

ÍNDICE INTERNACIONAL DE DERECHOS DE PROPIEDAD 2025

BARRERAS ADMINISTRATIVAS COMO EXPROPIACIÓN DE FACTO: **CÓMO LOS REQUERIMIENTOS DES PROPORCIONADOS PARA EFECTUAR DESALOJO DEBILITAN EL DERECHO DE PROPIEDAD EN GUATEMALA**

ESTUDIO DE CASO POR: OBSERVATORIO DE DERECHOS DE PROPIEDAD¹, GUATEMALA



MARÍA ANDREA CÁCERES² & JORGE GABRIEL JIMÉNEZ³

Autores

RESUMEN

Las invasiones ilegales de propiedad privada representan una amenaza directa al derecho de propiedad, a la libertad individual y al Estado de derecho en Guatemala. Este estudio demuestra que, aunque dichas ocupaciones están tipificadas como delitos, la complejidad, desproporcionalidad y demora de los procedimientos administrativos y judiciales para su restitución han generado un estado de indefensión que equivale a una forma de expropiación de facto. Incluso los propietarios con títulos válidos y resoluciones judiciales a su favor se ven impedidos de ejercer su derecho debido a la inacción estatal y a exigencias indebidas impuestas por el propio aparato público.

En la práctica, las autoridades exigen al propietario que cubra costos logísticos como transporte, alimentación o albergue para los ocupantes ilegales como condición previa para ejecutar el desalojo. Esta transferencia de responsabilidades públicas a particulares convierte al sistema legal en un obstáculo para el ejercicio del derecho, en lugar de una garantía. La consecuencia es la erosión de la certeza jurídica, el debilitamiento del principio de legalidad y el fomento de la informalidad y la ocupación impune de bienes.

El estudio también analiza cómo algunos organismos internacionales, como el Relator Especial de la ONU sobre Vivienda, han promovido una narrativa distorsionada al equiparar el desalojo judicial con el desplazamiento forzado, desvirtuando el carácter legal de la restitución y posicionando como víctimas a quienes han cometido actos ilícitos.

Esta confusión conceptual, incompatible con el ordenamiento jurídico nacional, debilita la legitimidad institucional y obstaculiza la aplicación de la ley.

Con base en datos del Ministerio Público, entre 2020 y 2024 se registró un promedio anual de 2,477 denuncias por usurpación y 5,740 por falsificación. Sin embargo, menos del 2% de las solicitudes de desalojo se ejecutan, lo cual evidencia una brecha crítica entre el reconocimiento formal del derecho y su ejercicio efectivo. Muchas ocupaciones responden a estructuras organizadas que falsifican documentos, recurren a la violencia y manipulan el sistema para consolidar el despojo.

Ante esta realidad, el estudio propone reformas urgentes: creación de juzgados especializados, fortalecimiento de la Fiscalía contra Usurpaciones, protocolos interinstitucionales claros y aplicación efectiva de la flagrancia. Estas medidas buscan restablecer el ejercicio pleno del derecho de propiedad y evitar que la omisión estatal se traduzca en expropiaciones encubiertas sin resolución ni compensación.

Palabras clave: derechos de propiedad; invasiones; desalojos; acceso a la justicia; expropiación de facto.



INTRODUCCIÓN

En Guatemala, el derecho de propiedad enfrenta una amenaza que no proviene únicamente de quienes lo transgreden directamente, sino también de un aparato estatal que impone requerimientos excesivos y desproporcionados a los propietarios que buscan recuperar sus bienes. Aunque las invasiones ilegales, jurídicamente denominadas usurpaciones, constituyen un delito, en la práctica, los mecanismos institucionales para restituir la posesión legítima se han vuelto tan complejos, costosos y dilatados que generan un entorno de indefensión para quienes han sido despojados.

Este estudio parte de la premisa de que la propiedad no se protege únicamente con su reconocimiento formal, sino mediante vías efectivas de restitución. Sin embargo, las distintas entidades encargadas de atender estas situaciones han establecido requerimientos que desnaturalizan el rol del Estado para proteger a quienes ocupan ilegalmente sus inmuebles. Estos obstáculos administrativos, lejos de garantizar justicia, socavan la función pública y trasladan al individuo responsabilidades que no le corresponden.

El documento identifica contradicciones estructurales y usos erróneos del marco de derechos humanos, que han permitido la normalización de ocupaciones ilegales bajo la apariencia de protección social.

El resultado no es solo una administración ineficiente, sino un escenario en el que el Estado termina consolidando situaciones de despojo al impedir el ejercicio pleno del derecho de propiedad. Esta distorsión institucional configura una forma de expropiación de facto, en la que el propietario formal conserva el título, pero no el control ni la posibilidad real de ejercer su derecho.

El estudio incluye el análisis del marco legal vigente, así como estadísticas disponibles. Además, se identifican patrones y modalidades de operación recurrentes, incluyendo estructuras que combinan invasión física con documentación fraudulenta, que permiten comprender la lógica detrás de muchas ocupaciones ilegales y la ineficacia de las respuestas institucionales.

Adicionalmente, este estudio aborda las recientes declaraciones del Relator Especial de Naciones Unidas sobre el Derecho a la Vivienda, que han generado controversia al ponerse en duda la ejecución legítima de desalojos en Guatemala como ejemplo de lo que hoy en día nos enfrentamos.

Frente a ello, se plantean recomendaciones orientadas a restituir el equilibrio institucional y reforzar la protección del propietario.

1. Observatorio de Derechos de Propiedad, llamado indistintamente como "el Observatorio" y "Observatorio de Derechos de Propiedad".
2. María Andrea Cáceres, directora ejecutiva Observatorio de Derechos de Propiedad: [linkedin.com/in/andreacaceres88/](https://www.linkedin.com/in/andreacaceres88/)
3. Jorge Gabriel Jiménez, miembro de Junta Directiva de Observatorio de Derechos de Propiedad: [linkedin.com/in/jorgegabrieljimenezb/](https://www.linkedin.com/in/jorgegabrieljimenezb/)

LA PROPIEDAD COMO EJE DE LIBERTAD Y DESARROLLO: UNA LECTURA DESDE HERNANDO DE SOTO

La propiedad no es únicamente una figura legal o un bien registral: es un derecho que garantiza la libertad individual y habilita las condiciones necesarias para el desarrollo económico de un país. En *El otro sendero*, Hernando de Soto define los derechos de propiedad como "todos aquellos, tanto personales como reales, que reconocen a sus titulares la enajenabilidad y la exclusividad sobre los mismos, es decir, la potestad de disponer libremente de ellos y la posibilidad de utilizarlos con exclusión de todos los demás, disfrutarlos libremente" (De Soto, 1986, p. 204). Esta definición no se limita a una visión formal del derecho, sino que resalta su naturaleza activa: el propietario debe poder ejercer control sobre el bien, tomar decisiones respecto a su uso y disposición, y excluir terceros de cualquier injerencia ilegítima.

Para que esa titularidad sea real y no solo declarativa, se requiere certeza jurídica, es decir, un entorno institucional en el que los derechos reconocidos legalmente sean exigibles y protegidos frente a interferencias. Esta certeza no es un fin en sí mismo, sino el fundamento para que la propiedad cumpla su función jurídica y económica. Como advierte De Soto, "los derechos de propiedad seguros... estimulan a sus titulares a invertir en sus propiedades, pues les da la seguridad de que ellas no serán dañadas ni usurpadas."

Por eso, desde un punto de vista estrictamente económico, los derechos de propiedad sobre bienes no tienen como principal objetivo beneficiar al individuo o entidad que es su titular, sino proporcionarle los incentivos necesarios para que les agreguen valor, invirtiendo, innovando o combinándolos provechosamente con otros recursos de los que se derive un resultado beneficioso para la sociedad" (De Soto, 1986, p. 204).

La protección del derecho de propiedad no se justifica por un interés abstracto, sino porque sin ella, el titular legítimo carece de condiciones reales para ejercerlo. Su reconocimiento solo cobra sentido cuando está acompañado de la posibilidad efectiva de uso, goce y disposición. No obstante, cuando el ordenamiento jurídico reconoce el derecho pero impone obstáculos que dificultan su ejercicio, el efecto es equivalente a su inaplicabilidad. El resultado no es irrelevante: se deja al propietario sin protección efectiva, se le desalienta a ejercer su derecho, y con ello este termina siendo anulado en la práctica.

Hernando de Soto identifica en *El otro sendero* una falla estructural en muchos sistemas jurídicos de América Latina: el exceso de normas, procedimientos y requisitos que, en lugar de facilitar el ejercicio de derechos, lo vuelven inaccesible o impráctico.

En este contexto, introduce una distinción fundamental entre buenas leyes y malas leyes, entendiendo que "una ley buena (...) garantiza y facilita esa eficiencia, y una mala ley la perturba o impide totalmente" (De Soto, 1986p. 231).

Aplicado al caso guatemalteco, este planteamiento permite explicar por qué muchos propietarios, aun con títulos plenamente inscritos y derechos jurídicos reconocidos, enfrentan obstáculos que los colocan en una situación de indefensión. Las leyes y disposiciones administrativas que regulan los desalojos, lejos de brindar mecanismos expeditos y proporcionales, exigen al propietario que cumpla condiciones desproporcionadas —como proporcionar alimentación, transporte o albergue a quienes han ocupado su inmueble ilegalmente— para poder recuperar su posesión. Lejos de facilitar la restitución del derecho vulnerado, estas normas colocan sobre el titular legítimo cargas que no le corresponden, generando una situación contraria al principio de legalidad.

Este es el tipo de mala ley al que se refiere De Soto: una norma que, aun con apariencia de legalidad, impide el ejercicio del derecho que dice proteger. Su existencia no solo obstaculiza la acción del propietario, sino que envía un mensaje disuasivo: que ejercer el derecho es más costoso, complejo e incierto que tolerar su vulneración. En este contexto, la protección de la propiedad se diluye y el incentivo a la legalidad desaparece. El sistema no solo falla en su deber de protección, sino que termina produciendo un efecto similar al de una expropiación, sin procedimiento, sin resolución, y sin indemnización.

Ahora bien, lo preocupante en el caso guatemalteco es que las invasiones no se limitan a espacios informales, baldíos o de tenencia incierta, sino que recaen directamente sobre propiedades registradas y legítimamente adquiridas por terceros particulares.

La desconexión entre el derecho formal y su aplicación efectiva es, en este sentido, aún más grave. En lugar de afectar bienes sin titular reconocido, la ocupación ilegal se impone sobre derechos plenamente garantizados, y lo hace con la tolerancia del aparato estatal.

Esta vulneración no se manifiesta únicamente en la falta de acción oportuna por parte de las autoridades, sino también en la imposición de requerimientos desproporcionados al propietario que busca recuperar su inmueble. Exigirle que proporcione alimentación, transporte o albergue a quienes lo han despojado ilegalmente no solo es jurídicamente injustificable, sino moralmente inaceptable. Lejos de facilitar la defensa de su derecho, el Estado traslada al titular legítimo cargas que deberían ser asumidas por la administración pública, desnaturalizando así el principio de legalidad y responsabilidad del Estado.

Cuando el titular de un derecho no puede ejercerlo por las condiciones impuestas por el propio Estado, se configura una forma encubierta de expropiación de facto. No hay acto declarativo ni indemnización, pero sí hay pérdida del ejercicio del derecho. La propiedad deja de estar protegida y pasa a ser simbólica. Y esa pérdida no ocurre por vía judicial o administrativa regular, sino por la vía de la omisión estatal y la distorsión normativa.

Esta desconexión entre el derecho reconocido y su efectividad práctica ha sido documentada también a nivel internacional. El Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIPRI) 2025, elaborado por la Property Rights Alliance, publicado en el marco del presente estudio ubica a Guatemala en la posición 88 de 126 países evaluados, con una calificación total de apenas 4.2 sobre 10.



Si se desglosan sus componentes, la calificación en propiedad física es de 4.9, en propiedad intelectual de 4.2, y en el componente político-legal, que evalúa la fortaleza institucional, el cumplimiento del Estado de Derecho y la independencia judicial, de tan solo 3.5. Esta puntuación evidencia que los problemas señalados no son incidentales, sino estructurales, y que el entorno legal guatemalteco no ofrece aún las garantías mínimas para que el derecho de propiedad sea plenamente ejercido y protegido.

Guatemala no enfrenta únicamente un problema de usurpaciones. En el fondo, enfrenta una degradación del principio de legalidad. Las malas leyes refuerzan la informalidad, y peor aún: ya no solo fallan en proteger al que está fuera del sistema, sino que terminan vulnerando a quien se encuentra dentro de él. Como lo advierte De Soto, cuando la ley deja de ser herramienta de protección y se convierte en barrera, se rompe el equilibrio institucional y se deslegitima el Estado como garante de los derechos más fundamentales, como lo es la propiedad.

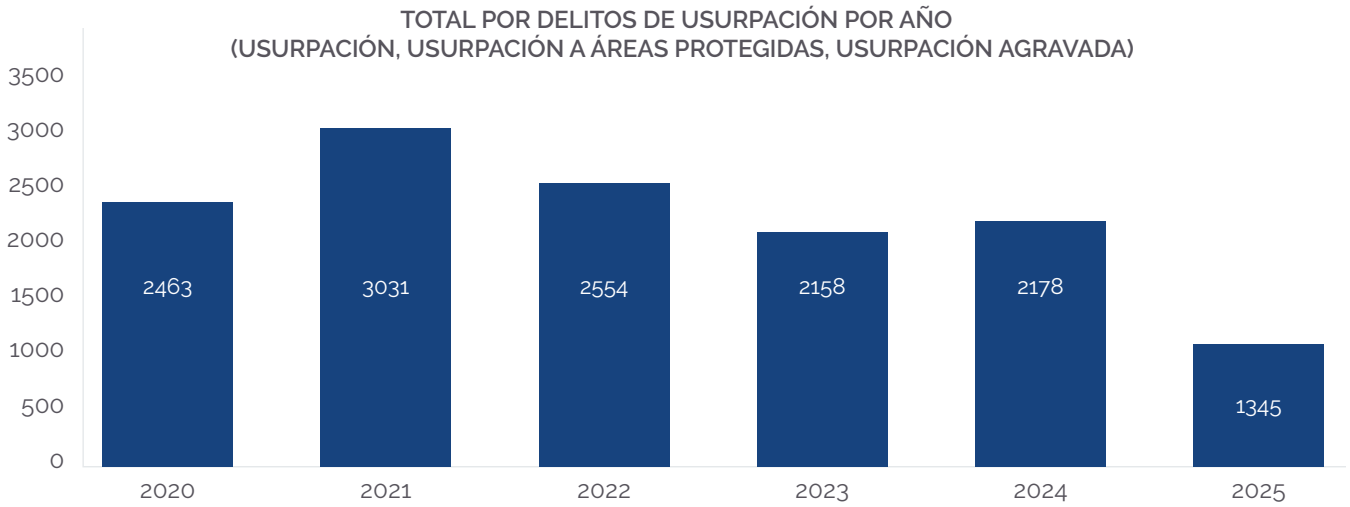
2

LA USURPACIÓN COMO PROBLEMA ESTRUCTURAL: DATOS, PATRONES Y FORMAS DE OPERACIÓN

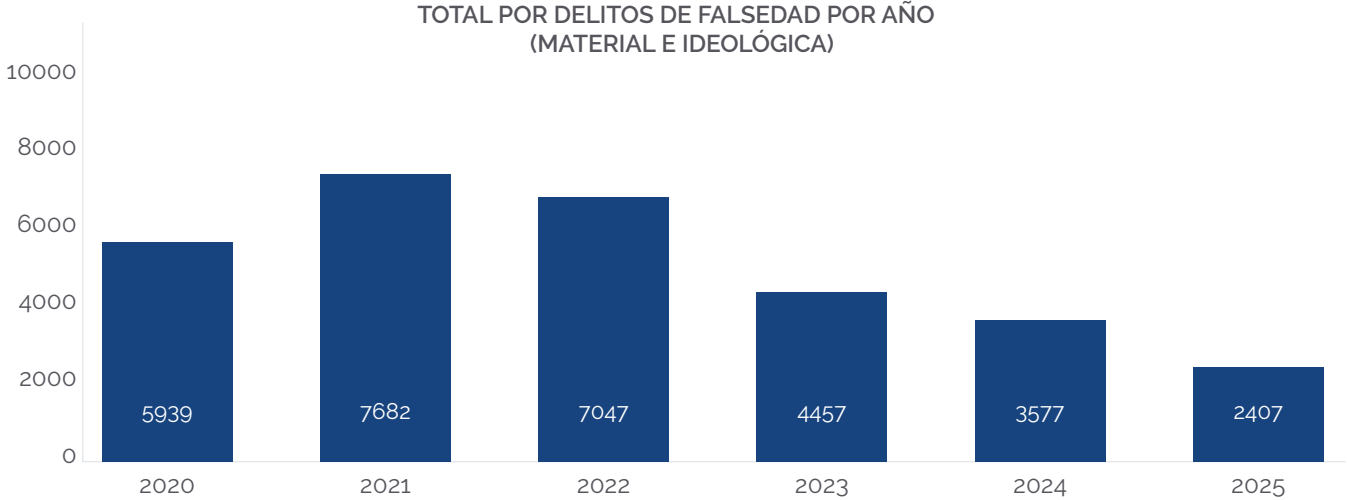
En Guatemala, la usurpación de inmuebles ha dejado de ser un fenómeno aislado para convertirse en un patrón estructural de afectación a la propiedad privada. El problema ha alcanzado tal magnitud que miles de denuncias son presentadas cada año, mientras que el porcentaje de casos que concluyen con un desalojo efectivo es mínimo.

Los datos recopilados por el Observatorio de Derechos de Propiedad, con base en información proporcionada por el Ministerio Público,

evidencian una tendencia preocupante: entre 2020 al 2024, se ha registrado un promedio anual de 2,477 denuncias por delitos de usurpación en sus tres modalidades (usurpación, usurpación agravada y usurpación de áreas protegidas), así como un promedio anual de 5,740 denuncias por delitos de falsificación en sus dos modalidades (falsificación ideológica y falsificación material), como se muestra en el siguiente gráfico:



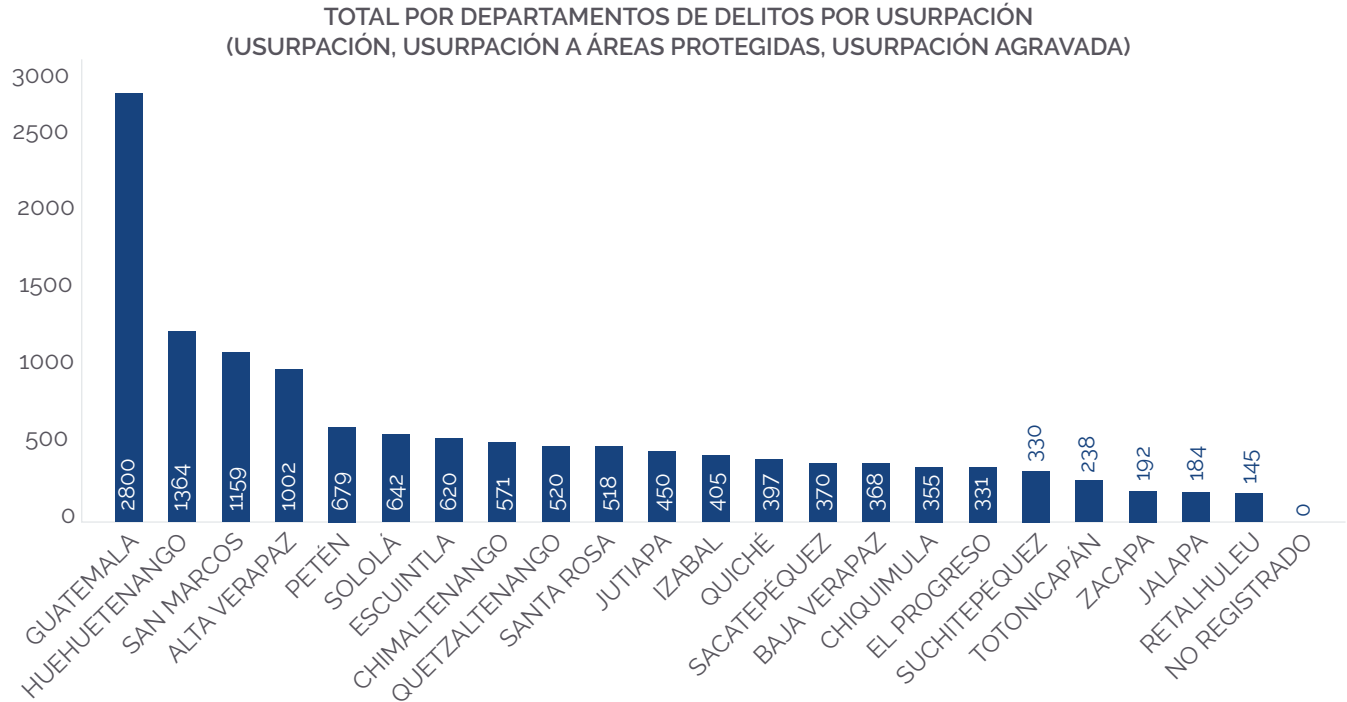
Elaboración propia de conformidad con información del Ministerio Público



Elaboración propia de conformidad con información del Ministerio Público

La incidencia de estos delitos se extiende a lo largo de toda la República, afectando tanto zonas urbanas como rurales, lo que demuestra que se trata de un problema nacional. No obstante, su impacto ha sido particularmente alto en los departamentos de Guatemala,

Huehuetenango, San Marcos, Alta Verapaz, Petén, Sololá, Chimaltenango, Quetzaltenango, Santa Rosa, Jutiapa que conforman el top 10 con mayor número de denuncias registradas de los delitos de usurpación.



Elaboración propia de conformidad con información del Ministerio Público

En el siguiente gráfico se puede observar que únicamente 0.98% de las denuncias por usurpación en sus distintas modalidades (simple, agravada y de áreas protegidas) concluyen con sentencia firme, mientras que el resto se resuelve mediante mecanismos alternativos como desestimaciones o criterios de oportunidad—o permanece activo durante años sin resolución judicial. En el caso de los delitos de falsificación, apenas 0.62% alcanza una sentencia firme, mientras que la mayoría de expedientes son cerrados o postergados sin una respuesta efectiva.

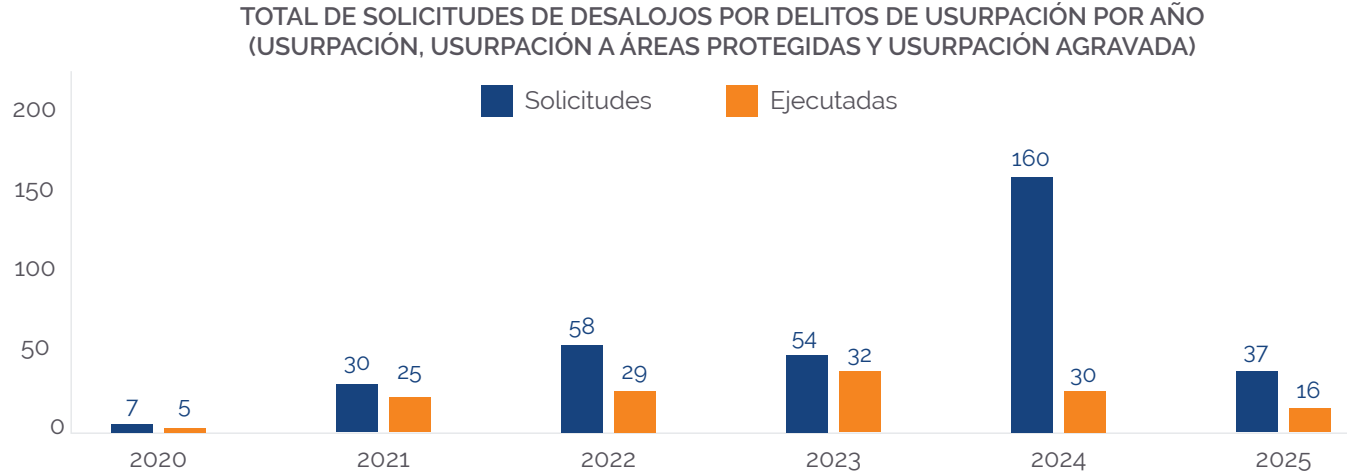
Una de las salidas más frecuentes es la desestimación de la denuncia, frecuentemente bajo el argumento de falta de documentación registral completa o porque el caso es reclasificado como un conflicto de naturaleza civil. Sin embargo, esta reconducción del proceso penal a la vía civil no responde a la realidad jurídica, sino a una estrategia premeditada: los usurpadores presentan documentos falsos para simular derechos aparentes, como contratos de compraventa o escrituras falsas, con el fin de engañar tanto al Ministerio Público como a los jueces.

Esto provoca que el caso no se persiga como delito, sino como una disputa entre particulares, perdiéndose de vista el carácter penal del despojo.

A esto se suma un enfoque institucional que, en muchos casos, prioriza la solución pacífica mediante mesas interinstitucionales de diálogo, orientadas a evitar el uso de la fuerza pública, incluso cuando existe orden judicial de desalojo. Aunque estas mesas buscan evitar confrontaciones, su efecto práctico ha sido obstaculizar la restitución efectiva del inmueble, alargando plazos y creando falsas expectativas entre los ocupantes ilegales.

Ahora bien, el hecho de que un caso haya sido resuelto procesalmente, ya sea mediante una sentencia, una salida alterna o incluso una desestimación, no implica que se haya logrado recuperar efectivamente el bien inmueble invadido. La ejecución del desalojo es un procedimiento distinto, que requiere una serie de coordinaciones institucionales adicionales y enfrenta múltiples obstáculos.

Esto se evidencia en el siguiente gráfico:



Elaboración propia de conformidad con información del Ministerio Público

En él se observa que únicamente 1.83% del año 2020 a la presente fecha 2025 los desalojos solicitados han sido efectivamente ejecutados, lo que pone de manifiesto una brecha crítica entre la resolución formal de los casos y la restitución material del derecho de propiedad.

Este fenómeno constituye precisamente el núcleo del presente estudio: la imposibilidad fáctica de hacer valer el derecho de propiedad frente a ocupaciones ilegales, debido a las múltiples trabas impuestas por el propio aparato estatal.

Requerimientos logísticos excesivos, ausencia de coordinación interinstitucional, reinterpretaciones jurídicas erróneas y vacíos operativos han convertido el desalojo en un proceso tan complejo y dilatado que, en la práctica, representa una forma de expropiación de facto.

Además, debe considerarse que las usurpaciones no son simplemente ocupaciones espontáneas. Muchas responden a estructuras organizadas que operan con distintos fines. El Observatorio ha clasificado estas ocupaciones en tipologías que permiten comprender su lógica y los delitos que las acompañan.

TIPOLOGÍA DE USURPACIÓN	DESCRIPCIÓN
APROPIACIÓN CON FINES DE VIVIENDA	Individuos o familias, generalmente organizados informalmente, ocupan terrenos con la intención de establecer su residencia.
APROPIACIÓN CON FINES DE LUCRO	Líderes organizados promueven la ocupación para luego lucrar con la venta/y renta fraudulenta de lotes. Se presentan contratos falsificados y documentos espurios para aparentar legalidad y en algunos casos acuerdos de palabra entre comunitarios.
COMUNIDADES PREVIAMENTE ESTABLECIDAS	Algunas comunidades legalmente constituidas extienden ilegalmente su asentamiento hacia terrenos colindantes, alegando necesidades habitacionales o históricas sin respaldo jurídico.
APROPIACIÓN CON FINES DE CRIMINALIDAD ORGANIZADA	Se reportan casos de grupos armados que invaden inmuebles estratégicos para actividades ilícitas, como narcotráfico, utilizando incluso pistas clandestinas, bloqueo de caminos o creación de estos dentro de los inmuebles. Estos casos son más comunes en zonas fronterizas o de difícil acceso y con menos presencia de autoridades.

Alongside these invasions, crimes of forgery are a constant. The creation or alteration of notarial and registry documents allows occupants to

justify their presence, complicating judicial action and prolonging illegal occupation.

TIPOLOGÍA DE FALSEDAD	DESCRIPCIÓN
FALSIFICACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS	Se generan documentos falsos para aparentar un derecho legítimo de propiedad o posesión.
USO DE PROTOCOLOS NOTARIALES FRAUDULENTOS	Se emplean protocolo de notarios fallecidos o firmas falsificadas para documentar transacciones.
SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD	Personas fallecidas o inexistentes son utilizadas como titulares de derechos aparentes de propiedad.

ALTERACIÓN DE DOCUMENTOS AUTÉNTICOS	Documentos válidos son manipulados para incluir datos falsos que favorecen la ocupación.
-------------------------------------	--

Como se mencionó anteriormente, las usurpaciones conllevan acciones planificadas, dirigidas y ejecutadas con alto grado de organización. Como advierte Hernando de Soto “nunca es casual, sino deliberada (...) si las invasiones son deliberadas e implican negociaciones para llegar a ellas, suponen también la existencia de un acuerdo previo entre los invasores” (De Soto, 1987, p. 22-23). Esta lógica permite hablar de un “contrato de invasión” como fuente de normatividad extralegal en los asentamientos informales y como el origen de la organización de vecinos (De Soto, 1987, p. 23).

Este contrato no tiene expresión escrita ni respaldo legal, pero establece, dentro del grupo invasor, quién ocupa qué espacio, cuáles son los derechos internos, y cómo se resolverán los conflictos. En otras palabras, sustituye el marco jurídico del Estado por un sistema de reglas propio, sustentado en la fuerza del número, la organización y la apariencia de legalidad.

En Guatemala, este patrón se repite con características agravadas. Los grupos usurpadores actúan bajo la dirección de líderes que no solo coordinan la ocupación física del bien inmueble, sino que desarrollan estrategias previas orientadas a blindar la invasión ante futuras acciones legales. Uno de los primeros pasos consiste en la falsificación de documentos: escrituras falsas, copias de protocolos de notarios fallecidos, actas notariales declarando hechos falsos y otros instrumentos con apariencia de legalidad. Paralelamente, se constituyen asociaciones civiles con nombres vinculados a la finca, que se presentan como representantes de comunidades establecidas, aunque sus integrantes no tengan vínculo alguno con el área con el objetivo de aparentar legitimidad y anticipar cualquier intento de defensa por parte del propietario legítimo.

Igualmente es preocupante, que grupos de abogados financiados por ONGs se dediquen única y exclusivamente a promover actos de usurpación, ya sea bajo engaño de contar con documentación para probar propiedad o simplemente aprovechar la necesidad de comunidades para instigarlos a usurpar garantizando la defensa legal de los que participan y propiedad sobre áreas usurpadas.

Este entramado se construye con antelación y se activa de forma sistemática el día de la invasión. En la mayoría de los casos documentados, los invasores llegan en grupos numerosos, en ocasiones armados, irrumpen violentamente en la propiedad, destruyen cultivos, instalaciones o bienes productivos, y desplazan por la fuerza a los ocupantes legítimos. La toma es inmediata y se instala de forma irreversible desde el primer momento.

Esta preparación previa es parte fundamental del plan. El día de la invasión suele ejecutarse durante la madrugada, en cuestión de horas. Decenas o incluso cientos de personas llegan al lugar armadas con machetes, palos o incluso armas de fuego. Se movilizan tomando control inmediato de la propiedad y forzando la salida de trabajadores o propietarios. La violencia es común: se destruyen instalaciones, se saquean herramientas y materiales, y en algunos casos se ha reportado el secuestro temporal de empleados o vigilantes.

Una vez dentro, los invasores destruyen lo que encuentran: queman cultivos, dañan la infraestructura y roban la maquinaria. En algunos casos, levantan estructuras improvisadas que luego son presentadas como “viviendas” para forzar una narrativa de asentamiento humano, aun cuando los ocupantes no vivan realmente allí.

El propietario entonces recurre a la vía legal. Denuncia el hecho, presenta escrituras, fotografías, registros, pero pronto descubre que recuperar su propiedad no depende solo de tener razón jurídica. Inicia un proceso tortuoso, donde lo primero es ser citado a las llamadas “mesas de coordinación de desalojo”, compuestas por delegados múltiples instituciones: Ministerio Público, Policía Nacional Civil, Procuraduría de los Derechos Humanos, Comisión Presidencial por la Paz y los Derechos Humanos, bomberos, Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres, Ministerio de Salud Pública y Social, entre otros. Antes de ejecutar el desalojo, el Estado le exige coordinar distintas actividades tales como inspecciones oculares, análisis de riesgos, estudio catastral, entre otros. Y cuando finalmente se logra coordinar un desalojo, los ocupantes recurren a escudos humanos. Colocan al frente de la línea de resistencia a mujeres embarazadas, niños y adultos mayores, obligando a las fuerzas de seguridad a detenerse o desistir.

En muchos casos, basta con que una de las instituciones no llegue, ya sea por logística, temor o falta de coordinación, para que el desalojo se suspenda indefinidamente. A pesar de tener resolución judicial a favor, los propietarios se ven atrapados en un laberinto donde el cumplimiento del derecho es inalcanzable. La propiedad permanece ocupada por años, y mientras tanto, los invasores continúan organizando ventas ilegales, extendiendo los límites del terreno o simulando actividades comunitarias para dificultar aún más el desalojo.

Así, cada caso evidencia no solo la pérdida material del bien inmueble, sino también la erosión del Estado de derecho y la institucionalización de la impunidad. Estas usurpaciones, lejos de ser simples actos de necesidad, han evolucionado hacia estructuras organizadas que manipulan el sistema legal y administrativo para perpetuar la ocupación ilegal de la propiedad privada. Se trata de operaciones premeditadas, organizadas con anterioridad por grupos que han perfeccionado la forma de invadir propiedades.

3

EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO Y SU PROTECCIÓN PENAL

El derecho de propiedad, la Constitución Política, es reconocido como un derecho humano fundamental, y establece que el Estado debe garantizar la propiedad privada como un derecho inherente a la persona. No obstante, la consagración constitucional de la propiedad no garantiza por sí sola su ejercicio efectivo. En contextos donde existen ocupaciones ilegales, el sistema penal desempeña un papel crucial como mecanismo de protección reforzada que tipifica los delitos de usurpación y falsificación como delitos.

La ley establece expresamente que la permanencia dentro del inmueble constituye flagrancia, lo que obliga a la Policía Nacional Civil, al Ministerio Público y al Organismo Judicial a actuar de forma inmediata para impedir que el hecho punible continúe generando consecuencias ulteriores, ordenándose o procediéndose según corresponda, al inmediato desalojo.

Al respecto destacan dos elementos importantes: el desalojo y la flagrancia. El desalojo es una medida cautelar de urgencia en caso de usurpación y la permanencia en el inmueble que constituye flagrancia. Esto significa que la naturaleza continuada del delito y la consagración legal de la flagrancia en estos términos tienen un propósito claro: permitir el desalojo inmediato y la aprehensión del infractor evitando así que el delito se arraigue o genere nuevos actos fraudulentos orientados a simular derechos inexistentes. Sin embargo, en la práctica las autoridades no actúan.



OBSTÁCULOS EN LA PRÁCTICA DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA MEDIDA DE DESALOJO Y EL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER ESTATAL

Este capítulo analiza cómo la implementación de desalojos judiciales en Guatemala enfrenta obstáculos significativos debido a interpretaciones erróneas de estándares internacionales y excesivas exigencias administrativas. Es importante enfatizar que en estas situaciones, la víctima real es el propietario legítimo, quien queda desprotegido. Cualquier protocolo administrativo debería enfocarse en proteger el derecho constitucional de propiedad, sin influencias políticas.

Sin embargo, en la práctica, estos mecanismos han sido neutralizados por una creciente interferencia administrativa e interpretaciones normativas erradas que han transformado el desalojo en una medida prácticamente imposible de ejecutar. Parte de esta distorsión se origina en la tendencia, cada vez más común, de considerar al desalojo legal, dictado legalmente frente a una usurpación, como un desalojo forzoso, sin distinguir entre ocupación ilegítima y situaciones de vulnerabilidad protegidas por el derecho internacional.

Esta visión no solo desnaturaliza la finalidad del desalojo legal como medida cautelar, sino que impone al Estado una serie de exigencias que no están contempladas en la ley, trasladando la carga al propietario. Se exige prever refugio, alimentación y atención para quienes han cometido un ilícito, mientras que el legítimo titular pierde su vivienda, sus plantaciones, sus medios de vida, sin que exista siquiera un sistema de protección equivalente. Actualmente no existen mecanismos efectivos que permitan al propietario legítimo recuperar su inversión, ni tampoco una compensación adecuada por el tiempo perdido, los daños sufridos o el desgaste ocasionado. En estas circunstancias, tampoco se garantiza que el propietario pueda volver efectivamente a usar, gozar y disponer plenamente de su propiedad.

¿PUEDE UN DESALOJO AUTORIZADO POR JUEZ EQUIPARARSE A UN DESALOJO FORZOSO?

No, un desalojo autorizado por un juez no puede ni debe equipararse a un desalojo forzoso.

El desalojo, es una medida legal, cautelar y urgente, prevista para restituir la posesión legítima cuando ha ocurrido una usurpación. Se fundamenta en principios procesales como el *periculum in mora* y tiene sustento tanto en el Código Penal. Por tanto, el desalojo es una medida judicial derivada del cometimiento de un delito penal, cuya omisión profundiza la impunidad.

Lejos de ser un acto arbitrario, constituye una reacción del Estado frente a un delito penal y tiene como finalidad proteger un derecho humano vulnerado: la propiedad.

No obstante, en los debates internacionales y en algunos informes, se ha confundido el concepto de desalojo judicial con el de desalojo forzoso, y con el desplazamiento forzado interno. Esta confusión genera una narrativa errada que obstaculiza la aplicación de la ley y distorsiona el sentido del derecho de propiedad.

El desalojo forzoso es la expulsión de personas contra su voluntad de sus hogares, tierras o medios de subsistencia, sin resolución judicial fuera de la ley.

Por otra lado, el desplazamiento forzado interno, según los Principios Rectores de la ONU sobre los Desplazamientos Internos es el resultado de conflictos armados, violaciones de derechos humanos, desastres naturales, de manera que las personas que se ven obligadas a abandonar sus hogares sin haber cruzado una frontera internacional.

Lamentablemente, la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) ha contribuido a la confusión conceptual entre el desalojo judicial y el desplazamiento forzado interno. En varios informes, ha señalado que los desalojos ejecutados por el Estado guatemalteco, incluso cuando obedecen a órdenes judiciales, constituyen desalojos forzosos, vinculándolos a intereses corporativos y afectaciones a comunidades vulnerables. Además, sostiene que estos desalojos generan desplazamiento interno y deben cumplir estándares internacionales estrictos, incluyendo garantías como alojamiento, alimentación, acceso a salud, educación, justicia y restitución. Esta perspectiva desdibuja la naturaleza legal del desalojo judicial por usurpación, tratándolo como una violación de derechos en lugar de una restitución legítima del derecho de propiedad.

EL ERROR CONCEPTUAL

El problema surge cuando se pretende incluir el desalojo judicial frente a una ocupación ilegal dentro de la categoría de desplazamiento forzado interno. Esta equiparación es técnicamente errónea por varias razones:

- El desalojo judicial es consecuencia de un delito (usurpación), no de una situación involuntaria.
- Persigue restituir un derecho vulnerado (la propiedad). No existe un derecho legítimo del ocupante ilegal a permanecer en la propiedad, por lo que su salida no constituye una privación arbitraria de derechos.
- Se dicta por autoridad judicial competente y con fundamento legal. La ejecución del desalojo no es un acto represivo ni violatorio de derechos humanos, sino una acción jurisdiccional para hacer cumplir el orden legal y restituir derechos vulnerados.

Aceptar que el desalojo en estos casos constituye desplazamiento forzado o desalojo forzado coloca al delincuente como víctima, lo cual es incompatible con el principio de legalidad y con el deber del Estado de proteger la propiedad privada.

IMPORTANCIA DE PRECISAR LOS TÉRMINOS

Es fundamental distinguir entre:

- Desplazamiento forzado interno, como resultado de hechos externos a la voluntad de las personas y sin mediar conducta ilícita alguna.
- Desalojo forzoso, que puede constituir una violación de derechos cuando se ejecuta arbitrariamente y sin proceso legal.
- Desalojo judicial por usurpación, que es un mecanismo legítimo, previsto en el orden jurídico, para restituir el derecho vulnerado del propietario.

Por tanto, equiparar estos términos es un error técnico grave, obstaculiza el ejercicio de la justicia, afecta el derecho de propiedad y desnaturaliza las obligaciones del Estado frente a víctimas reales de desplazamiento.

EXIGENCIAS ADMINISTRATIVAS QUE OBSTACULIZAN LA EJECUCIÓN DE DESALOJOS

A pesar de la claridad del marco legal, en la práctica, las autoridades condicionan la ejecución de un desalojo a requisitos que no están contemplados en ninguna ley. Entre estas exigencias destacan:

- Aporte de recursos logísticos por parte del denunciante:
 - » Transporte de los ocupantes ilegales
 - » Albergue provisional
 - » Medidas de protección de los bienes y/o posesiones de los ocupantes ilegales ante destrucción o apropiación de partes de terceros
 - » Alimentación, agua potable, saneamiento
 - » Equipo y personal médico para servicios médicos.
- Coordinación interinstitucional con distintas autoridades: Ministerio Público, Organismo Judicial Policía Nacional Civil que son las llamadas por ley a su coordinación. Sin embargo también se incluye: Procuraduría de Derechos Humanos, Comisión Presidencial por la Paz y los Derechos Humanos, bomberos, Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres, Ministerio de Salud Pública y Social, Fondo de tierras, Consejo Nacional de Áreas Protegidas, entre otros.

Cada institución, Policía Nacional Civil, Ministerio Público, PDH, opera con protocolos internos que regulan su participación en los desalojos, en ocasiones con contradicciones entre sí.

Este entramado normativo paralelo crea una situación en la que una resolución judicial firme no puede ejecutarse si no se cumplen condiciones que no provienen del órgano jurisdiccional.

En lugar de ejecutar una medida para proteger el derecho vulnerado, el Estado actúa como garante de quienes lo vulneran, convirtiendo el proceso en un laberinto imposible de resolver para el propietario, como si él estuviera cometiendo el ilícito.

LA OMISIÓN DEL ESTADO Y LA CONFIGURACIÓN DE UNA EXPROPIACIÓN DE FACTO

La expropiación, como figura jurídica, implica la transferencia forzosa del derecho de propiedad del titular a favor del Estado o de un tercero, y exige como contrapartida una compensación previa, justa y comprobable. Sin embargo, existe una modalidad que no se manifiesta abiertamente en términos formales, pero que en la práctica tiene los mismos efectos sustanciales, sin compensación: la expropiación de facto.

El cual se materializa cuando el Estado, por acción u omisión, impide el ejercicio efectivo del derecho de propiedad reconocido constitucionalmente. En el caso de Guatemala, esta situación se presenta cuando las autoridades públicas:

- Imponen requisitos no contemplados en la ley para ejecutar órdenes judiciales de desalojo, trasladando indebidamente al propietario la carga de coordinar con múltiples instituciones, quienes además cuentan con requerimientos que dificultan la ejecución.
- Retrasan o simplemente no ejecutan resoluciones judiciales firmes de restitución del bien, manteniendo al propietario en un limbo legal y material.



- Toleran la ocupación prolongada, sin adoptar medidas efectivas para revertirla, ni garantizar la protección del bien inmueble.
- No ofrecen compensación de ningún tipo al propietario que ha sido despojado de su derecho, ni restitución efectiva, ni reparación del daño.

Estos elementos en conjunto configuran una expropiación de facto. Es decir, aunque no existe un decreto de expropiación formal, ni se ha indemnizado al afectado, el resultado final es el mismo: la pérdida definitiva del derecho de propiedad por la inacción u obstrucción del aparato estatal.

Lo cual genera incentivos perversos para la usurpación, desincentiva la inversión privada, y promueve un entorno de inseguridad jurídica. Mientras los invasores se benefician de la protección del Estado, los propietarios legítimos enfrentan obstáculos desproporcionados para ejercer un derecho que debería estar garantizado por el orden constitucional.

ANÁLISIS SOBRE LAS DECLARACIONES DEL RELATOR ESPECIAL DE LA ONU SOBRE VIVIENDA

Como evidencia el presente estudio, uno de los mayores obstáculos para la protección del derecho de propiedad en Guatemala proviene no solo de las barreras administrativas internas, sino también de la distorsión conceptual promovida desde ciertos organismos internacionales.

Las declaraciones del Relator Especial de Naciones Unidas sobre el Derecho a la Vivienda, realizadas durante su visita a Guatemala en marzo de 2025, constituyen un ejemplo ilustrativo de cómo se desvirtúan conceptos jurídicos fundamentales, se generalizan casos aislados sin evidencia técnica y se formulan recomendaciones contrarias al ordenamiento legal vigente.

Durante su estancia, el Relator emitió afirmaciones que carecen de rigor metodológico, ignoran el marco legal nacional y trasladan una visión ideologizada de los desalojos judiciales. En lugar de una evaluación objetiva, sus declaraciones incurrieron en errores conceptuales, apelaciones emocionales y falacias para tratar de legitimar actos ilícitos como la usurpación y debilitando la institucionalidad democrática.

Una de sus principales recomendaciones fue imponer una moratoria generalizada a los desalojos. Esta propuesta, además de ser jurídicamente inviable, desconoce que en Guatemala los desalojos judiciales se realizan conforme al debido proceso, como lo establece el artículo 39 de la Constitución y el Código Procesal Penal. Suspendir la ejecución de resoluciones judiciales firmes equivale a vulnerar la independencia judicial, debilitar la seguridad jurídica y normalizar la ocupación ilegal de la propiedad privada. La usurpación y la usurpación agravada están tipificadas como delitos en el Código Penal guatemalteco, por lo que una moratoria no solo sería ilegal, sino una forma de fomentar la impunidad.

El Relator también afirmó que muchas comunidades son desalojadas sin posibilidad de defensa o notificación previa. Esta afirmación carece de fundamento legal y fáctico. El ordenamiento jurídico guatemalteco garantiza el derecho de defensa y establece mecanismos formales de notificación previa en los procesos civiles y penales. Si en algún caso particular se incurre en una irregularidad procesal, debe tratarse de forma individual ante los tribunales competentes, y no utilizarse como excusa para deslegitimar el conjunto del sistema judicial ni para justificar ocupaciones ilegales.

Asimismo, el Relator aseveró que los desalojos suelen realizarse con violencia, resultando en personas heridas o muertas. Tal declaración busca generar alarma sin fundamento y omite que la violencia, cuando ocurre, generalmente proviene de la resistencia organizada de quienes usurpan el bien inmueble. La Policía Nacional Civil actúa bajo protocolos que regulan el uso proporcional de la fuerza. Cualquier exceso individual debe investigarse y sancionarse penalmente, pero no puede tomarse como argumento para deslegitimar un procedimiento legal ni para erosionar el derecho de propiedad.

Otra afirmación grave fue la denuncia de una supuesta criminalización sistemática de quienes protestan contra los desalojos. Esta acusación, lanzada sin pruebas, ignora que las acciones penales por usurpación, falsedad y coacción se inician en respuesta a delitos específicos y bajo control judicial.

No se persiguen opiniones, sino hechos tipificados en la ley. Presentar a los responsables de ocupaciones ilegales como víctimas criminalizadas invierte por completo el principio de legalidad.

Finalmente, el Relator atribuyó la raíz de los desalojos colectivos a un "legado histórico de colonialismo, despojo y extractivismo", como si el origen de la propiedad legítima fuera ilegítimo por definición. Esta postura ideológica desconoce la existencia de un sistema registral formal y vigente, y evade el análisis técnico que corresponde. La solución a los conflictos de tierra no está en suspender el derecho de propiedad ni en debilitar el Estado de Derecho, sino en fortalecer mecanismos como el catastro, la titulación y la regularización jurídica de la tierra.

En síntesis, las declaraciones del Relator no aportan a la solución del problema, sino que lo agravan. Al ignorar el marco legal, desinformar sobre el rol del Estado y desvirtuar los derechos de los propietarios legítimos, su postura se convierte en un obstáculo para la protección real de los derechos humanos en Guatemala. La propiedad privada es un derecho reconocido por la Constitución y por tratados internacionales; su debilitamiento mediante narrativas infundadas solo contribuye a perpetuar la inseguridad jurídica y la impunidad.



RECOMENDACIONES

El análisis desarrollado en este capítulo evidencia que, a pesar del reconocimiento constitucional del derecho de propiedad, el Estado guatemalteco enfrenta serias deficiencias estructurales para garantizar su ejercicio efectivo ante fenómenos como la usurpación. La combinación de omisiones en la ejecución de medidas cautelares, exigencias operativas no previstas en la ley, e interpretaciones erróneas de estándares internacionales ha generado condiciones propicias para la consolidación de ocupaciones ilegales, configurando una expropiación de facto. Esta situación vulnera no solo el derecho de propiedad de miles de guatemaltecos, sino también la seguridad jurídica y la confianza en el Estado de Derecho.

A continuación, se presentan una serie de recomendaciones institucionales para revertir esta tendencia y restituir la centralidad del derecho de propiedad como pilar del orden jurídico:

1. Creación de juzgados especializados

Actualmente, las órdenes de desalojo no se ejecutan con la prontitud necesaria debido a que son tramitadas por jueces de paz con agendas saturadas, sin personal ni condiciones adecuadas para ejecutar medidas urgentes, especialmente en zonas donde existe presión comunitaria o riesgo de confrontación.

A esto se suma que estos juzgados conocen múltiples tipos de delitos y no cuentan con especialización en el fenómeno de la usurpación, cuyas características son complejas y requieren abordajes diferenciados. La falta de capacidad institucional y la creciente cantidad de denuncias impide que los procesos avancen conforme a los fines establecidos por la ley, generando suspensiones, reprogramaciones y pérdida de eficacia. La creación de órganos jurisdiccionales especializados permitiría una atención técnica, más ágil y menos sujeta a presiones locales.

2. Adopción de un protocolo conjunto interinstitucional de ejecución

Es indispensable contar con un protocolo de actuación interinstitucional que establezca reglas claras, simples y coordinadas para la ejecución de desalojos, y que al mismo tiempo garantice el respeto a los derechos fundamentales de todas las personas involucradas dentro de los límites de ley. Este instrumento debe "desregularizar" y eliminar las cargas desproporcionadas al propietario, unificar criterios entre las instituciones involucradas, y evitar la discrecionalidad que hoy deriva en bloqueos operativos.

3. Fortalecimiento de la Fiscalía Especializada contra Delitos de Usurpación

La creación de la Fiscalía Especializada contra Delitos de Usurpación mediante el Acuerdo 46-2020 del Ministerio Público representa un avance institucional relevante. Sin embargo, esta unidad requiere una mayor dotación de recursos humanos, logísticos y técnicos para enfrentar la creciente complejidad de los casos y lograr una respuesta penal eficaz. Su fortalecimiento debe contemplar una expansión territorial, formación especializada del personal y mayor autonomía para coordinar acciones interinstitucionales en casos que involucren múltiples actores o delitos conexos como falsedad, amenazas y coacción.

4. Fortalecimiento de las capacidades técnicas de las instituciones involucradas en desalojos

Es necesario fortalecer de forma sistemática las capacidades técnicas de las entidades que participan en los procedimientos de desalojo, mediante procesos formativos especializados y permanentes. Estas acciones deben orientarse al conocimiento del derecho de propiedad como derecho humano, las garantías procesales que

amparan al propietario, y el rol específico de cada institución conforme al marco jurídico vigente. La consolidación de competencias técnicas contribuirá a superar resistencias institucionales, asegurar el cumplimiento de resoluciones judiciales y garantizar un adecuado balance entre los derechos involucrados en este tipo de conflictos.

5. Aplicación efectiva del concepto de flagrancia en casos de usurpación

La permanencia del usurpador en el inmueble constituye, por mandato del artículo 256 del Código Penal, una situación de flagrancia. Esto habilita a las autoridades, en particular a la Policía Nacional Civil y al Ministerio Público, a actuar de forma inmediata a fin de prevenir consecuencias ulteriores del hecho punible. Sin embargo, en la práctica, esta disposición no se aplica con la contundencia requerida, dilatando las acciones que la ley faculta como urgentes. Se recomienda una directriz operativa clara, reforzada con lineamientos institucionales, para que la flagrancia sea reconocida y ejecutada en el momento oportuno. Esta medida permitiría intervenir desde el inicio de la ocupación ilegal y evitar que se consoliden situaciones de hecho contrarias al derecho de propiedad.

BIBLIOGRAFÍA

- Comisión Interamericana de Derechos Humanos. (2017). *Situación de derechos humanos en Guatemala*. OEA/Ser.L/V/II. Doc. 208/17.
- Comisión Internacional de Juristas. (2012). *Acceso a la justicia: el caso de las comunidades de los municipios de San Andrés y La Libertad, departamento del Petén, Guatemala*
- Congreso de la República de Guatemala. (1963). *Código Civil*. Decreto Número 106. Diario de Centro América.
- Congreso de la República de Guatemala. (1963). *Código Penal*. Decreto Número 17-73. Diario de Centro América.
- Congreso de la República de Guatemala. (1992). *Código Procesal Penal*. Decreto Número 51-92. Diario de Centro América.
- Congreso de la República de Guatemala. (1963). *Constitución Política de la República de Guatemala*. Diario de Centro América.
- De Soto, H. (1987). *El otro sendero: La revolución informal* (7ª ed.). Editorial El Barranco.
- Ministerio Público. (2012). *Instructivo General número 03-2012 para la investigación del delito de usurpación y la solicitud y tramitación de órdenes de desalojo*.
- Ministerio Público. (2020). *Acuerdo número 46-2020, creación de la Fiscalía contra el delito de usurpación*.
- Ministerio Público. (2021). *Instructivo General número 04-2021 para la implementación del protocolo para la investigación de los delitos de usurpación, usurpación agravada y usurpación de áreas protegidas*.
- Naciones Unidas. (1998). *Principios rectores de los desplazamientos internos* (E/CN.4/1998/53/Add.2). Presentado por Francis M. Deng, Representante del Secretario General.
- Naciones Unidas. (2007). *Principios básicos y directrices sobre los desalojos y el desplazamiento generado por el desarrollo* (A/HRC/4/18, Anexo I). Relator Especial sobre una vivienda adecuada.
- Policía Nacional Civil. (2021). *Resolución número 33-2021. Protocolo de actuación policial en desalojos*.

AGRADECIMIENTOS

El Observatorio de Derechos de Propiedad expresa su más sincero agradecimiento a Lorenzo Montanari, executive director de la Property Rights Alliance cuyo acompañamiento cercano y generoso hizo posible la elaboración y publicación de este estudio de caso en el International Property Rights Index.

Asimismo, agradecemos al Dr. Hernando de Soto, presidente del Instituto Libertad y Democracia, por su liderazgo visionario en la promoción global del derecho de propiedad como fundamento de la libertad y el desarrollo. Extendemos también nuestro reconocimiento a la Dra. Sary Levy-Carciente, autora del índice, por su rigurosidad técnica y su compromiso con el fortalecimiento institucional en América Latina.

Desde el Observatorio reafirmamos nuestra misión de posicionar el derecho de propiedad como eje central de la libertad de los guatemaltecos y como catalizador del crecimiento económico y social, contribuyendo con propuestas que fortalezcan las instituciones garantes de este derecho en el país.





INTERNATIONALPROPERTYRIGHTSINDEX.ORG