

ARTICULO 21



Artículo 21 te da la bienvenida

Artículo 21 es el *newsletter* mensual del Observatorio de Derechos de Propiedad en el que podrás tener la primicia de las publicaciones y al Índice de Violaciones a los Derechos de Propiedad en Guatemala, así como a noticias relevantes del mes e información sobre futuras actividades. 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 protección de la propiedad hace más que promover la eficiencia del mercado: Mejora el nivel de libertad humana en todos los aspectos de nuestra vida».

Richard Epstein



Editorial



María Andrea Cáceres
Coordinadora Ejecutiva

El derecho humano a la propiedad es un pilar fundamental para el desarrollo económico y social de Guatemala

El derecho humano a la propiedad se encuentra íntimamente relacionado con el desarrollo de un país. Es así como nuestra Constitución Política, en su artículo 39, establece la obligación del Estado de garantizar el ejercicio de este derecho y de crear las condiciones que faciliten a los propietarios el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance tanto el progreso individual, como el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Esta protección es tan amplia que involucra tanto la propiedad física (bienes muebles e inmuebles), como la propiedad intelectual (derechos de autor y propiedad industrial), de la cual se tiene el pleno uso, goce y disposición, salvo ciertas limitaciones debidamente establecidas en la ley. A raíz de esta base constitucional, Guatemala tiene un marco legal que desarrolla la protección del derecho humano a la propiedad, así como una amplia gama de entidades encargadas de velar porque estas normas se cumplan.

Sin embargo, a pesar de contar con un mandato claro, las entidades garantes de los derechos de propiedad tienden a incumplirlo de forma sistemática como consecuencia de una diversidad de causas que el Observatorio de Derechos de Propiedad busca identificar, visibilizar y proponer mecanismos para su mejora.

A nivel internacional, Guatemala tiene un puesto alarmante en el Índice de Derechos de Propiedad calculado por la *Property Rights Alliance*, ocupando el puesto número 89 de 129 con una calificación de 4.966, así como un puesto número 13 a nivel de Latinoamérica y el Caribe.

Es evidente, que el Estado de Guatemala, necesita fortalecer la protección al derecho humano de propiedad, pues, como han analizado Daron Acemoglu y Simon Johnson, los derechos de propiedad claramente definidos y enforzados son importantes para dar forma al crecimiento económico a largo plazo y, por lo tanto, a la prosperidad.

Lo anterior se debe a que los propietarios pueden beneficiarse de la inversión en capital tanto físico como humano y dicha inversión produce tasas de crecimiento más altas, que eventualmente producen niveles de vida mucho más elevados para la generalidad de la población. Esta explicación concuerda con el trabajo de Ronald Coase, quien planteaba que, si los derechos de propiedad son definidos, seguros y transferibles, los individuos se asegurarán de que los recursos se destinen a los fines óptimos.

Así, es evidente que no basta con el simple reconocimiento del derecho humano de propiedad en nuestra normativa, sino es necesario que existan mecanismos eficientes para su garantía, por ello, es que el Observatorio de los Derechos de Propiedad busca ser un ente permanente, encargado de promover el respeto al derecho humano a la propiedad en Guatemala mediante el monitoreo, sistematización y comunicación sobre los casos de violaciones a los derechos de propiedad, utilizando fuentes de información oficial que permitan transparentar y coadyuvar el actuar de la institucionalidad pública a cargo de garantizar estos derechos.

Con el *Newsletter*, buscamos brindar un espacio para compartir publicaciones, documentos académicos, estadísticas, noticias relevantes e investigaciones relacionadas con el estado actual de los derechos de propiedad en el país.

Esperamos que puedan disfrutar de esta primera edición.

María Andrea Cáceres

Coordinadora Ejecutiva



Fausto García Delgadillo

Socio, Estudio Jurídico Abogados y Notarios
Profesor de Derecho Civil, Facultad de Derecho,
Universidad Francisco Marroquín

Algunas ideas sobre el Derecho de Propiedad en el Derecho Civil guatemalteco

El objeto de estas líneas es delimitar, analizar y explicar la regulación civil del derecho de propiedad en Guatemala. Por lo tanto, queda fuera de este análisis cualquier interpretación que del mismo pueda hacerse desde la perspectiva del derecho constitucional, administrativo, municipal, etc. Lo aquí escrito queda ceñido, pues, a una consideración estrictamente civilista.

IDEAS GENERALES:

En consonancia con la mayoría de Códigos Civiles de corte romano o de la familia latina, el guatemalteco define la propiedad partiendo de las facultades que se le confieren al propietario. Así, su artículo 464 establece que «[l]a 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.»¹

Dicha definición parte de la del artículo 544 del Código Civil francés de 1804, según el cual «*La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on ne fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements*», mismo que traducido literalmente significa: «La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la forma más absoluta, con tal que no se haga un uso prohibido por las leyes o los reglamentos.»

¿Qué diferencia fundamental existe entre la definición del Código Civil francés y la del guatemalteco? La falta, en el nacional, de la frase «de la forma más absoluta». ¿Hace ello que el derecho de propiedad se encuentre más limitado en el código patrio

¹ Cfr. Arto. 348 del Código Civil español: «La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.» Arto. 669 del Código Civil colombiano: «El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.» Arto. 1941 del Código Civil y Comercial de la Nación, Argentina: «El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley.» Arto. 830 Código Civil Federal, Estados Unidos Mexicanos: «El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.»

que en el francés? No, pues como enseguida se verá, las facultades y poderes que se derivan de la propiedad siguen plenamente vigentes en el Código Civil guatemalteco.

El Código Civil francés, producto de su tiempo, surge como una respuesta a las cargas y gravámenes feudales que pesaban sobre la propiedad (Lasarte, 2005). Esto sugiere, a juicio propio y tomando en cuenta su contexto histórico, que la expresión «de la forma más absoluta» debe entenderse en primer lugar en ese sentido; es decir, que la propiedad debe estar libre de toda carga o gravamen impuesto arbitrariamente por un tercero, de allí que el propietario también pueda «gozar y disponer» de su propiedad con exclusión de cualquier persona e incluso defenderla de cualquier intrusión. En segundo lugar, debe entenderse como manifestación del principio de autonomía de la voluntad del individuo, principio fundamental de la codificación francesa, por el cual el propietario puede hacer con lo suyo lo que quiera, teniendo por límite únicamente la ley. Es por esto que la definición de propiedad típica de la doctrina sea que la propiedad es «el señorío más pleno que se puede tener sobre una cosa» (Diez-Picazo & Gullon, 2004). Como se verá a lo largo de este escrito, todo esto es válido también para el Código Civil guatemalteco. Por ello, se repite, la falta de la expresión «de la forma más absoluta», no hace que el derecho de propiedad se encuentre más limitado ni supone la imposición de cargas específicas al propietario, la propiedad siempre es un «derecho absoluto, exclusivo y perpetuo [...]» (Rojina Villegas, 2003).

La definición de la propiedad se ha mantenido esencialmente inalterada dentro de la legislación civil guatemalteca. El artículo 513 del Código Civil de 1877 estipulaba: «La propiedad ó dominio es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes». Y el 514 lo complementaba al enumerar los efectos del dominio:

- «1º. El derecho que tiene el propietario de usar de la cosa, y de hacer suyos los frutos y todo lo accesorio a ella:
- 2º. El de recojerla, si se halla fuera de su poder:
- 3º. El de disponer de ella:
- 4º. El de excluir á otros de la posesión y uso de la cosa.»

Por su parte, el artículo 387 del Código Civil de 1933 establecía que: «La propiedad es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin más limitaciones que las que fijan las leyes.» Seguido por el artículo 388, que a la letra decía: «La propiedad es inviolable y comprende los derechos de posesión, accesión, transformación, enajenación, reivindicación e indemnización.»

Si se comparan esos artículos con el 464 del Código Civil vigente, resulta evidente que entre ellos no existe mayor diferencia en cuanto a su esencia, a la definición del derecho de propiedad. Lo que se echa de menos son las facultades adicionales de la propiedad contenidas en el artículo siguiente a la definición en los

códigos anteriores; sin embargo, en el código civil actualmente vigente en Guatemala, estas facultades siguen estando reconocidas, sólo que reguladas dispersamente a lo largo de su articulado.²

En cuanto a las facultades que otorga el derecho de propiedad a su titular, no se encuentra diferencia alguna entre los distintos códigos civiles de nuestra familia jurídica. Estas facultades son el «gozar y disponer»; es decir, la facultad de goce y la facultad de disposición.

La facultad de goce conlleva la utilización de los bienes para la satisfacción de las necesidades personales del propietario, es decir, el gozar implica las facultades de uso de la cosa, de aprovecharse de sus beneficios, de apropiarse de los frutos que produzca y de consumirla (facultades de libre aprovechamiento).

Por otro lado, la facultad de disposición significa, en pocas palabras, que el propietario puede transmitir, gravar e incluso destruir su propiedad como lo considere conveniente. De aquí que se hable de las facultades de libre disposición, que envuelven en primer lugar, la facultad de transmitir la cosa a quien el propietario quiera y bajo las condiciones que más le convengan, la facultad de abandonar, la facultad de destruir y la facultad de conservar la cosa en su patrimonio. En palabras de Lasarte, «[...] la facultad de libre de disposición es precisamente la garantía de libre decisión económica del propietario, que podrá seguir siéndolo o dejar de serlo a su libre albedrío, en atención a la valoración personal de las condiciones económicas en que se encuentre.» (Lasarte, 2005)

EL OBJETO DE LA PROPIEDAD

Luego de saber qué es la propiedad cabe ahora preguntarse, ¿qué puede ser de mi propiedad?

El objeto de la propiedad son los bienes, es decir todas aquellas «[...] cosas que son o pueden ser objeto de apropiación [...]» (artículo 442 del Código Civil) y, «[p]ueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio de los hombres por su naturaleza o por disposición de la ley. [...] Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.» (artículos 443 y 444 *in fine* del Código Civil).

Entonces, lo único que no puede ser objeto de apropiación (propiedad) sería aquello que no puede ser poseído por ninguna persona, por ejemplo, los cuerpos celestes (por lo menos hasta ahora); o aquello que la ley excluye expresamente, por ejemplo, los ríos navegables y demás bienes nacionales contenidos en los artículos 458 y 459 del

² Por ejemplo, el derecho de reivindicar la propiedad está contenido en el artículo 469, el de apropiación de frutos en el 471, el de accesión en los artículos 655 y s.s.

Código Civil. Fuera de eso, todo lo demás puede ser objeto de propiedad individual. Se debe observar con mucha atención cómo el derecho civil prefiere, como siempre debe ser en estos casos, la regulación negativa, es decir, nos dice qué bienes no pueden ser objeto de apropiación (propiedad) y no cuáles sí pueden serlo, lo cual permite mayor campo de acción a nuestra libertad individual.

Ahora, ¿hasta dónde llega mi propiedad? Para los inmuebles la respuesta la da el artículo 473 del Código Civil, según el cual «[l]a propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta dónde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales.» Entonces, el dueño del suelo es también dueño de lo que está arriba y abajo del mismo, por lo menos hasta donde le sea útil³. Esto hay que contrastarlo obligatoriamente con la lamentable apropiación estatal del subsuelo⁴, ya que a primera vista pareciera ser que hay contradicción entre los dos preceptos, el subsuelo no le puede pertenecer al mismo tiempo al propietario del suelo y al Estado. Me parece que la contradicción es únicamente aparente, ya que bien se puede hacer una interpretación armónica de la legislación y concluir que el subsuelo le pertenece al propietario del suelo hasta la profundidad que le sea útil, siempre que no haya algo que le interese al Estado (un yacimiento arqueológico, por ejemplo) o éste no necesite hacer uso del mismo (para excavar un túnel para un tren subterráneo); no encuentro justificación jurídica para la apropiación del subsuelo por parte del Estado, pero basten estas pocas líneas para explicar mi interpretación tratando de armonizar la legislación civil sobre la materia, a sabiendas que este tema da para otro artículo tanto o más extenso que éste.

LÍMITES A LA PROPIEDAD:

Hasta ahora se ha respondido a dos preguntas fundamentales, ¿qué es la propiedad? Y, ¿qué puede ser de mi propiedad? Toca ahora hacerse otra, ¿qué puedo hacer con lo que me pertenece?

Según la exposición de motivos de nuestro Código vigente acerca de la propiedad, «[d]entro de los preceptos constitucionales debe el código desarrollar la regulación de materia tan importante y sin desatender el principio fundamental del respeto a la propiedad privada, orientarla en el sentido de reconocer el interés social frente al interés individual del propietario, condicionando su derecho al cumplimiento de obligaciones establecidas en la ley, a fin de superar la legislación del siglo XIX, de tan marcado carácter individualista» (Ojeda Salazar, 1963). Aunque la intención del redactor del código haya quedado allí expresamente manifestada, no parece que de la regulación actual se logre el objetivo pretendido, más bien, lo que se desprende del estudio y análisis del articulado del código es lo contrario, que, como debe ser, la

³ Esta norma recoge en buena medida la tesis moderna de la extensión objetiva del dominio, por la cual el límite sería «la posibilidad de utilización y el interés razonablemente tutelable del propietario.» (Diez-Picazo & Gullon, 2004)

⁴ La literal “e” del artículo 121 de la Constitución Política de la República de Guatemala, así como el inciso 4º del artículo 459 del Código Civil, establecen que el pertenecen al Estado de Guatemala, «[e]l subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales, así como cualesquiera otras sustancias orgánicas o inorgánicas del subsuelo».

propiedad es individual y es al individuo a quien la ley le otorga los derechos y facultades, y es al individuo también a quien la ley puede limitar el ejercicio de ese derecho⁵. Veamos.

Como ya se dijo, el artículo 464 de nuestro Código Civil establece que el ejercicio del derecho de propiedad debe hacerse «[...] dentro de los límites y con la observancia que establecen las leyes.» En el mismo sentido, el artículo 39 de nuestra Constitución Política de la República reza: «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.» En ambas normas se estipula que es la ley la única que puede limitar el derecho de propiedad, y esos límites que devienen de la ley se deben entender como prohibiciones y nunca como permisos, es decir, el propietario puede hacer con su propiedad todo aquello que la ley no le prohíba, no hacer solamente aquello que la ley le permita; esto se colige tanto del texto constitucional al considerar a la propiedad privada como un derecho inherente a la persona y por lo tanto un límite a la intervención del Estado, como de la normativa del Código Civil, que no le dice al propietario que es lo que puede hacer con su propiedad, si no más bien establece limitaciones concretas al ejercicio de la misma; una vez más, el propietario puede hacer con su propiedad todo aquello que la ley no le prohíba⁶.

Y, ¿cuáles son los límites que el Código Civil le impone al ejercicio del derecho de propiedad? Muy pocos, y casi todos enmarcados dentro de las llamadas relaciones de vecindad o relaciones de buena vecindad.

En primer lugar, el código impone la obligación al propietario de abstenerse de abusar de su derecho de propiedad; de acuerdo con el artículo 7.2 del título preliminar del Código Civil español, se entiende por abuso del derecho «[...] Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño a tercero [...]» (Código Civil español, 1889).⁷ Por su parte, el artículo 465 del Código Civil guatemalteco establece que: «El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajo de explotación industrial, está obligado a abstenerse de

⁵ Se pueden citar varios ejemplos del rechazo que el Código Civil tiene hacia cualquier caso en el cual una cosa le pertenezca a más de una persona, así nadie está obligado a permanecer en copropiedad y cada copropietario puede pedir en cualquier momento la división de la cosa común (artículo 492); en el matrimonio, existe el patrimonio conyugal en algunos regímenes económicos, pero igual cada cónyuge puede disponer libremente de los bienes que estén inscritos a su nombre (arto. 131).

⁶ «Tanto en el derecho romano como a partir de la revolución francesa, priva un concepto individualista: proteger el derecho de propiedad en favor del individuo, para sus intereses personales. Este concepto individualista tiene como base la tesis que la propiedad es un derecho natural, innato, subjetivo, anterior al derecho objetivo, que el Estado y la ley sólo pueden reconocer y amparar, pero no crear y, por consiguiente, desconocer o restringir.» (Rojina Villegas, 2003)

⁷ En el mismo sentido el artículo 18 de nuestra Ley del Organismo Judicial, decreto 2-89 del Congreso de la República: «El exceso y mala fe en ejercicio de un derecho, o la abstención del mismo, que cause daños o perjuicios a las personas o propiedades, obliga al titular a indemnizarlos.»

todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.» Por lo tanto, el primer límite que se encuentra es precisamente la propiedad del vecino, es decir, el propietario puede hacer con su propiedad todo aquello que no le esté prohibido siempre que no perjudique a sus vecinos.

En el capítulo específico de las limitaciones de la propiedad (artículos 474 y s.s.), el Código Civil establece otras pocas limitaciones y siempre circunscritas a las relaciones de vecindad, por ejemplo, la prohibición de hacer excavaciones que dañen la propiedad del vecino, la obligación de todo propietario de cerrar su fundo (respetando siempre los derechos de servidumbre, si los hubiere), la prohibición de actos que dañen pared medianera, entre otros.

DEFENSA CIVIL DE LA PROPIEDAD

Para finalizar, una última pregunta ¿cómo puedo defender mi propiedad?

Bajo la denominación «Protección Jurídica de la Propiedad», «Protección de la titularidad dominical», o «Acciones protectoras del dominio» la doctrina trata una serie de acciones que tiene a su disposición el propietario cuando su derecho de propiedad ha sido vulnerado. Así, el artículo 468 del Código Civil estipula: «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.» Los terceros pueden vulnerar el derecho de propiedad ya sea despojando al propietario de lo que le pertenece, o pretendiendo tener algún derecho sobre el objeto de la propiedad.

La primera de las acciones que típicamente se estudia, por ser la más enérgica defensa civil de la propiedad, es la acción reivindicatoria. De acuerdo con el artículo 469 del Código Civil «[e]l propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.» «La acción reivindicatoria es, pues, la que compete a un propietario no poseedor contra quien posee la cosa indebidamente. Es una acción de condena y de carácter restitutorio, dado de que con ella se trata de imponer al demandado la condena a un determinado comportamiento: dar, restituir la cosa.» (Diez-Picazo & Gullon, 2004). El ejercicio de la acción reivindicatoria supone que concurren tres requisitos: que el demandante pueda acreditar la propiedad sobre la cosa que reclama, que dicha cosa se individualice con exactitud (inscripción registral, si fuere al caso) y que la posesión del demandado sea ilegítima (Lasarte, 2005).

Otra de las acciones que tiene a su disposición en nuestro ordenamiento jurídico el propietario es la declaratoria de jactancia que, según el artículo 225 del Código Procesal y Mercantil «[...] procede contra todo aquel que, fuera de juicio, se hubiere atribuido derecho sobre bienes del demandante, [...] de cualquier especie que fueran.» Por ejemplo, alguien se atribuye un derecho de paso sobre una finca de mi propiedad sin yo habérselo otorgado nunca, o alguien se atribuye públicamente la propiedad de un bien sin realmente ser el propietario.

Además de estas, también existen otras acciones que asisten al propietario en casos específicos tales como la prueba anticipada de exhibición de bienes muebles y semovientes (artículos 101 y s.s. del Código Procesal Civil y Mercantil), la acción de deslinde (interdicto de apeo o deslinde en nuestra legislación) que procede cuando ha habido alteración de linderos entre fincas (artículos 259 y s.s. del Código Procesal Civil y Mercantil), o las llamadas acciones de denuncia, interdictos de obra nueva y obra peligrosa en nuestro Código Procesal Civil y Mercantil (artículos 263 y s.s.).

REFLEXIÓN FINAL:

Como se observa, el Derecho Civil guatemalteco reconoce, delimita y protege al derecho de propiedad otorgándole al individuo las herramientas necesarias para su legítima defensa. Lamentablemente en la realidad jurídica contemporánea se encuentra con cada vez más frecuencia la intervención del Derecho Público en la esfera privada de las personas en general y en el derecho de propiedad en particular⁸, que se traduce en pérdida de libertad individual. No se debe olvidar que cada paso que el Estado da hacia adelante es un paso hacia atrás en nuestra libertad.

Bibliografía

Doctrina:

Diez-Picazo, L., & Gullon, A. (2004). Sistema de Derecho Civil (Vol. III). Madrid: Editorial Tecnos.

Iglesias, J. (1993). Derecho Romano Historia e Instituciones. Barcelona: Editorial Ariel, S.A.

Lasarte, C. (2005). Propiedad y derechos reales de goce, Principios de Derecho Civil (Vol. IV). Madrid, Madrid, España: Marcial Pons.

Mazeaud, H., Mazeaud, L., & Mazeaud, Jean. (1959). Lecciones de Derecho Civil. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.

Puig Peña, F. (1966). Compendio de Derecho Civil Español. Barcelona: Ediciones Nauta.

Ojeda Salazar, F. (1963). Exposición de motivos del Código Civil. Guatemala.

Rojina Villegas, R. (2003). Compendio de Derecho Civil (Vol. II). México: Editorial Porrúa.

Legislación nacional:

Constitución Política de la República de Guatemala. (31 de mayo de 1985).

Decreto ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. (14 de septiembre de 1963). Código Civil.

Decreto ley 107 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. (14 de septiembre de 1963). Código Procesal Civil y Mercantil.

Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala. (3 de abril de 1989). Ley del Organismo Judicial.

Decreto número 176 del Presidente de la República. (8 de marzo de 1877). Código Civil (derogado).

Decreto número 1932 de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala. (13 de mayo de 1933). Código Civil (derogado).

Legislación extranjera:

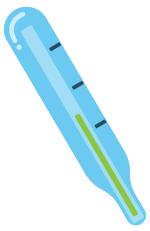
Real Decreto de 24 de julio de 1889. Código Civil (España).

Ley de 21 de marzo de 1804. Código Civil Francés. (Francia).

Ley 84 de 26 de mayo de 1873. Código Civil (Colombia).

Ley 26.994 de 1 de octubre de 2014. Código Civil y Comercial de la Nación (Argentina).

Ley de 30 de agosto de 1928. Código Civil Federal (Estados Unidos Mexicanos).



Termómetro de la Propiedad

Delitos Contra el Patrimonio

Con el propósito de cumplir con su objetivo principal de sistematizar información sobre los casos de violaciones a los derechos de propiedad, utilizando fuentes de información oficial que permitan transparentar y coadyuvar el actuar de la institucionalidad pública a cargo de garantizar estos derechos, el Observatorio de Derechos de Propiedad presenta el primer *Termómetro de la Propiedad*.

El *Termómetro de la Propiedad* será la herramienta de difusión analítica de información en materia de violaciones a los derechos de propiedad en Guatemala, la cual será publicada de forma periódica con el objetivo de medir la efectividad de las entidades [garantes del derecho humano de propiedad](#), en la ejecución de las funciones que legal y constitucionalmente les son propias.

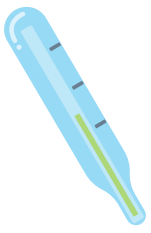
I. Metodología y Contenido

En esta primera entrega del *Termómetro de la Propiedad* se analiza la información proporcionada por el Ministerio Público, relativa a los delitos contra el patrimonio, correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero del año 2019 y el 31 de mayo del año 2021.

Por delitos contra el patrimonio se entienden los siguientes:

1. Delitos tipificados en los artículos 246 al 279 del Código Penal, Decreto 17-73 del Congreso de la República
2. Delito tipificado en el artículo 21 de la Ley de Equipos Terminales Móviles, Decreto 8-2013 del Congreso de la República
3. Delito tipificado en el artículo 44 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, Decreto 26-97 del Congreso de la República
4. Delito tipificado en el artículo 82 bis de la Ley de Áreas Protegidas, Decreto 4-89 del Congreso de la República

Se tomaron en consideración los delitos anteriores pues la tipificación de los mismos parte de la protección del mismo bien jurídico tutelado: la propiedad. En ese sentido, la presente entrega del *Termómetro de la Propiedad*, además de analizar en su conjunto la totalidad de delitos anteriormente enumerados, realiza dos sub-clasificaciones para fines analíticos: la de delitos contra la propiedad inmueble y la de delitos contra la propiedad intelectual.



Termómetro de la Propiedad

Por delitos contra la propiedad inmueble^{1 2} se comprenden:

1. Usurpación
2. Usurpación Agravada
3. Usurpación de Áreas Protegidas
4. Alteración de Linderos
5. Perturbación de la Posesión
6. Usurpación de Aguas

Por delitos contra la propiedad intelectual³ se comprenden:

1. Violación a Derechos de Autor y Derechos Conexos
2. Destrucción de Registros Informáticos
3. Alteración de Programas
4. Reproducción de Instrucciones o Programas de Computación
5. Registros Prohibidos
6. Manipulación de Información
7. Uso de Información
8. Programas Destructivos
9. Alteración Maliciosa de Número de Origen
10. Violación a los Derechos de Propiedad Industrial

Esta entrega del *Termómetro de la Propiedad* contextualiza los delitos identificados con anterioridad, en cinco fases del proceso penal:

1. La denuncia⁴ presentada ante el Ministerio Público por delitos contra el patrimonio.
2. La desestimación⁵ de las denuncias, realizada por el Ministerio Público o solicitada por éste al juez competente, ante la ausencia de elementos probatorios para tener establecido el elemento objetivo y subjetivo del delito denunciado, y siendo los elementos de prueba recabados insuficientes para fundar una acusación en los términos requeridos por el Código Procesal Penal.
3. La acusación que presenta el Ministerio Público ante juez competente requiriendo la apertura del juicio, cuando estima que la investigación por un delito contra el patrimonio proporciona fundamento serio para el enjuiciamiento público del imputado.⁶

¹ V. Artículos 256 al 260 del Código Penal, Decreto 17-73 del Congreso de la República

² V. Artículo 82 bis de la Ley de Áreas Protegidas, Decreto 4-89 del Congreso de la República

³ V. Artículos 274 al 275 del Código Penal, Decreto 17-73 del Congreso de la República

⁴ V. Artículo 297 del Código Procesal Penal, Decreto 51-92 del Congreso de la República

⁵ V. Artículo 108 y 310 del Código Procesal Penal, Decreto 51-92 del Congreso de la República

⁶ V. Artículo 324 del Código Procesal Penal, Decreto 51-92 del Congreso de la República

4. La sentencia que se dicta por el juez competente al finalizar el debate oral y público, absolviendo o condenando al acusado.⁷
5. Las salidas alternas⁸ al proceso penal, entre las que se comprenden:
 - a. Criterio de Oportunidad
 - b. Conversión de la Acción Penal Pública
 - c. Sobreseimiento
 - d. Clausura Provisional
 - e. Suspensión Condicional de la Persecución Penal
 - f. Conciliación o Mediación

Partiendo de lo anterior, el *Termómetro de la Propiedad* permite visualizar comparativamente la forma en la que los delitos contra el patrimonio se han diligenciado desde el 1 de enero 2019 hasta el 31 de mayo de 2021, empezando con la denuncia y finalizando con una sentencia o una salida alterna.

Es relevante mencionar que, la información que se correlaciona en el Termómetro de la Propiedad, específicamente en lo relativo a las denuncias, desestimaciones, acusaciones, sentencias y salidas alternas que se presentaron u obtuvieron en un mismo año, no corresponde necesariamente a un mismo caso. Es decir, las acusaciones que se presentan o las desestimaciones que se realizan, pueden corresponder a denuncias presentadas en años previos, al igual que en el caso de las sentencias y salidas alternas, que pueden corresponder a acusaciones o denuncias presentadas en años anteriores a los períodos que se analizan.

La información objeto de análisis fue proporcionada por el Ministerio Público al Observatorio de Derechos de Propiedad, con ocasión del Convenio de Cooperación firmado el 17 de marzo de 2021.

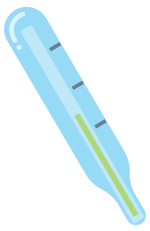
II. Termómetro de la Propiedad

a. Comparación General

En primer término, se comparan las denuncias, desestimaciones, acusaciones, sentencias y salidas alternas para los años 2019, 2020 y 2021 (hasta el 31 de mayo de 2021), para la totalidad de delitos contra el patrimonio.

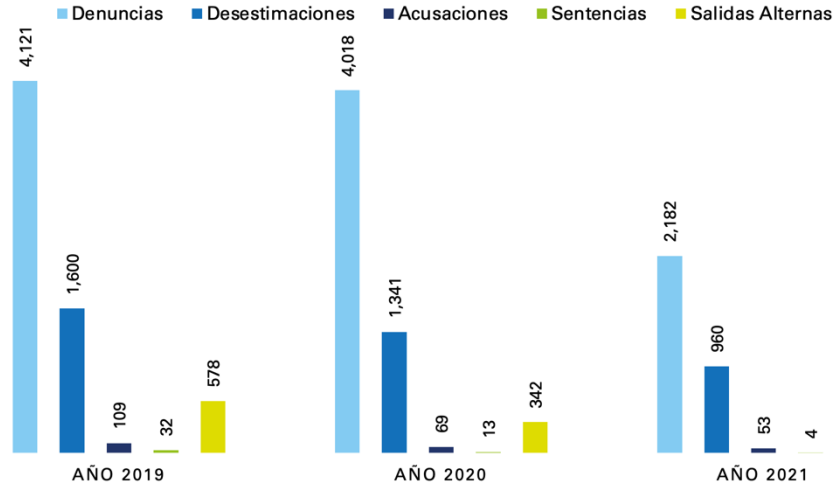
⁷ V. Artículo 429 del Código Procesal Penal, Decreto 51-92 del Congreso de la República

⁸ V. Artículos 25, 25 Quáter, 26, 27, 118, 296, 325, 331 324 del Código Procesal Penal, Decreto 51-92 del Congreso de la República

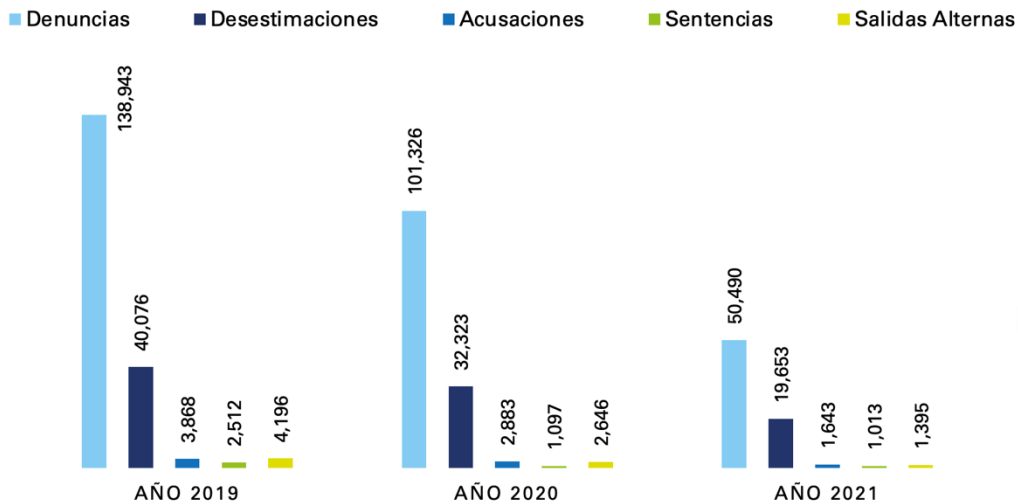


Termómetro de la Propiedad

DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD INMUEBLE



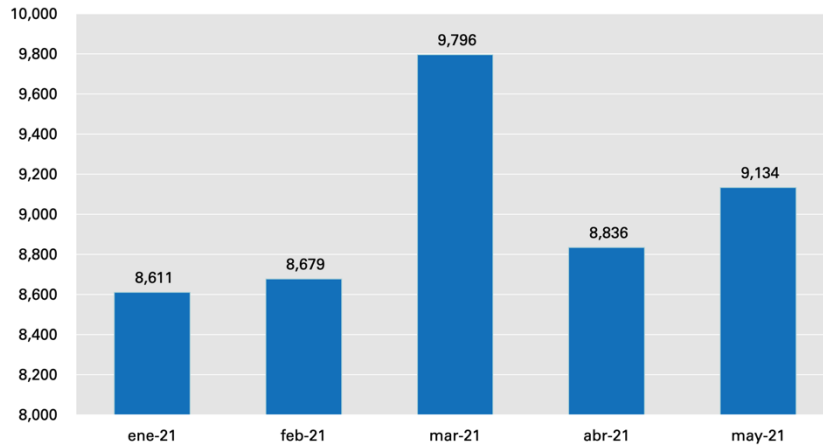
DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO



En ese sentido, se observa que por cada 100 denuncias que se presentaron en el año 2019, únicamente se alcanzaron 4.8 sentencias o salidas alternas. En el 2020 dicha proporción fue menor, con un total de 3.7 sentencias o salidas alternas por cada 100 denuncias presentadas. Para el caso del año 2021, hasta el 31 de mayo, por cada 100 denuncias se han alcanzado 4.8 sentencias o salidas alternas.

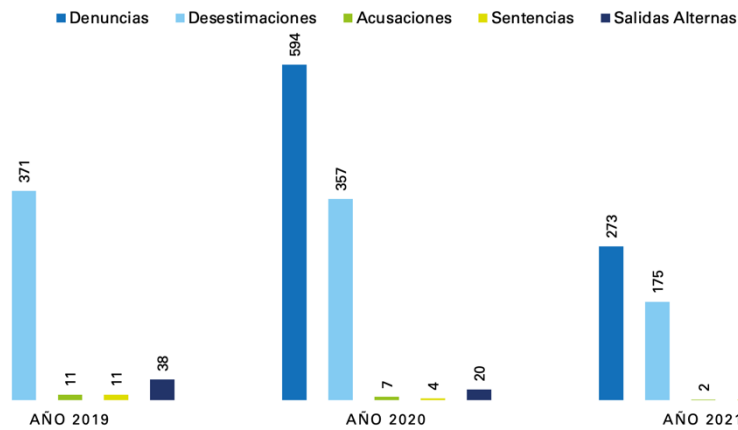
Para el caso de los delitos contra la propiedad inmueble, se observa que, en el año 2019, por cada 100 denuncias, hubo 14.8 sentencias o salidas alternas. En el 2020 dicha proporción fue menor, con un total de 8.8 sentencias o salidas alternas por cada 100 denuncias que se presentaron. Para el 2021, hay un comportamiento a la baja, con solamente 7.3 sentencias por cada 100 denuncias presentadas.

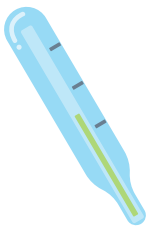
TOTAL DE DENUNCIAS POR DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO ENERO-MAYO 2021



Por otro lado, por los delitos contra la propiedad intelectual, en el 2019, 9.8 sentencias o salidas alternas se obtuvieron por cada 100 denuncias presentadas. En el 2020, solamente 4 sentencias o salidas alternas se alcanzaron por cada 100 denuncias presentadas. Por último, en el 2021, se han obtenido 8.4 sentencias o salidas alternas por cada 100 denuncias presentadas.

DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD INTELECTUAL





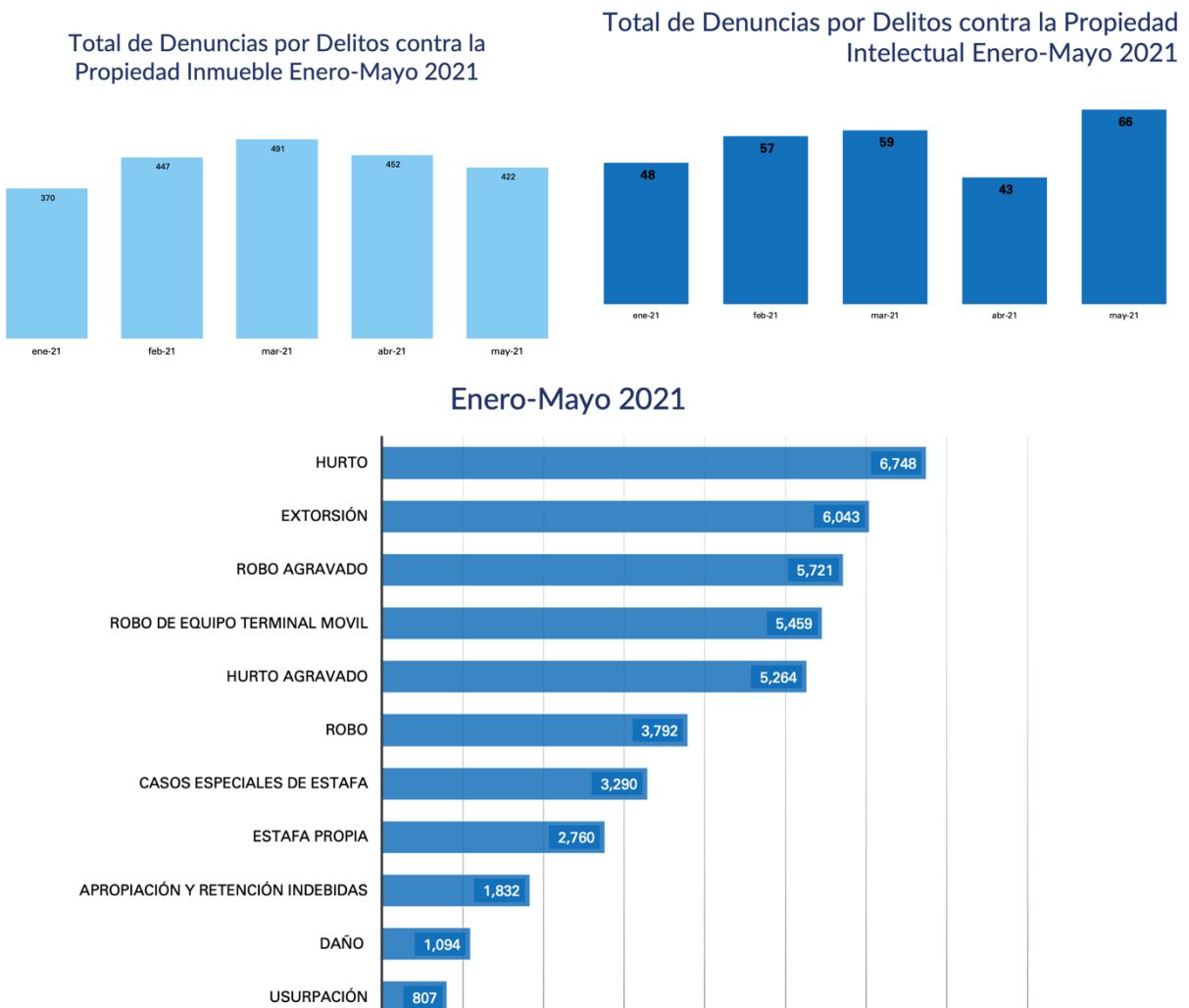
Termómetro de la Propiedad

b. Denuncias por Delitos Contra el Patrimonio

De enero a mayo de 2021, se ha presentado un promedio mensual de 9,011 denuncias por delitos contra el patrimonio.

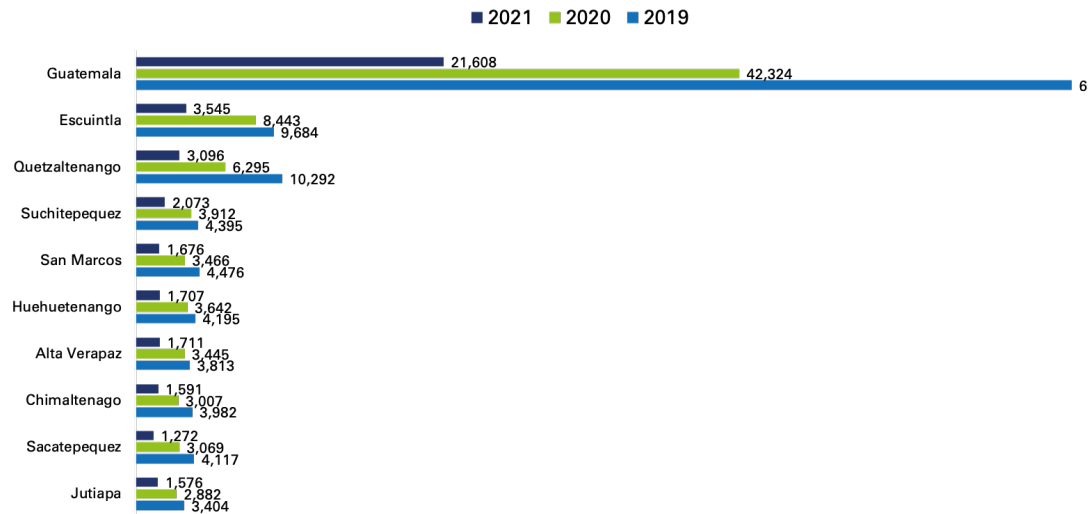
En esa línea, mensualmente de enero a mayo de 2021 se ha presentado un promedio de 436 denuncias mensuales por delitos contra la propiedad inmueble y 55 denuncias mensuales por delitos contra la propiedad intelectual.

Los delitos que se han denunciado principalmente a nivel nacional de enero a mayo de 2021 son los siguientes:



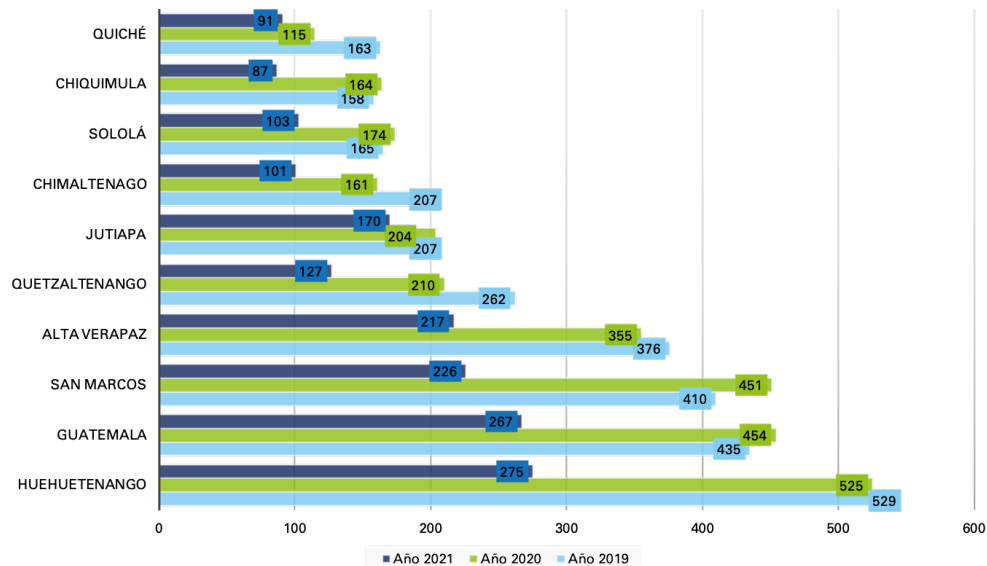
Es importante resaltar, que Guatemala, Escuintla y Quetzaltenango son los principales departamentos en donde se registran delitos contra el patrimonio entre enero de 2019 y mayo de 2021.

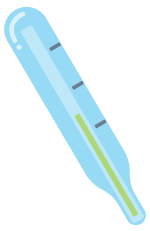
Principales Departamentos En Los Que Se Registran Denuncias por Delitos Contra el Patrimonio



Sin embargo, en el caso de delitos contra la propiedad inmueble, Huehuetenango, Guatemala y San Marcos son los departamentos en los que más denuncias se han presentado desde enero de 2019 hasta mayo de 2021.

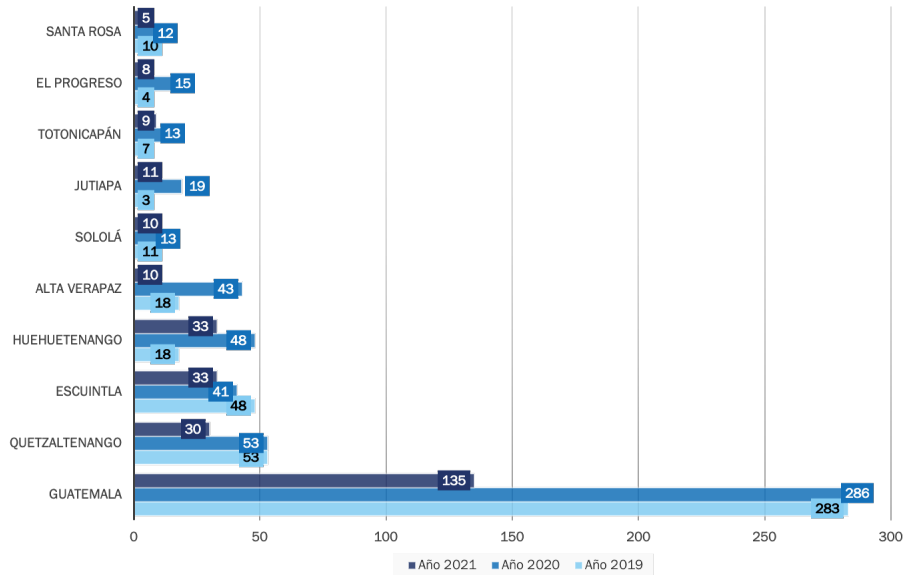
Principales Departamentos En Los Que Se Registran Denuncias por Delitos Contra la Propiedad Inmueble





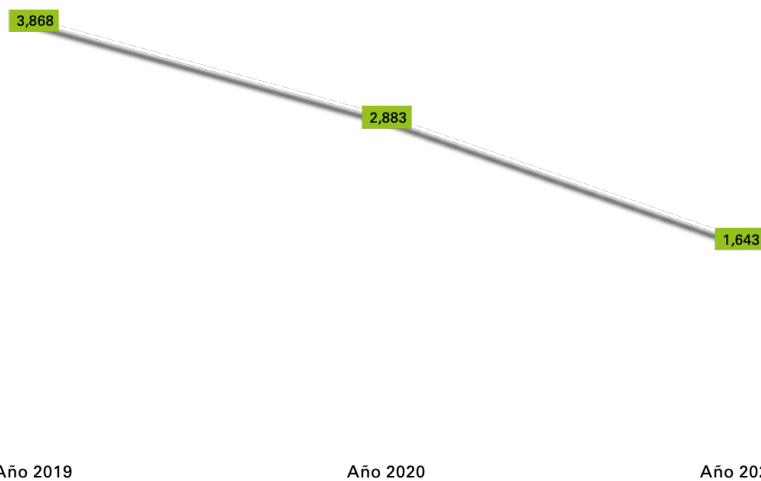
Termómetro de la Propiedad

En el caso de delitos contra la propiedad intelectual, entre enero de 2019 y mayo de 2021, Guatemala supera con creces al resto de departamentos en cuanto al número de denuncias presentadas.



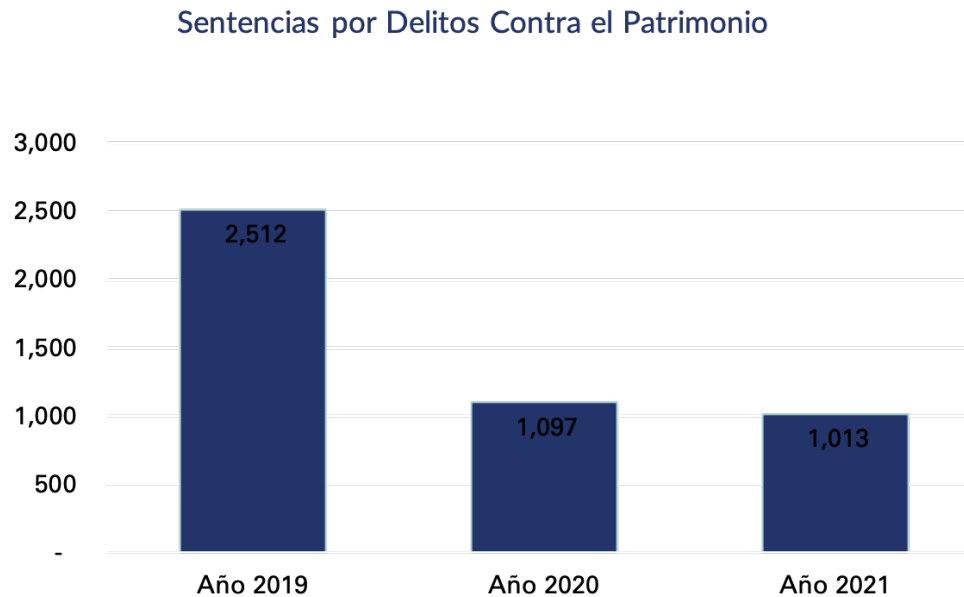
c. Acusaciones por Delitos Contra el Patrimonio

TOTAL DE ACUSACIONES POR DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO



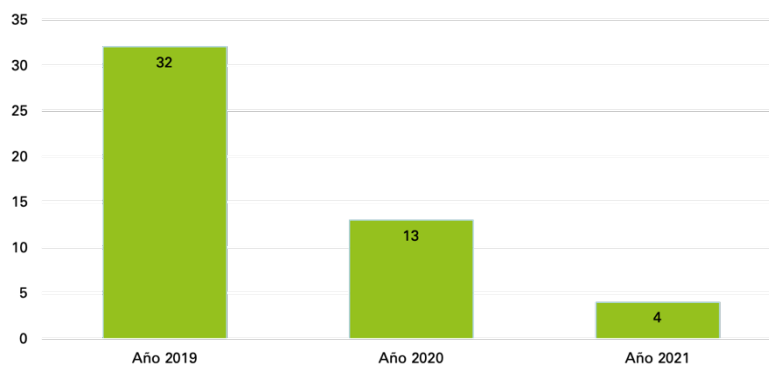
En el año 2019, se presentaron un promedio de 322 acusaciones mensuales por delitos contra el patrimonio, registrándose una baja en el promedio de acusaciones presentadas en el 2020 con un promedio de 240 acusaciones mensuales. Sin embargo, en 2021 existe un comportamiento al alza, con 328.6 acusaciones mensuales presentadas hasta el 31 de mayo.

d. Sentencias por Delitos Contra el Patrimonio

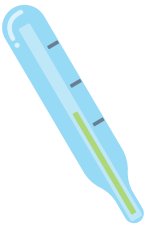


En el año 2019, se alcanzó un promedio de 209 sentencias mensuales por delitos contra el patrimonio. En el 2020 dicho promedio fue menos de la mitad del promedio del año anterior, con 91.4 sentencias mensuales. Para el 2021, aunque el promedio hasta mayo es superior al del año anterior, el mismo es más bajo que el de 2019, con 203 sentencias mensuales.

Sentencias por Delitos Contra la Propiedad Inmueble

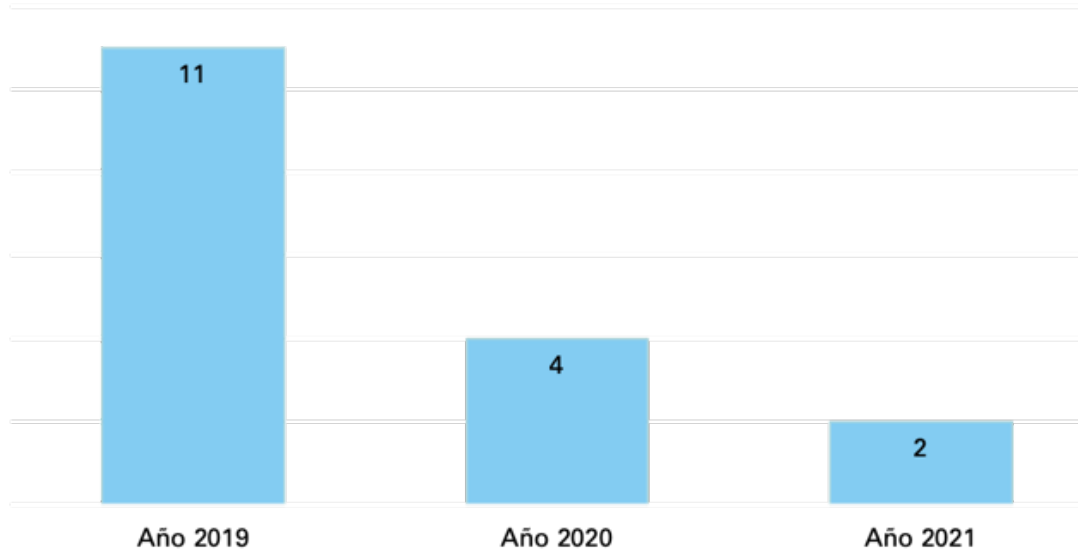


Por último, en el transcurso de 2019 se obtuvo un promedio mensual de 2.7 sentencias por delitos contra la propiedad inmueble y 0.9 sentencias por delitos contra la propiedad intelectual. En el 2020 dicho promedio fue de 1.1 sentencias por delitos contra la propiedad inmueble y 0.33 sentencias por delitos contra la propiedad intelectual. Para finalizar, hasta mayo de 2021, el promedio mensual corresponde a 0.8 sentencias por delitos contra la propiedad inmueble y 0.4 sentencias por delitos contra la propiedad intelectual.



Termómetro de la Propiedad

Sentencias por Delitos Contra la Propiedad Intelectual





**Próximas
Actividades**

Webinar

Registro General de la Propiedad:
Certeza Jurídica y Seguridad Registral



Fecha: 22 de Julio 2021

Horario: 10:00 a 12:00 horas

Plataforma: Microsoft Teams

Conferencistas: Lic. Edgar Raúl Sánchez Vargas
y Lic. Juan Pablo Biegler Peralta

Registro: [Haz click para registrarte](#)

Temas de Capacitación:

- Introducción al tema.
- Antecedentes Históricos Registro General de la Propiedad.
- La función legítima del Registro General de la Propiedad.
- La importancia del Registro General de la Propiedad en el marco de la seguridad registral y certeza jurídica.
- Incidencias de la falta de cultura registral en Guatemala y su impacto negativo.
- Mecanismos de protección del derecho human a la propiedad, Registro de la Propiedad.
 - Dirección de Seguridad Registral.
 - Alarma Administrativa.
 - Inmovilización Biométrica.
 - Mensaje de texto a propietarios.
 - Código verificador en razón de documentos.
 - Firma electrónica avanzada, solicitud de certificaciones en línea.
 - Notarios en excepción.
 - Aviso de texto a Notarios.

Suscríbete a nuestro newsletter

ARTICULO 21

