 1989.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.** Ed. Heliasta, S.R.L. Argentina 1974.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho elemental.** Biblioteca Omeba. ed. 14. Ed. Heliasta. SRL. Buenos Aires, Argentina. 1979.



CAPELLETTI, Mauro. **La justicia constitucional.** Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Derecho, México 1987.

CARRAL Y DE TESESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** 3ª. ed.; México: Ed. Porrúa, S.A., 1976.

CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil, común y foral.** Vol. 3 11ª. Ed. Madrid, España: Ed. Reus S.A. 1974.

CASTRO Y BRAVO, Federico. **El negocio jurídico.** Madrid, España: Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, 1971.

DE LEÓN VELASCO, Héctor Aníbal y José Francisco De Mata Vela. **Derecho penal guatemalteco.** 11ª. ed.; corregida, aumentada y actualizada; Guatemala, Guatemala: Ed. Llerena, 1999.

DÍEZ-PICAZO, Luís. **Fundamentos del derecho civil patrimonial.** T. I. Introducción. Teoría del Contrato. 4ta. ed. Ed. Civitas. Madrid, España. 1993.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Derecho civil español.** Vol. III, 2da. ed. Revisada y ampliada, Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1981.

ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español.** Anuario de derecho civil. Vol. 23. Numero 3. SLI. España. 1970.

FERRANTE, Matteo. **Negocio jurídico.** Milán, Italia: Ed. Giuffré, 1950. 73 págs.

FIX ZAMUDIO, Héctor. **Ensayos sobre el derecho de amparo.** 3ª. ed.; México: Ed. Porrúa, 2003.

GARCÍA SECAYDA, Milton Tereso. **Importancia y aplicación de los principios registrales.** Tesis de grado. Guatemala: Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1990.

GORDILLO GALINDO, Mario Estuardo. **Derecho procesal civil guatemalteco.** Impresos Praxis. Guatemala. 2002.



LAZZARINE, José Luis. **El juicio de amparo**. Ed. La ley, S.A. Buenos Aires, Argentina 1967.

MORENO CORA, Silvestre. **Tratado del juicio de amparo**. Guatemala. 1992. (s.e.)

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 6ta ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliaste, S.R. 1990.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. T. IV, Vol. II, 2da. ed. Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1951.

SIERRA, José Arturo. **Derecho constitucional guatemalteco**. Centro Impresor Piedra Santa, Guatemala, abril 2000.

VÁSQUEZ MARTÍNEZ, Edmundo. **El proceso de amparo en Guatemala**. Colección estudios universitarios. Ed. Universitaria de Guatemala. Guatemala. 1980.

#### **Legislación:**

**Constitución Política de la República de Guatemala**. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

**Código de notariado**. Decreto Número 314 del Congreso de la República de Guatemala. 1947.

**Código Civil**. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1964.

**Código Penal**. Decreto Número 17-73, del Congreso de la República de Guatemala.

**Código Procesal Penal**, Decreto Número 57-92, del Congreso de la República de Guatemala.



**Ley Orgánica del Ministerio Público.** Decreto Número 40-94, del Congreso de la República, 1994.

**Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.** Asamblea Nacional Constituyente. Decreto Número 1-86, 1986.

**Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados.** Decreto 62 - 97 del Congreso de la República.

**Ley del Organismo Judicial.** Decreto número 2-89, del Congreso de la República de Guatemala, 1989.

**Ley del Registro de Información Catastral.** Decreto Número 41-2005, del Congreso de la República, 2005.

**Reglamento del Registro General de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo 359-87, 1987.