

# ARTICULO 21



## Edición Enero-Marzo 2022

**Artículo 21** es el newsletter del Observatorio de Derechos de Propiedad en el que podrás tener la primicia de las publicaciones, investigaciones y actividades que organizamos, así como a noticias relevantes relacionadas con derechos de propiedad. El nombre de nuestro newsletter deriva del contenido del Artículo 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos, en el cual los Estados americanos no dieron lugar a la duda y reconocieron el Derecho de Propiedad al establecer que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes y nadie puede ser privado de ellos salvo casos de excepción en los que se pague una indemnización justa por razones de utilidad pública o de interés social.

***“La verdadera libertad requiere del Estado de Derecho, la justicia y un sistema judicial en el que los derechos de algunos no estén garantizados por la negación de los derechos de otros.”***

**Jonathan Sacks, ex-miembro de la Cámara de los Lores**

# 1 AÑO

2021-2022



Velando por la  
garantía del **derecho**  
**humano de propiedad**  
en Guatemala



**#SoyPropietario**  
f @Opropiedad GT



## DESALOJOS: UN GRAN PENDIENTE DE LOS GARANTES DE LA PROPIEDAD

El Observatorio de Derechos de Propiedad cumplió un año el pasado 17 de marzo. Durante este tiempo –gracias a la información estadística que hemos generado– llegamos a la conclusión que el problema más grande de los derechos de propiedad en Guatemala no es por falta de legislación, sino la ineficiencia del sistema de justicia criminal: **al año solo se cierran tres de cada diez casos que se ingresan.**

Las usurpaciones –conocidas popularmente como invasiones– son el delito más común contra las propiedades inmuebles. Estos delitos padecen deficiencias en su administración de justicia. Entre estas están la falta de desalojo de los usurpadores, que tampoco son perseguidos penalmente, ni sentenciados y menos condenados.

En 1996, al artículo 256 del Código Penal que contempla el delito de usurpación, fue reformado mediante el Decreto 33-96, con la intención de proveer **un mecanismo más inmediato para la protección del derecho humano de propiedad inmueble en el caso de una usurpación.** A pesar de ello, las entidades garantes del derecho humano a la propiedad han sido omisas en su labor de dar debido cumplimiento a la legislación penal vigente en materia de desalojos.

Mediante las referidas reformas al artículo 256 del Código Penal se hicieron dos cambios importantes: **1)** Se estableció que la permanencia del presunto delincuente en el inmueble usurpado constituye **flagrancia** en este delito, es decir, que mientras el invasor esté ocupando el bien invadido, puede ser capturado sin necesidad de orden de juez previa. **2)** Se creó la obligación para la Policía, el Ministerio Público y el Juez, indistintamente, de impedir que la usurpación continúe, procediéndose al **inmediato desalojo.** En esa línea, el Código Procesal Penal, en su artículo 257, es claro al establecer que la policía debe capturar a quien sea sorprendido cometiendo un delito flagrante.

Partiendo de lo anterior, el Organismo Judicial, la Policía Nacional Civil y el Ministerio Público, son las únicas entidades que legalmente deberían intervenir en la realización de desalojos de propiedades que se encuentren usurpadas. Sin embargo, dichas entidades, para poder llevar a cabo un desalojo **han emitido distintos protocolos de actuación, atención e investigación para casos de usurpaciones y ejecución de desalojos**, que establecen requisitos adicionales a los establecidos en ley, que más de hacer efectivo el desalojo, hacen que sea engorroso el proceso a pesar de existir una flagrancia, y un gran número de casos no se logra ejecutar. Además, por haber sido elaborados por distintas entidades del gobierno de forma independiente, no existe una uniformidad de criterios y mecanismos de actuación que garanticen el cumplimiento fiel de lo establecido en el Código Penal respecto de la inmediatez con la que debe ejecutarse un desalojo.

Es así, como en el Observatorio de Derechos de Propiedad hemos iniciado un proceso de análisis pormenorizado de los distintos protocolos vigentes, para posteriormente buscar concretar alianzas interinstitucionales que no solo permitan la unificación de dichos protocolos, sino que los mismos se encuentren apegados a derecho. En ese sentido, buscamos que las entidades puedan contar con las herramientas metodológicas necesarias para la ejecución de la obligación legal de realizar los **desalojos de la forma más expedita posible** para buscar garantizar el derecho humano de propiedad de todos los guatemaltecos.



**Luis Pedro Álvarez**

Abogado, Notario y ex-diputado  
al Congreso de la República de Guatemala

## El derecho de propiedad en Guatemala

El artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, dentro del TITULO II “Derechos Humanos”, CAPITULO I “Derechos individuales”, reconoce el derecho a la propiedad estableciendo literalmente que “Se garantiza la propiedad privada como un derecho humano inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a 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”. Este precepto constitucional está desarrollado a lo largo de la legislación ordinaria para su protección, especialmente por el Código Civil y el Código Penal, este último en lo relativo a las consecuencias de violar el derecho individual a la propiedad de un tercero. Dentro de algunas normas legales que consideramos importantes citar están la definición del contenido, derecho de defensa y reivindicación del derecho de propiedad contemplados en los artículos 464, 468 y 469 todos del Código Civil, los cuales, en su parte conducente, respectivamente rezan “La propiedad es el derecho de **gozar y disponer** de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”, “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” y “El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador”. Para garantizar la seguridad jurídica y la defensa del derecho de propiedad ante terceros, en Guatemala la legislación civil instituyó el “Registro de la Propiedad” el cual está definido en el artículo 1124 del Código Civil como “(...) 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”. En lo concerniente a la legislación penal, cabe indicar que el Código Penal dedica el TITULO VI, dividido en diez capítulos, a los “delitos contra el patrimonio”, destacando los capítulos que sancionan el hurto, robo y usurpaciones a la propiedad. Interesante que en el tipo penal de la “**Usurpación**”, contemplado en el artículo 256 del Código Penal, se establece que “(...) La permanencia en el inmueble constituye flagrancia en este delito. La Policía, el Ministerio Público o el Juez, **están obligados** a impedir que los hechos punibles continúen causando consecuencias ulteriores, **ordenándose y procediéndose según corresponda al inmediato desalojo (...)**”.

Como vemos de lo anteriormente relacionado, en Guatemala existe una extensa legislación que define y protege el derecho de propiedad. Se dice que la propiedad es la piedra angular del capitalismo y en realidad así es. Sólo mediante la posibilidad de hacer propio el fruto del trabajo humano, y de traspasarlo a quién y cómo se quiera, se incentiva la producción y el sacrificio personal que eso conlleva. Además, para que el derecho de propiedad efectivamente exista y no sea tan sólo letra muerta en la ley, es básico que hayan garantías para poder oponer este derecho a terceros, especialmente la posibilidad de reaccionar rápida y eficazmente ante cualquier ataque ilegítimo que se haga en contra del propietario de un bien o derecho. En Guatemala, probablemente los casos más visibles de la debilidad institucional para defender el derecho de propiedad sean las mal llamadas **“invasiones de fincas”**. En realidad la **“invasión”** de un inmueble es constitutivo, como mínimo, del **delito de usurpación**. Tal y como vimos del artículo 256 del Código Penal ya citado, cuando permanecen personas en un inmueble ajeno, la ley lo considera como un delito flagrante e imperativamente ordena a las autoridades a proceder de forma inmediata a su desalojo. Los desalojos forzosos implican la posibilidad de tener que usar la fuerza pública en contra de los delincuentes que se encuentran ilegalmente dentro de un inmueble ajeno y proceder a su inmediata aprehensión y disposición ante los tribunales de justicia por encontrarse en comisión de un delito flagrante. Eso no sucede en la realidad. Con la injustificada excusa de evitar la violencia, y la injerencia de algunos grupos de presión supuestamente pro derechos humanos, las autoridades obligadas a llevar a cabo los desalojos -entiéndase policía, Ministerio Público y Jueces-, han elaborado **“protocolos”** de acción y reacción que en la realidad sólo se han transformado en **impunidad**. Estos protocolos son a todas luces ilegales porque la forma de proceder está claramente establecida en la ley. El resultado de lo anterior ha sido procesos judiciales eternos para desalojar a los **“invasores”** (delincuentes), sumamente costosos para los legítimos propietarios de los inmuebles y, con raras excepciones, infructuosos. Esta negligencia de parte de las autoridades es inexcusable y sólo incentiva que se sigan usurpando más inmuebles con las pérdidas económicas y sociales que eso conlleva.

Este espacio reducido no nos deja profundizar en todas las aristas que lo anteriormente relacionado conlleva y discutir todas las amenazas y violaciones al derecho de propiedad en Guatemala, sólo podemos decir que si un propietario no es libre de usar, gozar y disponer de su propiedad como le antoje, sin perjudicar a un tercero, entonces no existe en realidad la propiedad. De esta última afirmación, podemos concluir que en Guatemala, pese a existir adecuada legislación sustantiva sobre el derecho de propiedad, la realidad nos dice que hacer valer el derecho de propiedad es realmente difícil y costoso. En la práctica, en la mayoría de casos en donde se necesita defender, recuperar o reivindicar la propiedad, es necesaria la contratación de un Abogado y ese es un lujo que en un país con altos índices de pobreza está reservado para pocos y aún, con la asesoría jurídica necesaria, es difícil obtener resultados rápidos ante las autoridades policiales o administración de justicia. Nuestra opinión, con la advertencia que el problema es complejo, es que defender el derecho de propiedad necesita de una profunda convicción de su necesidad y, probablemente, las autoridades encargadas de protegerlo no están dispuestas a tomar las decisiones necesarias con la contundencia que la ley les exige. Lo anterior ha provocado que en la realidad guatemalteca exista una débil defensa del derecho de propiedad, que dista mucho de la que necesitamos para que se den los incentivos adecuados en el país para que más personas estén dispuestas a invertir en el mismo. La defensa del derecho de propiedad es una obligación ética, económica y legal necesarias para lograr la convivencia pacífica y la prosperidad. Como recomendación final, creemos necesario que en Guatemala se difunda, con la debida claridad conceptual y amplitud, la importancia del derecho de propiedad y la necesidad de invertir los recursos privados y públicos para su defensa.



# ARTICULO 21



## La Propiedad Bajo la Lupa



### *Guatemala: un policía muerto y 19 heridos en emboscada por conflicto de tierras*

Un contingente de más de 6.500 policías, militares y fiscales fue emboscado el viernes pasado con disparos en una zona montañosa del municipio de Nahualá (oeste), en un poblado indígena en estado de sitio. La misión se dirigía al lugar para cumplir una serie de allanamientos y capturas en el marco de la investigación de una masacre que en diciembre dejó 13 muertos, producto de un antiguo conflicto limítrofe entre Nahualá y el poblado vecino de Santa Catarina Ixtahuacán.



08/01/2022 Fuente: La Nación

### *Delincuentes organizados interceptan y despojan de su motocicleta a una persona en la capital*

Algunos de los asaltos contra motoristas han sido captados por cámaras de vigilancia y evidencia la forma que operan delincuentes para despojar a las víctimas de sus pertenencias. En las imágenes se ve cuando dos motocicletas, con dos ocupantes cada una, interceptan a una motocicleta.



19/01/2022 Fuente: Prensa Libre

### *Indígenas demandan a Guatemala por derecho a sus tierras*

La comunidad indígena de Tot pide a la Corte Interamericana de Derechos Humanos que condene al Estado de Guatemala por no haberle otorgado durante más de 40 años la titularidad de sus tierras ancestrales; y, exigen una reparación por proyectos agrarios y de industrias extractivas en su territorio.



09/02/2022 Fuente: vozdeamerica.com



### Minex y MCD rechazan venta de objeto precolombinos en Francia

Los ministerios de Relaciones Exteriores (Minex) y de Cultura y Deportes (MCD), expresaron su rechazo por la venta de objetos precolombinos programados para el 9, 11 y 18 de febrero en París, Francia, por las casas de subasta “De Bacque - D’Ounce - Sarrau” y “Binoche et Giquello”.



10/02/2022 Fuente: lahora.gt

### Autoridades dan seguimiento a denuncia por usurpación y tala ilegal en área protegida de Cobán



Un grupo de vecinos y miembros del Consejo Comunitario de Desarrollo (Cocode) de San José La Colonia, Cobán, bloquearon el tránsito vehicular por el puente El Arco, en la cabecera departamental de Alta Verapaz. Cuando las autoridades llegaron al punto, los lugareños solicitaron investigar la posible usurpación del parque local y daños al ecosistema, debido a la tala ilegal de árboles. En respuesta, se estableció una mesa de diálogo, en la cual se acordó aumentar la presencia policial en la zona y dar seguimiento a la denuncia.

12/02/2022 Fuente: Radio Punto GT

### RGP crea plataforma para inmovilización de propiedades

El Registro General de la Propiedad (RGP) anunció la habilitación de la plataforma de Inmovilización de Propiedades en línea. El proceso se realiza desde la página web [www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt).



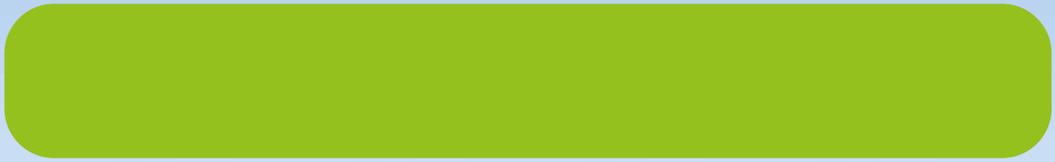
28/02/2022 Fuente: dca.gob.gt

### Indígenas de Guatemala piden a CIDH que los escuche en la defensa de sus tierras



Tres líderes indígenas de la Comunidad Agua Caliente, Lote 9, Guatemala, se manifiestan este miércoles en las afueras de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, ubicada en Los Yoses, San José, Costa Rica. Ellos entregarán un manifiesto para pedir que se les tome en cuenta en un caso que se está tramitando en la CIDH.

09/03/2022 Fuente: teletica.com



# ARTICULO 21

