

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

**RÉGIMEN DE COPROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y SUS FORMAS DE  
MATRICULACIÓN FISCAL Y MUNICIPAL EN LAS ÁREAS COMUNES**

**CARLOS EDUARDO FAJARDO BOCANEGRA**

**GUATEMALA, JUNIO DE 2006.**

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

**RÉGIMEN DE COPROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y SUS FORMAS DE  
MATRICULACIÓN FISCAL Y MUNICIPAL EN LAS ÁREAS  
COMUNES**

TESIS

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

**CARLOS EDUARDO FAJARDO BOCANEGRA**

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, junio de 2006.

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

DECANO: Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana  
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López  
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez  
VOCAL IV: Br. José Domingo Rodríguez Marroquín  
VOCAL V: Br. Edgar Alfredo Valdéz López  
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortíz Orellana

RAZÓN: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

## **DEDICATORIA**

A DIOS: Supremo creador.

A MIS PADRES: Carmen Aidee Bocanegra López,  
Carlos Humberto Bocanegra Guzmán y,  
Herlinda Ortega.  
Este triunfo es una muestra de mi agradecimiento  
por sus sacrificios, apoyo y consejos, que Dios los  
llene de muchas bendiciones.

A MI ESPOSA: Irma Patricia Rodas Centeno.  
Por brindarme su apoyo incondicional, por  
alentarme a seguir y, sobre todo, enseñarme a  
ver cuán importante es alcanzar nuestros sueños,  
a ti especialmente te lo dedico.

A MIS HIJOS: Adriana Fajardo Rodas y, al angelito que lleva mi  
esposa por dentro.  
Por ser la razón de mi vida y el motivo de seguir  
adelante, sea éste un ejemplo a imitar.

A MIS HERMANOS: Sandra Carolina, Luis Alberto.

Con mucho cariño.

A: Lic. Augusto Sánchez.

Por sus muestras de apoyo.

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción .....	i

### **CAPÍTULO I**

1. Áreas comunes en condominio .....	01
1.1. Aspectos teóricos.....	01
1.2. Definición de propiedad .....	02
1.3. La copropiedad .....	03
1.4. Definición.....	03
1.5. Sistemas de la copropiedad.....	06
1.6. Características.....	07
1.7. Comparación con otras figuras.....	09
1.8. Constitución.....	12

### **CAPÍTULO II**

2. Propiedad horizontal.....	15
2.1. Definición .....	15
2.2. Partes privativas y elementos comunes.....	17
2.3. Las cuotas de participación.....	19
2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios .....	20
2.4.1. Derechos.....	20
2.4.2. Sobre su piso, departamento o habitación.....	20
2.4.3. Sobre los elementos comunes.....	21
2.4.4. En relación con los órganos de gestión de la comunidad.....	22
2.5. Obligaciones.....	22
2.5.1. En relación con su piso.....	22

	<b>Pág.</b>
2.5.2. En relación a los elementos comunes.....	23
2.5.3. En relación con el edificio.....	24
2.6. Diferencia entre propiedad horizontal y copropiedad.....	25

### **CAPÍTULO III**

3. Impuesto Único Sobre Inmuebles como hecho generador a través de la matrícula.....	27
3.1. Nociones generales del impuesto.....	27
3.2. Definición.....	29
3.3. Elementos de los impuestos.....	31
3.4. Clasificación de los impuestos.....	33
3.5. Antecedentes.....	35
3.5.1. Del impuesto único.....	37
3.5.2. Objeto del impuesto.....	38
3.5.3. Base impositiva.....	38
3.5.4. Tasa.....	39

### **CAPÍTULO IV**

4. Régimen de copropiedad de bien inmueble y sus formas de Matriculación fiscal y municipal en las áreas comunes.....	41
4.1. Matrícula fiscal.....	41
4.2. Definición doctrinaria.....	42
4.3. Administración del impuesto.....	45
4.4. Gestión para la tributación.....	47
4.5. Consideraciones.....	48
4.6. Presentación sobre las encuestas realizadas.....	49
4.6.1. Exposición de resultados.....	49

CONCLUSIONES.....	55
RECOMENDACIONES.....	57
BIBLIOGRAFÍA .....	59

## **INTRODUCCIÓN**

En la actualidad la figura jurídica de condominio en los bienes inmuebles se ha dado a raíz de la necesidad que demanda el crecimiento de la población y de alguna manera facilitan las operaciones comerciales. Al hablar de copropiedad, también lo hacemos de los derechos proindivisos o conocidos también como los elementos comunes, existiendo en éstos una relación económica que se da entre las entidades recaudadoras del cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles con los contribuyentes afectos al mismo.

Es por ello que el registro y control de las propiedades es fundamental para el fisco, ya que éstos dejan de percibir el impuesto en algunos casos por manejarse en matrículas independientes y aquéllos en los que eventualmente se dividen los derechos (finca matriz), por otro lado, para los contribuyentes el manejo de matrículas por separado como lo son los elementos comunes en la copropiedad (derechos), se hace mucho más difícil de poder efectuar los pagos, haciendo acopio que por regla general lo que es de muchos no se administra bien y la cosa desmerece.

Por lo expuesto en el párrafo anterior me inquieta y motiva a efectuar un análisis jurídico y doctrinario del régimen de copropiedad de bien inmueble y

sus formas de matriculación fiscal y municipal en la áreas comunes, cuyo fin primordial es automatizar el registro de las propiedades que son sometidas en condominio, y coadyuvar con la administración fiscal a efecto de crear armonía con el contribuyente, logrando de esta manera una evasión mínima y un mayor cumplimiento a la Ley.

El presente trabajo de investigación consta de cuatro capítulos:

El primera capítulo hace referencia a las áreas comunes en condominio, a las formas más comunes que dan origen a la misma, y a todo lo que a ella se refiere.

El segundo capítulo trata sobre la propiedad horizontal, dando los conceptos y generalidades de la misma.

El tercer capítulo se relaciona a la propiedad directamente con lo que respecta a las obligaciones tributarias del propietario de bienes inmuebles. Además, consta de una parte doctrinaria en materia tributaria, desarrollándose aspectos didácticos sobre la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

El cuarto y último capítulo constituye el tema central del presente trabajo, en el que se plantea la necesidad de consolidar la matrícula fiscal en un control por propiedad lo que conlleva un mejor registro de los elementos comunes, tomando en consideración que lo que se grava es la propiedad y no a la persona.

En la presente investigación se utilizaron los métodos analítico sintético, deductivo inductivo, con el fin de realizar una investigación exhaustiva que permita encontrar el material de apoyo y de referencia, para así alcanzar los objetivos que se persiguen, adecuándose a toda la investigación realizada en el presente trabajo.

## **CAPÍTULO I**

### **1. Áreas comunes en condominio**

#### **1.1. Aspectos Teóricos**

Al hablar de copropiedad se hace necesario partir de algunos aspectos teóricos fundamentales como lo es el dominio o propiedad, siendo esta la parte principal de las acepciones jurídicas, como derecho real máximo de una persona sobre una cosa, la cual ha de cumplir una función social ejercida en provecho del dueño y en interés de la colectividad. En las leyes de partida entendían como propiedad el señorío que el hombre tiene en la cosa o el poder para hacer de ella lo que quiera, según Dios y según Fuero.

En el derecho Romano, se agruparon las diversas facultades que la propiedad implica, considerándose como el derecho constituido sobre la cosa corporal, de la cual nace la facultad de disponer de ella, percibir sus frutos y reivindicarla, para algunos tratadistas no es lo mismo propiedad que dominio, aunque se consideran sinónimos, para la primera representa el género, en sentido objetivo acentúa la relación de pertenencia de la cosa o la persona; en tanto que dominio es la especie, y en sentido subjetivo es la potestad que sobre la cosa corresponde al titular.

Doctrinariamente, se entiende por cosa todo objeto material susceptible de tener un valor. Las cosas y los objetos inmateriales susceptibles de tener valor se denominan bienes.<sup>1</sup>

## **1.2. Definición de propiedad**

Para el tratadista Guillermo Cabanellas en su diccionario de Derecho Usual en término general, "cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no y, jurídica o de otra especie ..... Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa".<sup>2</sup>

Manuel Ossorio toma las consideraciones del legislador civil argentino que copia a Aubry y Rau, en relación a la propiedad: "es un derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la acción y a la voluntad de una persona, por su parte el codificador español la delinea como el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes"<sup>3</sup>, observancia que se encuentra establecida en nuestro sistema legislativo regulada en el artículo 464 del Código Civil.

---

<sup>1</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, pág. 180.

<sup>2</sup> **Ibid**, pág. 406.

<sup>3</sup> **Ibid**, pág. 619.

Partiendo de los conceptos anteriormente descritos se puede denotar diferentes formas especiales de propiedad, que han sido según la doctrina objeto de especial estudio, las cuales se encuentran reguladas bajo las siguientes denominaciones: La Copropiedad, La Medianería y la Propiedad Horizontal, sin perder el contexto teórico del tema.

### **1.3. La copropiedad**

Es llamada también condominio, del latín Con y Dominium. Es ante todo una situación especial de la comunidad que recae necesariamente sobre las cosas corporales. El condominio o copropiedad no es un derecho real distinto esencialmente del dominio, sino es una forma del mismo, existiendo comunidad.

### **1.4. Definición**

Dos o más personas son propietarias en iguales o desiguales partes de una misma cosa, o de un mismo bien.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**, pág. 304.

Para el autor Federico Puig Peña en su obra compendio de Derecho Civil Español define el condominio como "aquella forma de comunidad por cuya virtud, la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas-parte cualitativamente iguales"<sup>5</sup>.

Por su parte Rafael Rojina Villegas señala que "hay copropiedad cuando una cosa o derecho patrimonial, pertenece pro indiviso, a una o más personas. Los copropietarios no tiene dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada de las partes en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota. Entendiéndose por Parte alícuota como una parte determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción"<sup>6</sup>.

En tanto como lo establece el Artículo 485 párrafo primero del Código Civil, Decreto número ciento seis del Congreso de la República: hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

---

<sup>5</sup> Puig Peña. **Ob. Cit;** pág. 285.

<sup>6</sup> Rojina, Villegas. **Compendio de derecho civil;** pág. 111.

De dichas definiciones citadas se deducen diferentes consecuencias o caracteres, los cuales enumero diciendo:

a) La copropiedad, condominio o indivisión no es pues, sino la comunidad aplicada al derecho de dominio, existiendo entre cada condómino y la cosa, la misma relación jurídica que existe entre el dueño único y ella, pues los condóminos son propietarios de toda la cosa común, al mismo tiempo que de una parte abstracta.

b) La existencia de una pluralidad de sujetos: deben concurrir dos o mas personas como titulares del derecho, de no ser así habría dominio y no condominio. Las personas pueden ser de existencia visibles o personas jurídicas, pueden ser condóminos varias sociedades, o varias personas físicas. En cuanto al numero de titulares, no hay límite alguno, sin embargo suele constituirse en un número reducido de personas.

c) Unidad de Objeto: debe recaer sobre cosas ciertas y determinadas, pero si éstas son varias, todas pertenecen simultáneamente a los distintos condóminos, sin que se pueda deslindar la parte material de cada uno, ni establecerse, cuando haya varios objetos, cual corresponde a uno y a otros ya que todos los objetos son tratados como una unidad. Por ejemplo: se tiene por objeto ganado cada comunero no es titular de la mitad del total de

los animales, sino condómino sobre el todo. El derecho de propiedad esta dividido entre todos, pero la cosa es indivisible.

d) Indivisión de la cosa (el derecho de cada condómino se limita a una parte indivisa), es decir estamos ante un bien o un derecho que no está dividido material, ni económicamente, sino que la división existente es de carácter ideal.

e) Cada sujeto o copropietario tiene una cuota parte cualitativamente igual, porque cada copropietario, condueño o condómino tiene los mismos derechos y obligaciones en relación a su cuota parte aunque ésta cuantitativamente varié.

### **1.5. Sistemas de la copropiedad**

Romano. El condominio representa por regla general la idea de la coparticipación romana por cuotas, la cual se caracteriza porque cada copropietario tiene un derecho proporcional a la cosa, cuota o parte alícuota sobre ésta, o sea se tiene poder de disposición sobre su parte y derecho a pedir que termine la indivisión.

Germánico. Se diferencia del Romano porque el mismo no reconoce parte proporcional o cuota de los condueños, ya que la copropiedad viene a ser en cierta forma un ente colectivo al cual pertenece la titularidad del dominio sobre la cosa y, ningún condómino puede pedir que termine la indivisión.

### **1.6. Características**

De conformidad con el Capítulo III, párrafo I del Código Civil del Decreto número ciento seis del Congreso de la República enumera las disposiciones generales de la copropiedad, mismas que se encuentran establecidas en los Artículos 485 al 502 inclusive del mismo cuerpo de ley, el cual enumera las disposiciones generales de la copropiedad entre las que se encuentran las siguientes características:

a) Cuotas: las cuotas de los partícipes se presumen iguales. Es decir que con el concurso de los comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad (impuestos, gastos, etcétera) esta será proporcional a sus cuotas respectivas.

b) Uso de la cosa común: Los copropietarios podrán disponer de las cosas comunes conforme a su destino, sin que perjudique el interés de la comunidad ni impida a los demás usarla según su derecho.

c) Gastos de conservación: Cada partícipe debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común.

Además de las características enumeradas existe la innovación, la administración de la cosa común y los derechos de cada condueño, esta última se considera una disposición dentro de la copropiedad ya que en ella se establece que "todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad", (es decir, que solo afecta la parte proporcional del condueño). Por otro lado los condueños gozan del derecho de tanteo, que podrán ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar. El derecho de tanteo

consiste en la preferencia que concede la ley a uno o más comuneros para adquirir la parte de otro de ellos dentro de la comunidad.

En la práctica, la facultad de uso de la cosa común, así como las obligaciones, cargas y prohibiciones son establecidas al momento de la constitución del condominio en referencia, en el cual se establece la normativa que va a regir al condominio y a cada uno de los condóminos a través del reglamento de copropiedad.

## **1.7. Comparación con otras figuras**

### **a) Propiedad colectiva**

Se define como aquella que "carece de titular individual y permite el aprovechamiento por todos"<sup>7</sup>, en ella pertenece a un grupo familiar, pero no a sus miembros. La diferencia fundamental con el condominio radica en que en este el sujeto es plural; en la propiedad colectiva es único.

---

<sup>7</sup> Ossorio, Manuel, **Ob. Cit.**; pág.620.

**b) Sociedad.** Principales diferencias. La sociedad se constituye por acuerdo de voluntades de los socios; el condominio reconoce sólo como fuente, no solo el contrato sino también el testamento, la ley y la prescripción adquisitiva.

La sociedad es persona jurídica; el condominio no hace nacer un nuevo sujeto distinto de los condóminos.

El objeto del condominio siempre es la cosa; en la sociedad puede ser titular además de derechos.

En el condominio se puede dividir en cualquier momento la cosa común; la sociedad se extingue por el vencimiento del plazo por el cual fue formada y por las causales determinadas por la ley y por las partes.

La administración de la sociedad civil corresponde a los socios indistintamente; en el condominio, la ley fija el régimen.

El condómino puede enajenar libremente su parte indivisa; el socio de la sociedad, necesita el consentimiento de los socios.

Los acreedores de los condóminos pueden embargar y vender la parte indivisa antes de la partición de la cosa común; en las sociedades, salvo las de responsabilidad ilimitada o por acciones, solo pueden cobrarse sobre las utilidades y la cuota de liquidación.

Los condóminos pueden liberarse de contribuir a los gastos de conservación y reparación de cosa común mediante el abono; figura ajena en la sociedad.

### **c) Indivisión hereditaria**

El condominio cae sobre cosas determinadas; la comunidad hereditaria, sobre la masa de bienes, quedando excluido los créditos y las deudas que se dividen de pleno derecho entre los herederos, en proporción a la parte por la que cada uno es llamado a la herencia.

En el condominio prevalece la voluntad de la mayoría; en la comunidad hereditaria no.

El condominio se origina por contrato, testamento o la ley, la otra por la muerte.

El juez competente en la partición hereditaria es el último domicilio de la persona, el otro donde está la cosa. En el condominio es competente el del lugar donde se encuentre situada la cosa común.

### **1.8. Constitución**

La constitución del régimen de condominio se hará a través de una declaración unilateral de voluntad, contenida en escritura pública, en la que el promovente hará constar:

- a)** Las características del terreno sobre el cual se constituirá el régimen.
- b)** La autorización para la constitución del régimen.
- c)** Valor nominal de cada área de uso privado y el porcentaje que le corresponde del total de las áreas de ese tipo.
- d)** Las áreas comunes y el porcentaje de éstas que corresponda a cada unidad de uso exclusivo.
- e)** El aprovechamiento general del inmueble y el de cada área exclusiva.
- f)** Reglamento de copropiedad.

La escritura en la que se constituye el régimen debe inscribirse en el Registro de la Propiedad y su contenido esencial se debe transcribir en las

escrituras de venta de cada unidad individual. La modificación del régimen se puede prever en el reglamento del condominio y seguirá los mismos pasos que para su constitución. La modificación del régimen puede ser solicitada por el promovente o por la asociación de condóminos.

Cada condómino tiene la propiedad sobre el área de uso exclusivo que le corresponde y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes. Esta copropiedad será proporcional al porcentaje de las áreas comunes que les correspondan.



## **CAPÍTULO II**

### **2. Propiedad Horizontal**

Se trata de una ordenación de la propiedad que se adecua a las necesidades crecientes de vivienda en la época del desarrollo urbano, consecuente con la industrialización, y con la migración de la población rural a los núcleos urbanos.

En torno a la naturaleza jurídica de esta figura, se establece que la propiedad horizontal es una institución de carácter complejo, ya que los propietarios lo son, a la vez, en exclusiva de su piso o local, y conjuntamente, por cuotas, de los elementos comunes del edificio que permiten el mejor aprovechamiento de aquellos. También ha establecido la jurisprudencia que se trata de una figura singular e independiente, tal y como se define a continuación:

#### **2.1. Definición**

Manuel Ossorio define la propiedad horizontal como "la división entre distintos propietarios de los varios pisos de un edificio o de los diferentes

departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y tengan salida a la vía pública, directamente o por pasaje común. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad”<sup>8</sup>.

De la definición anterior, se desprende que la propiedad horizontal es una forma de propiedad en la que, siendo su objeto los diferentes pisos o locales de un edificio o partes del mismo susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida a un elemento común de aquel o a la vía pública, lleva inherente un derecho de copropiedad, conjuntamente con los propietarios de los demás, sobre el resto de los elementos del edificio necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquellos, Artículo 528 del Código civil,<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Ossorio. **Ob. Cit**; pág. 620.

<sup>9</sup> **Código Civil**

## **2.2. Partes privativas y elementos comunes**

La situación jurídica de propiedad horizontal se estructura sobre la base de: una propiedad privativa de pisos y locales del edificio y una copropiedad sobre elementos comunes a ellos.

### a) Elementos privativos

Son los diferentes pisos o locales de un edificio o parte de ellos, que son susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública suficientemente delimitados, con los elementos arquitectónicos a instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como los inherentes a ellos (garaje, sótano, etc.) y que expresamente hayan sido señalados en el título constitutivo.

La delimitación no es preciso que se efectúe mediante tabiques, puede bastar el trazado de líneas en el suelo, como sucede en los edificios destinados a plantas de garaje, o en los sótanos dedicados al mismo fin.

b) Elementos comunes

Dentro de estos hay que distinguirlos así:

Los que son comunes por naturaleza

Los que son comunes por destino

Los primeros son comunes de una manera objetiva, por exigencias del uso y aprovechamiento del piso o local que se ubica en el edificio (escaleras, pasos, el suelo cuando no pertenece en propiedad a una sola persona).

En cambio, los comunes por destino son aquellos que, siendo susceptibles de propiedad privativa, no se expresa así en el título constitutivo de la propiedad horizontal, estando destinados al servicio común. Estos admiten que por acuerdo unánime de los propietarios queden desafectados de él, convirtiéndose en elemento privativo de todos los propietarios o de uno o varios de ellos. La unanimidad es necesaria por alterarse el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estos elementos comunes son para el legislador objeto de una copropiedad que tiene como titulares a los propietarios de pisos o locales y en ningún caso susceptible de división, pudiendo ser enajenados,

embargados o gravados exclusivamente con la parte determinada privativa (piso o local) de que son anejos inseparables.

### **2.3. Las cuotas de participación**

Una de las consecuencias de la copropiedad del tipo romano que tienen los propietarios de los pisos y locales sobre los elementos comunes, es que la titularidad sobre la misma viene atribuida por el sistema de cuotas.

La cuota de participación significa la cuantía del interés que su titular (propietario de un piso o local) tiene en el conjunto de la copropiedad. Atendiendo a ello, cada piso o local se le atribuirá una cuota de participación en relación al total del valor del inmueble.

Tal participación establece la importancia cualitativa de cada propietario en la copropiedad, ya que su concurso, tanto en los beneficios como en las cargas, "será proporcional". En consecuencia, se le tiene en cuenta con el fin de determinar *quorums* para decisiones, participación en gastos, etc.

## **2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios**

### **2.4.1. Derechos**

Podemos diferenciar los derechos referentes al piso, departamento o habitación, a los elementos comunes y a la relación con los órganos de gestión.

### **2.4.2. Sobre su piso, departamento o habitación**

Disfrutarlos, con los elementos o instalaciones que estén comprendidos dentro de sus límites, y sirvan exclusivamente al propietario.

Modificar sus elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios, sin alterar ni menoscabar la seguridad del edificio, y sin perjudicar los derechos de los otros propietarios. Debiendo, además dar cuenta de ello a la comunidad.

Dividirlos materialmente o aumentarlos por agregación. En este caso, además del consentimiento de los interesados, es precisa la aprobación de la

Junta de propietarios, que procederá a la redistribución de las cuotas de participación.

Disponer de ellos libremente.

### **2.4.3. Sobre los elementos comunes**

Usarlos y disfrutarlos de forma completa y compartida con los demás copropietarios, cuyo uso y disfrute es su único tope.

Exigir que se realicen las obras de conservación y mantenimiento del edificio y los servicios comunes, consentir de forma previa, la realización de innovaciones en los mismos que los hagan inservibles para el uso o disfrute a algún propietario.

Pedir el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, conserjería, vigilancia u otro, comunes de interés general.

Pedir la instalación de infraestructuras comunes.

#### **2.4.4. En relación con los órganos de gestión de la comunidad**

Participar en la elaboración de un Reglamento de régimen interior.

Participar, por sí o por representante legal o voluntario, en las deliberaciones de la Junta, y en el voto en ella si está al corriente del pago de sus cuotas.

Pedir pronunciamientos de la Junta sobre temas de interés general para la comunidad

### **2.5. Obligaciones**

En cuanto a las obligaciones de los propietarios, cabe diferenciarlas según sean relativas a su piso, departamento o habitación, a los elementos comunes, o al inmueble en su conjunto.

#### **2.5.1. En relación con su piso**

a) Mantenerlo en buen estado de conservación, de tal forma que no perjudique a la comunidad o a los otros propietarios y, consecuentemente,

resarcir los daños que se ocasionen por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

b) No desarrollar en él, ni en el resto del inmueble, actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca, o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

c) Permitir la entrada en su piso, departamento o habitación, en relación con el cumplimiento de ciertos deberes..

d) Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario, el domicilio a efectos de citaciones y notificaciones. Y el cambio de titularidad de la vivienda o local, bajo sanción de seguir respondiendo de las deudas devengadas con la comunidad posteriormente, de forma solidaria con el nuevo titular.

### **2.5.2. En relación a los elementos comunes**

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad, y demás elementos comunes, ya sean de uso común o privativos de cualquiera de los

propietarios, estén o no incluidos en su piso. Haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen desperfectos.

b) Declarar, en el instrumento público por el que se transmitan, que el piso, departamento o habitación se halla al corriente del pago de los gastos generales de la comunidad, o expresar los que adeude, aportando en ese momento certificación.

c) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación de un fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

### **2.5.3. En relación con el edificio**

a) Comunicar al administrador la necesidad de las reparaciones urgentes.

b) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble, y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, percibiendo los resarcimientos de los daños y perjuicios que se le ocasionen.

c) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, y responder ante éstos de las infracciones cometidas y daños causados.

d) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota, según el título o acordada, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

e) Consentir, y no demorar injustificadamente, la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente, y no haciéndolo responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

## **2.6. Diferencia entre propiedad horizontal y copropiedad**

En la copropiedad o condominio la totalidad del bien pertenece a los copropietarios, sea por cuotas o bien si división de éstas. Por el contrario, en la propiedad horizontal cada dueño tiene una parte privativa o sea un piso, departamento o habitación de la cual puede disponer libremente y sólo

existe copropiedad respecto a los elementos y servicios comunes que son necesarios para el uso y disfrute del edificio.

En el condominio la voluntad de cada uno de los condóminos es independiente de los demás, en la cambio en la propiedad horizontal el derecho de cada propietario esta subordinado a la decisión de una mayoría conjunta.

En el condominio en cualquier momento se puede pedir la indivisión, ya que ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad; en la propiedad horizontal la indivisión e la cosa común es forzosa y sólo si la mayoría acuerda la división, termina el régimen.

El carácter más distintivo entre una figura y la otra es lo referente a la cosa común.

## **CAPÍTULO III**

### **3. Impuesto único sobre inmuebles como hecho generador a través de la Matricula.**

#### **3.1. Nociones Generales del Impuesto**

En el presente capítulo se desarrollarán conceptos doctrinarios en materia tributaria para determinar la relación existente entre tributos, impuestos, arbitrios, contribuciones especiales y contribuciones por mejoras.

El tratadista Norberto J. Godoy en su obra Teoría General del Tributo, define a los tributos como "un recurso genuino para llevar a cabo la actividad financiera de los Estados".

El Código Tributario nos da el concepto legal al respecto, indicando que son "las prestaciones comúnmente en dinero que el Estado exige en ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines".

Los elementos esenciales del concepto anterior para la existencia del tributo pueden extraerse las siguientes características fundamentales de los tributos:

a) Es una prestación Coactiva: ya que el Estado puede exigir dicha prestación aún en contra de la voluntad del administrado dentro del marco legal.

- b) Es una prestación pecuniaria: ya que su exigibilidad es en dinero.
- c) Tiene la función de asegurar al ente público los medios necesarios para la financiación de sus actividades y la prestación de los servicios públicos. Se considera de suma importancia agregar que el poder tributario del Estado se encuentra limitado por dos principios fundamentales: el de Legalidad y el de Capacidad de pago.

De acuerdo al principio de Legalidad nadie estará obligado a pagar tributos que no estén preestablecidos en una ley, en la que se debe especificar los elementos estructurales básicos de los tributos y especialmente el hecho imponible. Esto al tenor del artículo 239 de la Constitución Política de la República de Guatemala, la cual establece: "Corresponde exclusivamente al Congreso de la República, decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, conforme a las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia tributaria, así como determinar las bases de recaudación, especialmente las siguientes:

- a) El hecho generador de la relación tributaria;
- b) Las exenciones;
- c) El sujeto pasivo del tributo y la responsabilidad solidaria;
- d) La base imponible y tipo impositivo;
- e) Las deducciones, los descuentos, reducciones y recargos; y
- f) Las infracciones y sanciones tributarias".<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> **Constitución Política de la República de Guatemala**

Mientras que el segundo de los principios citados o sea el de Capacidad de Pago: establece que los ciudadanos están obligados a contribuir a las cargas publicas en proporción a su capacidad de pago o contributiva, es decir, en forma equitativa a su aptitud económica de pago. En este sentido señala el Artículo 243 de nuestra Constitución Política de la República que “ el sistema de tributo debe ser justo y equitativo, conforme el principio de capacidad de pago”.

### **3.2. Definición de impuesto**

Se entiende que los impuestos constituyen una clase de tributos y por ello es importante distinguirlos de las otras clases de tributos, en especial porque los elementos que lo integran reflejan aspectos especiales, se puede decir que los impuestos son tributos creados por el Estado, mediante ley, de conformidad con la capacidad de pago de los sujetos a quienes se dirigen, para cumplir necesidades generales del Estado.

El Código Tributario, señala que “Los tributos se dividen en impuestos, arbitrios, contribuciones especiales y contribuciones por mejoras.

Arbitrio. Es el impuesto decretado por la ley a favor de las municipalidades.

Contribución. Es genérico, toda vez que enmarca a todo aquel ingreso de que se sirve el Estado (fisco) para sufragar sus gastos, mismos que son orientados para su funcionamiento propiamente dicho y para la satisfacción de las necesidades colectivas.<sup>11</sup> Las contribuciones las entiende y considera la doctrina desde dos puntos de vista:

a) Forzosas y b) Voluntarias.

Las primeras son aquellas que el Estado fija a través de normas impositivas y cuyo cumplimiento corre a cargo generalmente de los particulares; en tanto que las voluntarias se sitúan como resultado de un acuerdo de voluntades entre el Estado y los particulares (ejemplo, la compra venta de bienes, el arrendamiento, etc.), o bien por medio de una declaración unilateral de voluntad (donaciones y legados a favor del Estado).

Las contribuciones forzosas se les denomina también como tributos, concepto que abarca y comprende a los impuestos, derechos o tasas y las contribuciones especiales. Desde este orden de ideas, es conveniente señalar al tratadista Carlos M. Giuliani Founrouge el cual respecto a tributo nos dice: "Creemos que ya nadie pone en duda el carácter publicístico del tributo, concebido genéricamente como una prestación obligatoria, comúnmente en dinero, exigida por el Estado en virtud de su poder de imperio y que da lugar a relaciones jurídicas de derecho público"<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.**

<sup>12</sup> Giuliani Founrouge, Carlos M. **Derecho Financiero.** Pág. 34.

Siguiendo a Giuliani, en su cita que hace del modelo Código Tributario para América Latina, nos encontramos que este Código hace una sinonimia entre los términos tributo e impuesto, al definirlo así: "Impuesto es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador una situación independiente de toda actividad estatal relativa al contribuyente".<sup>13</sup>

Por su parte, el tratadista Micheli, al referirse al tema del impuesto, nos dice que son diversos los presupuestos para los que al realizarse la ley ordinaria establece el nacimiento de un deber de contribuir, con el tributo a los gastos de la colectividad organizada. Agrega, que la figura típica del tributo es el impuesto, entendido como prestación coactiva generalmente pecuniaria, y que el impuesto aparece como la manifestación más típica de un poder de supremacía, atribuido al Estado".<sup>14</sup>

### **3.3. Elementos de los impuestos**

Son aquellas partes esenciales que concurren a su integración y, sin las cuales, éste no podría existir. Tres son los elementos esenciales de todo impuesto: a) Sujeto impositivo, b) la obligación tributaria y, c) el hecho generador de la obligación tributaria.

---

<sup>13</sup> **Ob. Cit.** Págs. 262-263.

<sup>14</sup> Micheli, Gian Antonio. **Curso de Derecho Tributario.** Pág. 48

a) Sujeto impositivo. Es todo aquel que participa en la relación jurídica tributaria; se podría clasificar así:

I) Sujeto activo. Lo integra el Estado y el ente que la ley confiere el derecho de recibir una prestación pecuniaria.

II) Sujeto pasivo. Se le denomina así a la persona que por estar sometida al poder tributario resulta obligada por la ley a efectuar la prestación, comúnmente es el pago en dinero que se hace al Estado.

b) Obligación tributaria. Esta constituye un vínculo jurídico de carácter personal, entre la administración tributaria y otros entes públicos acreedores del tributo y los sujetos pasivos de ella.

c) El hecho generador de la obligación tributaria. "que el presupuesto de hecho necesita realizarse en concreto, producirse en el mundo fenoménico para que nazca la obligación concreta de pagar una suma en dinero a un determinado ente público".<sup>15</sup>

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico tributario se define como "el presupuesto establecido por la ley, para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria".

---

<sup>15</sup> De la Garza, Sergio. **Derecho Financiero**. Pág. 397.

Podemos inducir que el hecho generador contiene una hipótesis legal condicionante, cuando las personas están dentro del contenido de esta hipótesis adquieren la obligación a que conlleva el tributo, produciendo la consecuencia que sería el pago respectivo a la autoridad fiscal.

### **3.4. Clasificación de los impuestos**

a) Impuestos directos. Aquellos que generalmente gravan situaciones normales y permanentes, establecidos de manera inmediata sobre las personas o los bienes o los actos de las personas en relación con sus bienes, recaudados de conformidad con listas nominativas de contribuyentes por el agente encargado de la cobranza. En éstos el legislador se propone alcanzar inmediatamente al verdadero contribuyente, suprimiendo a todo intermediario entre el pagador y el fisco, de manera que las cualidades de sujeto pasivo y pagador del impuesto se confunden.

b) Impuestos indirectos. Son aquellos que gravan objetos del consumo o determinados servicios y que se encuentran incluidos, con especial indicación o sin ella, en el precio de aquellos o el pago por utilizar estos. En estos impuestos, el sujeto pasivo no siempre es el verdadero pagador de la cuota impositiva, gravan regularmente situaciones eventuales y son inestables.

c) Impuestos personales. Para Flores Zavala este tipo de impuestos se dirigen a la renta o a la riqueza de cada contribuyente, para lo que el Estado toma como principio impositivo la capacidad contributiva o las condiciones personales de cada particular que será afectado por el impuesto, por lo que la situación de cada contribuyente frente al impuesto es eminentemente personal.<sup>16</sup>

d) Impuestos Reales. Recaen sobre la cosa objeto de gravamen, sin tomar en cuenta la situación de la persona que es dueña de ella y que es sujeta del impuesto. De acuerdo a esta definición los impuestos directos reales son contrarios a los personales, debido a que el sujeto activo (Estado) es quien determina la renta o el capital privado de los particulares como la renta líquida a una propiedad. Se les denomina reales por recaer sobre la cosa que está sujeta al gravamen del sujeto pasivo. La ventaja que ofrecen estos impuestos se manifiesta en la seguridad que el Estado encuentra en ellos, puesto que de antemano se conoce el objeto sujeto a gravar, el cual no puede retractarse de la obligación tributaria. El Impuesto Único Sobre Inmuebles es un ejemplo claro de estos impuestos, por lo que se encuadra dentro de la clasificación dada y diremos que es Impuesto Directo Real pues el pago se efectúa en forma directa sin necesidad de intermediarios y además su determinación es en función de los bienes y no en función de la persona.

---

<sup>16</sup> Flores, Zavala. Ernesto. **Elementos de las Finanzas Públicas**. Pág. 191.

Habiendo expuesto algunas nociones generales acerca de los impuestos y teniendo claro en donde se encuadra el Impuesto Único Sobre Inmuebles, es procedente tratar el tema específico desde sus antecedentes y comentar aspectos propios del mismo.

### **3.5. Antecedentes**

En Guatemala no hubo impuesto sobre bienes inmuebles ni sobre la propiedad hasta 1921. Antes de ese año, el Gobierno obtenía sus ingresos fiscales por medio de la llamada Alcabala (Impuesto sobre la transferencia de patrimonio).

Desde la época de la conquista, la tenencia de la tierra tuvo muchos rasgos feudales y concentración en pocas manos. En épocas de la Reforma Liberal (Siglo XIX), se repartieron grandes extensiones de tierra y de la Iglesia Católica. La situación agraria de esa época se puede ilustrar en la siguiente cita de Solórzano (1947), "Los reformistas guatemaltecos, dejaron de subsistir dentro de la nueva organización de empresas agrícolas, los terrenos comunales y ejidales de muchos pueblos, y más aún, aquellos otros que no poseían la suficiente extensión de tierras y necesitaban depender de otros arrendándoles la tierra, fueron dotados de ejidos por la Reforma. Las tierras baldías propiedad del Estado o tierras realengas colosales, fueron repartidas entre gran número de agricultores, constituyéndose así la empresa agrícola de propiedad privada, base indispensable para el engrandecimiento económico nacional".

Antes de la Reforma prevalecía la renta de tierras que en sentido estricto no era impuesto pero sí una carga económica, ya que este dinero no ingresaba al Gobierno, pero significaba para el arrendatario un costo más de su producción. Para ese entonces, ni el arrendante ni la Iglesia pagaban ningún impuesto por la tenencia de tierras bienes inmuebles. Por lo tanto, la tierra se arrendaba para su uso y usufructo, estimulando así la productividad agrícola. Sin embargo, es esta Reforma que el Gobierno se empeña en repartir en propiedad la tierra y estimula la agricultura y en especial, algunos productos de exportación como el café.

En 1921 surge la primera Ley Tributaria sobre propiedad de los bienes inmuebles. Su objetivo era gravar la propiedad inmueble y su base era territorial. El impuesto era recaudado por el Gobierno Central y la tasa era del tres por millar. Con el paso del tiempo se exoneraron terrenos rústicos y urbanos de tamaño mínimo, se elevó la tasa al seis y ocho por millar a los terrenos de mayor extensión. A la base imponible se incluyó el valor de las mejoras introducidas abarcando edificios, instalaciones y cultivos permanentes.

A partir de 1953, la Municipalidad de Guatemala, y posteriormente otras municipalidades del departamento de Guatemala, incluyeron dentro de sus arbitrios el Arbitrio sobre la Renta Inmobiliaria, que gravaba la renta real o estimada de las propiedades de sus jurisdicciones. La ley otorgaba, por ejemplo, a la Municipalidad de Guatemala la facultad para

establecer tres zonas de tributación, según fueran urbanas, suburbanas o rurales. La categorización de la zona se establecía de acuerdo a lo estipulado en la Ley Preliminar de Urbanismo, que facultaba a las municipalidades a determinar hasta donde llega el área urbana en su jurisdicción. La tasa del arbitrio era del uno, tres y cinco por millar, según la zona de tributación.

En 1987, se crea la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, justificándose por la dualidad de tributación al existir el impuesto territorial, administrado por el Gobierno, y por el arbitrio de rentas inmobiliarias, administrado por algunas municipalidades. La responsabilidad de la administración de este impuesto fue asignada a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI). Dicha ley se encuentra establecida en el Decreto número quince guión noventa y ocho del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI).

### **3.5.1. Del Impuesto único**

Se establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República.

### **3.5.2. Objeto del impuesto**

La Ley del impuesto único sobre inmuebles en su artículo 3 menciona que dicho impuesto recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes.

El destino de dicho impuesto corresponde a las municipalidades del país, para el desarrollo local, y al Estado para el desarrollo municipal, destinándose al 70% del ingreso para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo; y hasta un máximo del 30% para gastos administrativos de funcionamiento.

### **3.5.3. Base impositiva**

La determinación de la base impositiva del impuesto se encuentra constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenecen a un mismo contribuyente; tomándose en consideración para el efecto:

- El valor del terreno,
- El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras,

- El valor de los cultivos permanentes,
- El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales,
- La naturaleza urbana, suburbana o rural , población, ubicación, servicios y otros similares.

La ley es clara al indicar que el impuesto se constituye por los valores de los inmuebles, pero además nos indica que dichos valores se determinan por:

- a) autoevaluó presentado por los contribuyentes;
- b) avalúo directo practicado por la Dirección o en su caso por la municipalidad toda ves que se encuentre administrando el impuesto;
- c) avalúo técnico practicado por valuador autorizado;
- d) nuevos valores consignados en el aviso notarial.

#### **3.5.4. Tasa**

Para la determinación del impuesto sobre las propiedades se establecen las escalas y tasas que van desde valores menores a Q.2,000.00 los cuales se encuentran exentos del pago del impuesto, seguido por los diferentes valores inscritos correspondiéndoles los rangos del impuesto hasta un máximo del 9 por millar. Dicho impuesto

deberá cancelarse al contado mediante un solo pago anual o bien podrá ser dividido en cuatro pagos trimestrales, durante los meses de abril, julio, octubre y enero. La importancia de este impuesto es que los ingresos que generan constituyen una fuente de financiamiento para los gobiernos locales. Por consiguiente, en muchos países, el nivel, y control del impuesto a la propiedad constituyen elementos fundamentales para establecer una política efectiva de descentralización.

## **CAPÍTULO IV**

### **4. Régimen de copropiedad de bien inmueble y sus formas de matriculación fiscal y municipal en las áreas comunes**

#### **4.1. Matricula fiscal**

Conjunto de propiedades que posee un individuo en un determinado lugar; y corresponde a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles el registro, control y fiscalización del impuesto; institución que a su vez debe mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles de todo el territorio de la República, bajo el sistema de folio real y establecer sistemas de valuación, determinando el justiprecio de los mismos para efectos impositivos.

De conformidad con la ley y como lo establece el Artículo 19, Decreto 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, se debe entender por folio real: "la inscripción efectuada con base a las características legales de cada inmueble que posea una persona en todo el territorio nacional. Constituyendo este folio real la matricula fiscal que deberá abrirse a cada contribuyente ....".

## 4.2. Definición doctrinaria

Para el autor Manuel Ossorio define matricula como: "inscripción que se hace en un registro de personas, cosas, actos o circunstancias; sirve para dar eficacia determinada a aquello que es objeto de matriculación."<sup>17</sup>

La matricula fiscal responde al sistema aplicado en España denominado "Sistema de Cuota". "El cual se prescinde de considerar globalmente el tanto que hayan de pagar en conjunto los contribuyentes de un municipio y, se exige el tipo de tributación aplicándolo al conjunto de fincas de cada propietario."<sup>18</sup>

La matricula vfiscal que actualmente se aplica obedece al control departamental, es decir si una persona posee propiedades en la ciudad capital se le apertura una matrícula en el municipio de Guatemala, y, si la misma persona tiene propiedades en el departamento de Quetzaltenango, tendrá una matrícula en ese

---

<sup>17</sup> **Ob. Cit.** Pág. 452.

<sup>18</sup> Fenech, M. **Enciclopedia práctica de derecho.** Pág. 874.

departamento con su número correspondiente. Esta forma de matriculación la aplicación del Impuesto Único Sobre Inmuebles corresponde al conjunto de propiedades que tiene una persona inscrita bajo la matrícula y no sobre el valor individual de cada propiedad.

El sistema de control por matrícula que se lleva para al cobro del impuesto se da a través de las diferentes formas de matriculación, utilizándose comúnmente los siguientes:

- Por el Propietario
- Por los registros del bien inmueble
- Por el Número de Identificación Tributaria (NIT).
- Por la dirección del inmueble.

La matrícula fiscal es donde se encuentran registradas todas aquellas propiedades declaradas por los contribuyentes y, que son inscritas bajo sistema electrónico específico, en los cuales cada propietario encuentra clasificada su matrícula, anteriormente eran inscritas bajo un número, folio y libro, departamento y municipio. En este tipo de control encuadra el inmueble sometido al régimen de copropiedad en donde la sección de catastro crea para el efecto una matrícula diferente de aquella, es decir es en donde se inscribe a todos y cada uno de los

copropietarios de los elementos comunes, ya que la misma recae proporcionalmente y equivalente a los derechos proindivisos que se tiene sobre la propiedad, existiendo entonces para cada propietario dos matriculas, una que corresponde a titulo personal e individual (lote), y la otra que se aplica en forma conjunta (derechos que se tienen sobre los elementos comunes) con el resto de copropietarios.

El control de la matrícula fiscal debe de efectuar cambios en su sistema operativo personalizando el control de la propiedad, siendo de esta manera un mecanismo que evite la duplicidad o inexistencia de la misma, logrando así que el control básicamente sea de la propiedad y, que a su vez permita tener el control general de las propiedades incluyéndose la parte alícuota a que tiene derecho sobre la finca sometida al régimen de copropiedad y no un control por persona.

Las deficiencias de la matrícula fiscal traen como consecuencia una serie de dificultades y desventajas para el propietario y para el fisco en control del impuesto. Sería pues deseable que el control de la matrícula fiscal se trocara en un control por propiedad incluyendo en la misma los derechos proporcionales del propietario cuando adquiere en Condominio.

### **4.3. Administración del impuesto**

La eficiencia en la administración del impuesto sobre las propiedades no sólo impacta sus ingresos sino que también afecta su equidad y eficiencia. Una administración fiscal deficiente constituye un obstáculo para implementar el impuesto a las propiedades, debido a que las autoridades no cuentan con la capacidad para administrar el impuesto, esto conlleva a que el sistema de recaudación por no contar con normas claras de procedimiento en el mantenimiento y actualización de la base de datos en la que se encuentran inscritas las propiedades, tiene como resultado que la base de ingresos no incluya a todas las propiedades gravables, aún como el presente caso en la que la finca sometida a régimen de copropiedad queda inscrita en algunos casos únicamente con valor de terreno sin tomar en consideración todas y cada una de las mejoras a la misma, en otros casos si efectivamente valúan la finca dándole un valor real al inmueble.

El proceso de gravar bienes inmuebles comprende los siguientes pasos:

1. La identificación del las propiedades que se gravan.

El primer paso es identificar la propiedad y quien es el propietario, esta información básica es necesaria para realizar un control fiscal para cada propiedad, siendo indispensable lo siguiente: su descripción; sus limites; valor del terreno como las mejoras; la elaboración de planos es un elemento importante para la identificación del inmueble.

## 2. La recaudación de impuestos

Que va desde emitir y cobrar el impuesto hasta asegurarse el pago del mismo. De conformidad con los Artículos 24 y 25 del Decreto 15-98 del Congreso de la República Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, generalmente si no se paga el impuesto en un periodo específico después de la fecha de vencimiento, se cobra una multa equivalente al 20 por ciento sobre la cantidad que hubiese dejado de pagar.

Nuestro sistema de recaudación deja sin efecto para este impuesto el cobro de intereses resarcitorios ni se aplicará sanción por mora. Por otro lado contempla el pago fraccionado en el cual celebra convenios de pago con el contribuyente que ha caído en mora y adeude al fisco el impuesto por más de cuatro trimestres y multas, haciendo

la salvedad que dicho convenio no se extiende al pago del impuesto que se continúa generando.

#### **4.4. Gestión para la tributación**

Para que el impuesto se genere, debe el inmueble estar inscrito en el Registro General de la Propiedad y en la sección de Matrícula Fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, que es la dependencia que tiene a su cargo el control de los bienes inmuebles, sus características y valores, es decir que sus principales atribuciones son la operación, registro y actualización de las matrículas fiscales de los bienes inmuebles de toda la República. Es conveniente aclarar, que una cosa es la dependencia denominada Sección de Matrícula fiscal y otra el término matrícula fiscal, que es la identificación que en forma alfa numérica (en el Departamento de Guatemala) y numérica (en el resto de la República), se le da a cada inmueble, el número de inmuebles que pertenecen a una persona individual o jurídica. Anteriormente estos se registraban en series de libros empastados, en los que se destina un folio para cada matrícula, realizando dichos registros en forma manuscrita, en la actualidad se usa en forma electrónica, similar a los Registros Civiles y General de la Propiedad, ya

que esta sección de Matrícula Fiscal es en si un Registro de Bienes Inmuebles.

La operación de los registros se hace con base en los avisos notariales dados por los propios interesados, avisos de compra venta o enajenación de inmuebles, permutas, trámite por liquidación de herencias, legados y donaciones, avalúos, etc.; todas las operaciones que se realizan, dan lugar al aumento o rebaja del valor registrado de los bienes inmuebles y como consecuencia, determinan el monto del impuesto a pagar de conformidad con las tasas al valor establecidas en el Artículo 11 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 15-98 del Congreso de la República.

#### **4.5. Consideraciones**

El Impuesto Único Sobre Inmuebles a partir del año de 1994 se está descentralizando a las municipalidades.

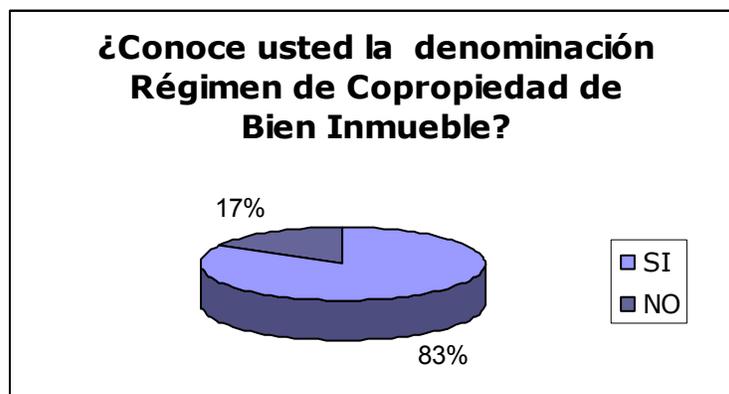
Se pretende que las municipalidades administren y recauden mediante técnicas administrativas que permitan transparentar las actuaciones. El

verdadero problema del Impuesto es que no existe una cultura tributaria y por ende la población es renuente a pagar impuestos.

#### **4.6. Presentación sobre las encuestas realizadas**

##### **4.6.1. Exposición de resultados**

Para ejemplificar lo expuesto en el presente trabajo se realizo encuestas a 12 personas, dirigidas a: Notarios, estudiantes de derecho, operadores y usuarios, con lo que se pretende establecer las principales causas y la opinión al respecto de cada uno de ellos, arrojando los siguientes resultados:



De las personas encuestadas un 83% conoce a cerca de lo que es para ellos el régimen de copropiedad, mientras que el 17% restante no lo conoce, debido a no tener experiencia en la constitución de una copropiedad.



En la presente gráfica el 75% de los encuestados reconoció que desconoce por completo el procedimiento en la inscripción de las áreas comunes en la matricula, mientras el 25% lo conoce y manifiesta que existe falta de conocimiento y capacitación de las entidades encargadas de la administración.



El 92% considera que es ineficaz y que no garantiza un registro adecuado, y manifiestan que dentro de los principales problemas se encuentran: falta de un de control actualizado, falta de un programa adecuado para el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles con relación a los derechos proindivisos y además deficiencia de una administración del Impuesto.





El 86% afirma que si existe limitante para una eficiente recaudación debido a la inexistencia de la finca sometida al régimen de copropiedad en la matricula fiscal o bien se encuentra inscrita pero por debajo del valor para la base imponible para el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

Con base a los resultados del estudio se puede considerar que en lo que respecta a la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmueble, cuyo aprovechamiento no necesariamente requiere de la introducción de grandes ajustes sobre la base imponible y las tarifas del Impuesto, el nivel de recaudación podría aumentar si las entidades encargadas de administrar y fiscalizar adoptaran medidas concretas, las cuales se pueden mejorar a través de desarrollar un mayor control, y para ello sea

hace necesario consolidar (específicamente en la inscripción de las áreas comunes en el Régimen de Copropiedad de Bien Inmueble) en una misma matrícula, ya que de esta manera se tendrá control y fiscalización de la propiedad.



## CONCLUSIONES

1. La organización del condominio tiene su base fundamental en un grupo de vecinos de que es posible la convivencia entre todos, y corresponde a estos la obligación de pagar el mantenimiento de las áreas comunes; impuestos fiscales y municipales que recaen sobre el inmueble sometido al régimen de copropiedad. Esta obligación de pagar pesa sobre los propietarios de cada unidad y posee tres características a considerar: es una obligación del propietario; que en caso de ser varios propietarios es solidaria y que la obligación es real respecto de la unidad.
2. La deficiencia de la matrícula fiscal trae como consecuencia dificultades y desventajas tanto para el propietario como para el fisco en el control de las fincas sometidas a la copropiedad.
3. El sistema de control de la matrícula fiscal debe trocarse en un control por propiedad, controlando así la propiedad y no al propietario para una dinamización del impuesto que a su vez permita reducir las evasiones fiscales.

4. El verdadero problema es que no existe una cultura tributaria y por lo tanto la población es renuente a pagar sus impuestos.
  
5. Inexistencia de un control de registro de cada inmueble a través de la Matrícula Fiscal, no se encuentra actualizado o no esta inscrito, por lo tanto la entidad recaudadora no conoce su existencia, y por ende no tributa.

## **RECOMENDACIONES**

1. Para que la administración sea eficiente, debe de entrar en un proceso de reorganización, siendo su objetivo primordial el de la creación de un Estado de ánimo positivo en el contribuyente, logrando de esta manera una evasión mínima y un máximo de cumplimiento de la ley.
2. La administración fiscal es la clave de una política fiscal efectiva y no al revés, es decir debe ser capaz de llevar a la practica con equidad y eficiencia ya que se busca gravar la propiedad en forma proporcional.
3. Actualizar el registro matricular por adiciones o deducciones, concretamente añadir a la matricula toda aquella información que sea necesaria o bien rebajar de la misma, lo que obliga a la entidad administrativa a valor constantemente la propiedad para aplicar el Impuesto con precisión e imparcialidad.

4. Debe existir una voluntad interinstitucional a efecto de aunar esfuerzos, principalmente en cuanto a la interconexión de datos se refiere, para proporcionar información mutua que permita la generación automática de controles cruzados entre las diferentes instituciones que de una u otra manera velan por el registro y control de la propiedad.
  
5. La información, regulación de la tenencia de la tierra y los demás productos del catastro nacional deberán ser aprovechados para mejorar la eficiencia de administración del Impuesto.

## BIBLIOGRAFÍA

- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Ed. Estudiantil fénix, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Ed. Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina. 1989.
- FENECH, Manuel. **Enciclopedia práctica de derecho**. Ed. Labor, S.A., 1952.
- FLORES ZAVALA, Ernesto. **Elementos de las finanzas públicas, los impuestos**. Ed. Porrúa, México. 1967.
- GIULANI FOUNROUGE, Carlos M. **Derecho financiero**. 2da. Ed. Ediciones Desalma, Buenos Aires, Argentina. 1973.
- GODOY, Norberto. **Teoría general del derecho tributario**. Ed. Albeledo-Perrot, Buenos Aires Argentina. 1992.
- NEGRI, José A. **Régimen argentino de propiedad horizontal**. Ed. Acayú. 1953.
- MICHELI, Gian Antonio. **Curso de derecho tributario**. Ed. De Derecho Reunidas, 3ra. Ed., Madrid. 1975.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Ed. Heliasta, S.R.L., Buenos Aires, Argentina. 1987.
- POIRIER, Pierer. **La propiedad horizontal Condominium**. Ed. Acayú, Buenos Aires.1955
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Ed. Pirámide, S.A.. 1976.
- PUINIER, Pierre. **La propiedad horizontal**. Ed. Acayó, 2da. Edición, Buenos Aires, Argentina. 1955.
- RODRIGUEZ LOBATO, Raúl. **Derecho fiscal**. Horla, S.A. México. 1986.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Tomo II. Universitaria, Guatemala. 1983.

SERRA ROJAS, Andrés. **Derecho administrativo**. Ed. Porrúa, S.A. Avenida República Argentina, México. 1988.

VILLEGAS, Héctor. **Derecho tributario**. Ed. De Palma, 3ª. Edición, Buenos Aires, Argentina. 1982.

### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Congreso de la República, Decreto Ley Número 106, 1963.

**Código Tributario**. Decreto número 6-91.

**Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles**. Decreto Número 15-98, 1998.