

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



**LA NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE
INMUEBLES PARA REGULAR LA FACULTAD ADMINISTRATIVA PARA LA
REVALUACIÓN DE LA PROPIEDAD**

ANNABELLA CAP PÚ

GUATEMALA, ABRIL DE 2010

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

**LA NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES
PARA REGULAR LA FACULTAD ADMINISTRATIVA PARA LA REVALUACIÓN DE LA
PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ANNABELLA CAP PÚ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, abril de 2010

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

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huítz Enríquez
VOCAL IV: Br. Mario Estuardo León Alegría
VOCAL V: Br. Luis Gustavo Ciraiz Estrada
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL

Primera Fase:

Presidente: Lic. Luis Efraín Guzmán Morales
Vocal: Lic. Byron Oswaldo De la Cruz López
Secretaria: Licda. Gloria Leticia Pérez Puerto

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Héctor René Marroquín Aceituno
Vocal: Licda. Eneida Victoria Reyes Monzón
Secretario: Lic. Carlos Humberto De León Velasco

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



Guatemala, 13 de febrero de 2008.

Licenciado

Carlos Manuel Castro Monroy

Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Presente



En atención a la providencia de esa facultad, en la cual se me nombró como Asesor del trabajo de tesis de la bachiller ANNABELLA CAP PÚ, intitulado: "LA NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES PARA REGULAR LA FACULTAD ADMINISTRATIVA PARA LA REEVALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE". Por lo que fundamentado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público me permito emitir el siguiente, dictamen.

- a) La bachiller, Annabella Cap Pú, sustentante de la tesis, ha cumplido con los procedimientos requeridos para su elaboración, logrando concretar el contenido científico, técnico, y su importancia en la realidad guatemalteca; por lo que es imperativo regular la facultad administrativa para la reevaluación de la propiedad inmueble e incrementar la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- b) Es oportuno mencionar que el trabajo de investigación, la sustentante lo realizó en forma acertada, diligente, conforme los lineamientos de las técnicas de investigación ya que utilizó el método científico para seleccionar la información sobre el tema, la fase de sistematización de la misma y la recopilación bibliográfica y demás datos en cuanto a las subsecuentes fases metodológicas se dieron en forma alterna, el método deductivo que parte de la clasificación de los bienes inmuebles, hasta la aplicación del método de tasación colectiva, efectuándose el análisis de dos casos



particulares para establecer la tasa impositiva para efectos del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

c) De la asesoría realizada, cabe destacar que se hicieron cambios en la redacción del trabajo conforme las normas establecidas por la Real Academia de la Lengua Española. Así mismo, se pudo observar que la bibliografía consultada fue la adecuada. De lo anterior se pudo establecer que el aporte científico de esta tesis es fundamental y a mi criterio puede ser considerado un aporte doctrinario para esta casa de estudios, pues el mismo arribo a conclusiones importantes que son congruentes con las recomendaciones propuestas, por lo que se determinó realizar, en dicho trabajo un proyecto de ley, incorporado como anexo, dirigido a implementar la reforma al Artículo cinco de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en el sentido de actualizar el valor de los inmuebles a efecto de que todos los propietarios de bienes inmuebles, efectúen el pago del referido impuesto en base al valor real y actual de su inmueble.

Por lo antes expuesto, a mi consideración el contenido del trabajo de tesis, de la bachiller ANNABELLA CAP PU se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa correspondiente, específicamente lo establecido en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, en consecuencia es procedente emitir el presente DICTAMEN FAVORABLE, aprobando el presente trabajo de tesis.

Aientamente,



Lic. RAFAEL FRANCISCO CETINA GUTIERREZ
Colegiado No. 4106

Rafael Francisco Cetina Gutiérrez
ABOGADO Y NOTARIO
COL. 4106



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintisiete de febrero de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) MISRAHI IRAM ABEN AUYÓN BARRIOS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante ANNABELLA CAP PÚ, Intitulado: "LA NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES PARA REGULAR LA FACULTAD ADMINISTRATIVA PARA LA REEVALUACION DE LA PROPIEDAD INMUEBLE".

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


LIC. MARIO TULLIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
MTCL/ragm



Guatemala, 26 de mayo de 2008.

Licenciado

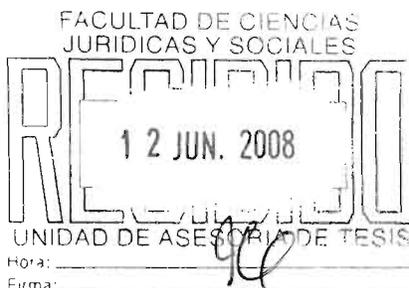
Carlos Manuel Castro Monroy

Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala.

Su despacho:



Atentamente me dirijo a usted para hacer de su conocimiento que en cumplimiento de la providencia de fecha veintisiete de febrero de dos mil ocho, he procedido a revisar la Tesis de la estudiante ANNABELLA CAP PÚ, intitulado "LA NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES PARA REGULAR LA FACULTAD ADMINISTRATIVA PARA LA REEVALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE" por lo que fundamentado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público emito el dictamen siguiente:

- a) La bachiller, Annabella Cap Pú, siguió las instrucciones y recomendaciones indicadas, en cuanto a la presentación y desarrollo del mismo, sugiriéndole el cambio del nombre del trabajo de tesis, el cual ahora se intitula así: "LA NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES PARA REGULAR LA FACULTAD ADMINISTRATIVA PARA LA REEVALUACIÓN DE LA PROPIEDAD", para el efecto se incorpora como anexo la propuesta de Reforma al Artículo once de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- b) Respecto la metodología utilizada fue la del análisis a la síntesis, empleando como técnica de investigación la bibliográfica; y en la redacción fueron observados los términos técnicos y jurídicos acordes al tema investigado según la Real Academia de la Lengua Española; por lo que considero que este trabajo de tesis contribuye a

aportar herramientas y métodos a los entes administrativos para un eficaz estudio conforme los lineamientos establecidos.

- c) La bibliografía recurrida de carácter nominal y derecho comparado, fue acorde al tema investigado, por su parte las recomendaciones y conclusiones propuestas son por demás importantes para una real valoración de la propiedad inmueble.
- d) Observándose, que en el presente trabajo se llenaron los procedimientos científicos, técnicos que se deben cumplir según la normativa respectiva, Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, en virtud de lo cual es procedente emitir **DICTAMEN FAVORABLE, aprobando el trabajo de tesis.**



Lic. Misrahí Iram Aben Auyón Barrios

Colegiado No. 3819

Revisor de Tesis

ID Y ENSEÑAD A TODOS

Misrahí Iram Aben Auyón Barrios
ABOGADO Y NOTARIO



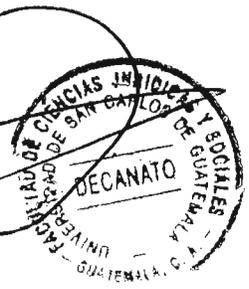


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintisiete de enero del año dos mil diez.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante ANNABELLA CAP PÚ, Titulado LA NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES PARA REGULAR LA FACULTAD ADMINISTRATIVA PARA LA REVALUACIÓN DE LA PROPIEDAD. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

MTCL/sllh.



DEDICATORIA



- A DIOS:** Mi escudo y fortaleza, gracias por esta vida.
- A MIS PADRES:** Antonio Cap, muy especialmente a mi querida mamá Elena Pú, que Dios la bendiga.
- A MIS HERMANOS:** Julio César, Tony y Carmen, por el apoyo incondicional y los momentos felices que hemos compartido.
- A MI ESPOSO:** Compañía idónea, que Dios puso en mi camino, Licenciado Tomás Ajché.
- A MIS SOBRINOS:** Con cariño a Christopher, Samuel, Josué, Gaby, Nancy, Gregory y Kimberly.
- A MI FAMILIA:** Especialmente a mis cuñados Mara Lisbeth, Hugo y suegra Juana Yax, gracias por ser parte de mi familia.
- A MIS AMIGOS:** Por esas palabras de aliento que llegaron en el momento justo, por su amistad incondicional.
- A MIS AMIGAS:** Especialmente a las de la Congregación Luterana Alemana, por el apoyo incondicional recibido.
- A:** La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, muy especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, a quien siempre añoraré.
- A:** Mis vecinos y amigos de Residenciales Mirador de la Cruz, con respeto y admiración.
- A:** Usted especialmente, gracias por compartir conmigo y familia esta alegría.

ÍNDICE

Pág.

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. Los bienes.....	1
1.1. Definición de los bienes.....	2
1.2. Clasificación de los bienes en la doctrina	3
1.3. Derechos reales y personales.....	11
1.4. Derechos reales en el Código Civil.....	15

CAPÍTULO II

2. La compraventa civil.....	19
2.1. Definición de compraventa.....	19
2.2. Antecedentes históricos de la compraventa.....	21
2.3. Características y requisitos del contrato de compraventa.....	24
2.4. Regulación legal y elementos de la compraventa.....	27
2.5. Modalidades de la compraventa	30

CAPÍTULO III

3. Tributos.....	39
3.1. Origen de los tributos.....	39
3.1.1. Principios generales de los tributos.....	41
3.1.2. Necesidad de la existencia del tributo.....	42
3.2. Noción general de la teoría jurídica de la tributación.....	43
3.3. Poder o potestad tributaria del Estado.....	44
3.3.1. Limitaciones a la potestad tributaria.....	45
3.4. Clasificación de los tributos.....	47
3.4.1. Impuestos.....	48
3.4.2. Tasas.....	50
3.4.3. Contribuciones especiales.....	53
3.4.4. Arbitrios.....	56

CAPÍTULO IV

4. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI-	61
4.1. Estructura orgánica de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.....	62
4.2. Manual de valuación inmobiliaria.....	65
4.3. Valuación de terreno y la edificación en casos particulares.....	70
4.4. Factores de ajuste al valor base del terreno.....	73
4.5. Determinación del valor ajustado de la construcción.....	76
4.6. Calculo del valor del bien inmueble.....	77

CAPÍTULO V

5. El Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-	83
5.1. Antecedentes históricos.....	83
5.2. Características y determinación del impuesto anual.....	85
5.3. De la actualización y disminución del valor fiscal.....	88
5.4. De las exenciones.....	90
5.5. Procedimiento para la descentralización del impuesto y sus ventajas.....	90
5.6. Datos relacionados con los ingresos de este tributo.....	92
5.7. Análisis jurídico de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-.....	94
Decreto 15-98 y la importancia de la revaluación de la propiedad inmueble	
5.8. Forma en que debe quedar el Artículo cinco de la Ley del Impuesto Único..	105
Sobre Inmuebles.....	
CONCLUSIONES	111
RECOMENDACIONES	113
BIBLIOGRAFIA	115

INTRODUCCIÓN

Como principio consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala, es deber de todas las Corporaciones Municipales, procurar el fortalecimiento económico de sus municipios, a efecto de realizar las obras y prestar los servicios esenciales necesarios de todos sus habitantes, objetivos que han sido difíciles de cumplir en parte por, la insuficiente recaudación y déficit económico del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en la mayoría de municipios del país, ocasionada por la falta de actualización de valores inmobiliarios, que no se realiza desde el año de mil novecientos noventa y ocho, por lo que se mantienen valores fiscales de hace veinte años, generando con ello la subvaluación y subvaloración de los mismos.

El Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales, afirma que solamente los inmuebles financiados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, reportan montos reales sobre el precio fiscal, mientras que las nuevas construcciones remodelaciones o ampliaciones, están subvaluadas, en casi todos los departamentos del país; violando con ello el principio constitucional de equidad y justicia, pues existen casos de inmuebles ubicados, en zonas de clase alta, que pagan menos tributos, que otros ubicados en zonas precarias. La Superintendencia de Administración Tributaria, ha informado que en los últimos años la captación de este recurso a nivel nacional ha sido deficiente, extremos que han sido confirmados por expertos y por el propio gobierno, quienes han recomendado a los gobiernos municipales, implementar una política de actualización de valores inmobiliarios, con el fin de que los contribuyentes paguen este impuesto sobre el valor real de la propiedad.

Por lo antes expuesto, pretendo fundamentar la necesidad de reformar la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto Número 15-98, del Congreso de la República, y facultar al ente administrativo, practicar la revaluación de la propiedad inmueble a nivel nacional, con el objetivo de determinar el valor real de los inmuebles y establecer en cada caso concreto, la base imponible de determinación de la obligación tributaria, consecuentemente hacer más eficiente la recaudación del impuesto en toda la nación.

En su elaboración se utilizó el método deductivo en los primeros cuatro capítulos, al hacer un estudio general de las diferentes instituciones, y hasta llegar al capítulo quinto en que se utilizó el método inductivo, en el cual se probó la hipótesis planteada referente a la necesidad de reformar el Artículo cinco de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto Número 15-98, del Congreso de la República, y facultar al ente administrativo, para que a falta de autoavalúo, avalúo directo, o avalúo técnico que son los medios legales para la actualización del valor fiscal, realice administrativamente dicha función.

Para su comprensión, esta investigación se dividió en cinco capítulos, desarrollándose de la siguiente manera: el primer capítulo describe los bienes, derechos reales, personales, clasificación, y teorías; capítulo segundo contempla la compraventa, antecedentes históricos, características, requisitos, elementos y modalidades; en el tercer capítulo se desarrollan los tributos, definición, clasificación, impuestos, tasas, contribuciones especiales, arbitrios, y diferencias; el capítulo cuarto se refiere a la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles, DICABI, manual de valuación inmobiliaria; por último comprende el quinto capítulo hace un análisis jurídico de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y la importancia de la revaluación de la propiedad y su propuesta de reforma.

CAPÍTULO I

1. Los bienes

El derecho ha sido definido como un conjunto de normas justas y coactivas que regulan las relaciones entre los hombres; tal concepción, pone de manifiesto que es el hombre el creador y destinatario de las normas jurídicas, siendo por esta circunstancia el sujeto del derecho; los seres inanimados e irracionales, de los que se sirve para la atención de sus necesidades, no pueden en razón de lo dicho, recibir tal calificación lo que no implica que se encuentren al margen del concebir jurídico, es decir, que si el derecho concede poder de obrar y facultad de exigir; ambas potestades para existir concretamente, deben recaer en algo, y ese algo será el objeto de la relación jurídica.

De tal forma, que puede establecerse que los objetos del derecho son pues, las cosas ambientes cuya estimación conceptual ha sido apreciada de manera diversa en razón de quien opine. Así también, dentro del nivel corriente o tradicional, cosa es todo lo que existe en el mundo exterior y fuera del hombre; filosóficamente, el término comprende todo lo que existe o puede existir, concepción que incluye a todo ente pensante real o irreal. Para el derecho, sin embargo, cosa es todo ente corpóreo o incorpóreo sobre el que puede constituirse una relación jurídica.

En ese orden de ideas, para que sea posible constituir las, éstas deben observar dos condiciones siguientes: Ser útiles, pues mediante su uso el hombre pueda satisfacer una necesidad humana y se le de la utilidad a los bienes para el fin que fueron creados; y ser

apropiables, lo que significa que éstas deben ser susceptibles de pertenencia, todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley, no pueden encuadrarse dentro de esta clasificación. Desde este punto de vista, todo lo que se ajuste a tales presupuestos, recibe la calificación legal de bien, estableciéndose una diferencia entre los términos cosas naturales y jurídicas o bienes.

En tanto que el primero, por referirse de manera amplísima a todas las cosas existentes, es de principio genérico, el segundo por particularizar a un sector de las anteriores se constituye de índole específica.

1.1. Definición de los bienes

Para Manuel Ossorio, los bienes son catalogados como: “Los objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas”.¹ Según la teoría anterior, podemos decir que, éstos son considerados como todas las cosas útiles que pueden ser adquiridas por los hombres para satisfacer sus necesidades más indispensables.

Por su parte, la legislación de la materia, específicamente el Código Civil en el Artículo 442, se manifiesta acorde con la doctrina, al establecer que: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación”; y en el Artículo 443 reconoce tácitamente la característica de utilidad al determinar que los objetos apropiables son: “Las que por su naturaleza o por disposición de la ley no están fuera del comercio”.

¹ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**. Pág. 83.

De las terminologías y las percepciones legales expuestas, se puede inferir que, tanto del contenido de la norma como de la acepción doctrinaria, los bienes deben de encontrarse en el tráfico mercantil lícito.

La legislación pese aceptar la diferenciación conceptual en referencia, incurre en su articulado en algunas deficiencias terminológicas, al usar indistintamente las palabras cosas y bienes, otorgándoles una misma identidad lo cual produce ambigüedad.

1.2. Clasificación de los bienes en la doctrina

En este tema existe diversidad de autores y doctrinas, que aunque algunas coinciden otras tienen aristas diferentes en sus elementos, por lo que se considera fundamental el abordar este término, desde puntos de vista que sean congruentes con la normativa vigente hasta los que no por el contrario, presentan una acepción distintiva.

Sin embargo, por considerar de trascendencia elemental en este aspecto, se citará a continuación al autor José Castan Tobeñas, desplegando la categorización de su doctrina:

1) Por sus cualidades físicas o jurídicas:

Para poder vislumbrar acertadamente una acepción con respecto a lo abordado en este capítulo, es oportuno señalar particularmente sus cualidades, tanto las físicas como las de carácter jurídico.

2) Por su naturaleza:

- a) Corporales: Considerados aquellos que tienen una existencia física apreciable a los sentidos del ser humano, como lo sería una mesa.
- b) Incorporales: Son los que aún no teniendo manifestación concreta y tangible producen efectos jurídicos determinables, para el efecto se podrían mencionar los derechos de autor.

3) Por su determinación:

- a) Genéricos: Se identifican por su naturaleza común, por ejemplo un automóvil, un libro, una escultura, una casa.
- b) Específicos: Se reconocen por sus elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza, entre ellos un ejemplo clásico se podría citar el de un reloj marca Citizen.

4) Por su susceptibilidad de substitución:

- a) Fungibles: No tienen una individualidad propia y determinada pueden ser substituidos por otros de su mismo género, quedando enmarcado en esta clase los granos básicos, como frijol, arroz y maíz.
- b) No fungibles: Los que teniendo una individualidad precisa y concreta no pueden ser substituidas por otros, por ejemplo: La última cena de Leonardo Da Vinci, bienes regulados en el Artículo 454 del Código Civil.

5) Por las posibilidades de uso repetido:

- a) Consumibles: Su uso altera su sustancia, de tal manera que impide un ulterior aprovechamiento de sus funciones, entre estos encontramos, la gasolina, los alimentos o el agua.

b) No consumibles: No se destruyen o se extinguen por su uso, lo cual permite una utilización prolongada sin que los mismos desaparezcan; están sujetos a depreciación económica y mantienen su naturaleza intacta pese al uso que de ellos se haga, como por ejemplo un automóvil.

6) Por las posibilidades de fraccionamiento:

a) Divisibles: Se caracterizan porque sus partes se pueden utilizar en forma independiente o en forma fraccionada, sin detrimento de su naturaleza, entre ellos podemos mencionar a los muebles.

b) Indivisibles: Ellos no admiten una división sin menoscabo de su entorno y de su uso, citándose entre éstos un edificio.

7) Por su existencia en el tiempo:

a) Presentes: Gozan de existencia actual; viven la realidad del orden físico o legal en el momento de ser tenidos en cuenta como tales, al constituirse una relación jurídica, una finca se encuadra en este tipo.

b) Futuros: Su existencia no es real, se tiene la esperanza de que existan en el futuro, son apropiados de venir a la vida según el Artículo 1805 del Código Civil los regula así: “Pueden venderse las cosas futuras, antes de que existan en especie, y también una esperanza incierta, como lo serían la cosecha en una finca”.

8) Por su existencia en el espacio y posibilidades de desplazamiento:

En la actualidad hay diversos puntos de vista pero una de las clasificaciones más completas es la del profesor Castan Tobeñas, y es la transcrita a continuación:

“a) Inmuebles o raíces: Éstos no pueden trasladarse de un punto a otro sin deterioro, Así también, se establece que se admite que éstos deben ser considerados en atención a los siguientes criterios:

- Por su naturaleza: Lo son únicamente el suelo y el subsuelo.
- Por incorporación: Aquellos bienes que merecen la calificación de inmuebles por hallarse unidos al suelo de una manera permanente, entre ellos los edificios y árboles.
- Por su destino: Bonet, citado por el autor antes mencionado, establece: “Aquellos que por su naturaleza son muebles, pero por estar al servicio permanente de un fundo o son anejas a él como pertenencias, son consideraros inmuebles”,² por ejemplo: los semovientes al servicio de una explotación agrícola.
- Por analogía: Bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éste, ejemplo la hipoteca.”³

La normativa vigente, en el Artículo 445 del Código Civil, enumera los siguiente bienes inmuebles: “El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra; los árboles y plantas mientras estén unidos al suelo, los frutos no cosechados; las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente; las cañerías conductoras de agua, gas, o electricidad, incorporadas al mismo; los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas, telefónicas y las

² Ibíd. Pág. 536.

³ Castan Tobeñas, José. **Derecho civil español, común y foral.** Pág. 147.

estaciones radiotelegráficas; los muelles y los diques que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

También se consideran bienes inmuebles, para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran”.

b) Muebles: Son aquellos que no pueden ser susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza.

La dinámica del traslado relativa al tema, apunta a lo señalado por Puig Peña, al establecer que: “Podrá ser propia como en el caso de los semovientes o bien externa, en el caso de los demás bienes muebles.”⁴

Al respecto, la legislación nacional en el Artículo 451 del Código Civil, describe los siguientes: “Los que pueden trasladarse de un lugar a otro sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados; las construcciones en terreno ajeno hechos para un fin temporal; las fuerzas naturales susceptibles de apropiación; las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirirlos o para la edificación u apertura de comercios sobre ellos; los créditos referentes a muebles,

⁴ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit. Pág. 537.**

dinero o servicios personales; y los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial”.

9) Por la conexión de unos con otros:

Estos pueden catalogarse de distintas formas, indicadas, a continuación

A) Por su constitución y contenido:

a) Singulares: Se clasifican en simples y compuestos. Los primeros, constituidos por un todo orgánico, como una obra de arte o un semoviente y los segundos integrados por la fusión de varios elementos, tal el caso de una casa.

b) Universales: Los comprendidos por varios componentes, entre los que no existe un vínculo material, cuestión que no obsta para que sean considerados como un todo, en ellos una biblioteca o un rebaño.

B) Por la jerarquía en que interactúan en relación:

En atención a este punto de vista, pueden ser principales y accesorios, existiendo para determinarlos las condiciones siguientes:

a) Principales: Según su importancia y finalidad, el que tenga mayores atributos y su existencia no dependa de otros, por ejemplo un carro en relación o su equipo estereofónico.

b) Accesorios: Aquellos cuya existencia esta condicionada por otros, como lo serían los botones en relación a un vestido.

C) Por la susceptibilidad del tráfico:

a) Cosas dentro del comercio: Susceptibles de tráfico mercantil, pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley, Artículo 443 del Código Civil.

b) Cosas fuera del comercio: Los que no pueden ser objeto de mercado. Esta imposibilidad puede ser absoluta como en el caso de ciertos productos que por ningún motivo pueden ser susceptibles de compraventa, por ejemplo la venta del sol o la luna.

Además, no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, las que por disposición de la ley, han sido declaradas irreductibles de propiedad particular, el Artículo 444 acepta en forma taxativa la imposibilidad de comercializar cierto tipo de bienes.

Dentro de este marco de prohibición, pueden ubicarse los bienes nacionales de uso no común sobre los que pesa una limitación absoluta en este sentido, por ejemplo: El tráfico de fármacos, drogas, estupefacientes y explosivos, encuadrados todos ellos como tipos penales.

D) Por el titular de su propiedad:

Éstos son catalogados bienes del Estado, de corporaciones y de particulares.

E) Por el carácter de su pertenencia:

Los bienes de dominio público, son aquellos cuya propiedad se atribuye al Estado o al municipio según el Artículo 458 del Código Civil, preceptúa entre ellos: “Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de pertenencia privada; los puertos,

muelles, embarcaderos, pontones, y demás obras de aprovechamiento general, contruidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades; las aguas de la zona marítima territorial en la extensión o términos que fije la ley respectiva; los lagos, ríos navegables y flotables, sus riberas; los ríos vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las no aprovechadas por particulares; la zona marítima terrestre de la república, la plataforma continental, el espacio aéreo y por supuesto la estratosfera en la extensión y forma que determina la ley.”

El Artículo 459 del Código Civil, clasifica los bienes de uso público no común, así: “Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades, las entidades estatales descentralizadas, los demás que constituyen su patrimonio; los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley; los ingresos fiscales y municipales; el subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos, los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra substancia orgánica o inorgánica del subsuelo; los terrenos baldíos, las tierras que no sean de propiedad privada; los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquiera el Estado o las municipalidades por cualquier título legal; los excesos de fincas rústicas o urbanas, de conformidad con la ley y los monumentos y las reliquias arqueológicas.

Bienes de propiedad privada: Aquellos que son de pertenencia particular.

1.3. Derechos reales y personales

Interesa hacer la distinción entre esta clase de derechos, que en su conjunto, según Calixto Valverde y Valverde, son: “Denominados derechos patrimoniales, entendiéndose que unos tienen por objeto las cosas del mundo exterior, derechos reales y los otros ciertos actos de los hombres, denominados personales”.⁵ De lo afirmado por el autor, se infiere que se les denomina patrimoniales, en razón que representan o tienen un valor pecuniario. A los segundos denominándoseles reales, pues el titular tiene una relación de poder jurídico inmediato sobre la cosa, en los segundos, derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. Así por ejemplo en el derecho de propiedad, sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo.

En cambio, si una persona adeuda a otra una determinada cantidad de dinero, la filiación entre ambas se entiende existente de persona a persona. En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. Manuel Ossorio, al abordar el tema sostiene que: “El derecho, entendiéndose el vocablo, en su sentido de derecho subjetivo, correspondiéndole una obligación”.⁶ Cada vez que un sujeto goza de una facultad jurídica, significa que puede exigir de otro un determinado comportamiento.

Para lo cual, el mismo doctrinario plantea que: “La obligación del derecho subjetivo puede referirse aún sujeto determinado como en el caso de las obligaciones o referirse a todos los sujetos sometidos al orden jurídico como en el de las propiedades, en que todas están obligadas a respetarla. En el primero de ellos, hablamos de facultades personales; en el

⁵ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 16.

⁶ OBCIT Pág. 228.

segundo, por contraposición, de derechos reales, cuando se refieren a una cosa y de derechos *erga omnes* para la generalidad de tales cosas”.⁷

Debe tenerse presente, en todo caso, que el derecho o en otras palabras la relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho sólo existe de persona a persona. En los derechos reales se hace énfasis en la cosa para resaltar el poder o facultad sobre la misma. En los derechos personales se enfatiza en la relación jurídica.

Elementos de los derechos reales, se distinguen, generalmente, dos elementos: el primero interno, el más intenso, que consiste en el poder inmediato que se otorga a una o más personas sobre la cosa; el segundo, considerado el externo que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación con las demás personas.

En la hipoteca, por ejemplo, el acreedor tiene un poder de garantía sobre el bien inmueble objeto de dicho gravamen; y ese poder, se refleja en la potestad absoluta, al tener el primer acreedor hipotecario prioridad de evicción sobre los demás sujetos. Para precisar la definición de derecho real han surgido diversos criterios que los tratadistas agrupan en tres teorías a conocer:

a) Teoría clásica

Esta concepción, para Diego Espín Canovas, es considerada: “Aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer *erga omnes* (para

⁷ Ibid. Pág. 536.

todo los hombres); el titular ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay por tanto, una relación directa entre persona y cosa".⁸

Dos son las características más esenciales, según esta teoría, por un lado la inmediatividad del poder sobre la cosa; es decir, hay por tanto una relación directa y sin intermediario entre persona y persona; y su eficacia *erga omnes* para todos los hombres, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiere que éste y contra cualquiera que la posea.

Según esta corriente, ésta aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que esta consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas, el deudor, tiene que realizar una prestación de dar, hacer o no hacer, y la otra, el acreedor, puede exigir que se realice. Por referirse esta presunción, de la distinción ya expresada, en la actualidad a la misma se le resta o niega importancia, en razón que todo derecho reacciona a personas entre sí, no existiendo, en su esencia, como relación de persona a cosa. No obstante a ello, la mayoría de tratadistas se inclinan por mantener tal disparidad, no tanto por su basamento jurídico sino por utilidad en la sistemática de la legislación civil influenciada aún por el derecho romano.

b) Teoría personalista o anticlásica

Surgió en Europa como resultado del estudio crítico de la teoría clásica. Por ello, más que una teoría, se trata de un conjunto de criterios doctrinarios que fundamentalmente, parten del siguiente punto de vista: las relaciones jurídicas sólo existen de persona a persona, no

⁸ Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 1.

entre éstas y cosas; apartándose así del criterio clásico sobre el derecho real, señorío directo sobre la cosa, dando vida a la idea de una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo están sujetos a la obligación de no hacer; consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo, como la obligación pasiva universal.

Los distintos criterios en que se basa esta doctrina coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el personal, esencialmente en lo concerniente a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona, generalmente en lo segundo.

c) Teoría ecléctica

Se sintetiza este presupuesto, según el autor precitado, en los términos siguientes, al indicar que: “Frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásica y personalista, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que talvez se aproximen más a la verdad”.⁹

En efecto, se hace una doble crítica a dichas teorías, a la clásica se le atribuye su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres, y la personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal.

⁹ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 15.

El derecho real, se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido éste por el poder sobre la cosa y aquél por su oponibilidad *erga omnes*. Así como, la teoría clásica no destacó suficientemente la primera arista, la tesis obligatoria, en cambio, desconoció el sector interno. Estos aspectos son en realidad propios de todo derecho, si bien en algunas se destaque más alguno de ellas.

Por lo anterior, es que esta característica del derecho real, existe también en la obligación sólo que resalta más en aquél. Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la doctrina conservadora referida.

1.4. Derechos reales en el Código Civil

El Código Civil, trata la materia en el libro segundo, título uno, capítulo uno, de los bienes de la propiedad y demás derechos reales, no la desarrolla conforme a un esquema de clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos; es así, como trata los bienes en el título I, para ocuparse, en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos; el título III, del usufructo, uso y habitación, el título IV, de las servidumbres; y en el título V, de los derechos de garantía, incluyendo como tales la hipoteca y la prenda en sus diversas modalidades.

En cuanto a los derechos reales, el Código Civil guatemalteco vigente sigue fundamentalmente el desarrollo del Código del año de 1933, aunque con variantes sustanciales, dentro de la composición de elementos.

Por citar alguno de éstos, se puede mencionar como prototipo, el no dedicar un título especial a la posesión y a la accesión, como lo hizo el referido Código. En apego al criterio seguido por el Código Civil, puede hacerse la siguiente enumeración de los derechos reales, siendo éstos:

1) Propiedad: Como derecho real por excelencia, otorga un poder amplio e inmediato de goce, disposición y persecución sobre la cosa.

2) Posesión: No implica la mera tenencia temporal, sino el ánimo de aprovecharse, téngase o no título sobre la misma. Por su especial naturaleza, algunos autores tratan a la posesión antes que la propiedad.

3) Usucapión: Entendida como la prescripción adquisitiva, la cual se basa necesariamente en la previa tenencia para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.

4) Accesión: La cual deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa genera, pertenecen al propietario.

5) Usufructo, uso y habitación: Surgen en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, con respecto al titular de esos derechos y los cuales crean una relación inmediata y directa sobre aquella.

6) Servidumbre: Crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.

7) Hipoteca y prenda: La primera que recae sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, la que se utiliza con el objeto de garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo en que se no hubiere inscrito similar derecho con antelación.

De los aspectos y elementos abordados, se puede establecer que es fundamental y determinante para este estudio, efectuar un minucioso análisis jurídico y doctrinario, relacionado al tema de los bienes como tal, para poder fijar elementos de convicción que fueron y son utilizados en legislaciones de derecho comparado, como la española, a fin de verificar cuál es la importancia de reconocer la calidad de derecho real a otros derechos, como el de tanteo o preferencia que beneficia a una persona para adquirir la cosa cuando el dueño decida enajenarla y el de opción facultad que se otorga a una persona para adquirir determinado bien, bajo las condiciones estipuladas.

Concluyéndose entonces, que es materia de discusión doctrinaria comprobar la conveniencia o no de que la legislación fije o no taxativamente el número y clasificación de los derechos reales, que la misma reconoce como tales. Otras por el contrario, proveen la calidad de derechos reales a los que con esa denominación, enumeran legalmente. Este último criterio, también es comprendido por el Código Civil de Guatemala, es el que en la actualidad proyecta una mayor aceptación, pues el mismo sirve para evitar que a voluntad de las partes se puedan erróneamente crear derechos reales no regulados en la ley y crear nuevos tipos con efectos jurídicos también distintos a los que por finalidad teleológica posee dicho término, sistema que en la doctrina se reconoce como *números apertus*.

CAPÍTULO II

2. La compraventa civil

Desde el punto de vista doctrinario y legal existen diferentes formas de enfocar este tema, ya que para algunos autores y legislaciones, la tipifican como un contrato traslativo de dominio, cuyo efecto inmediato es la transferencia de una cosa o derecho.

Además, de lo anterior, es considerada como una institución básica del derecho civil, y uno de los contratos más usuales, existiendo variadas definiciones doctrinarias y legales, coincidiendo todas, por catalogarla como el contrato cual el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero por tal transacción.

Como se puede observar de lo expresado, la legislación civil guatemalteca sigue en forma absoluta la corriente vertida, la que le otorga a este tipo de transacción el carácter de efecto real, ajustándose así a todos los enunciados que los distinguen como tal.

2.1. Definición de compraventa

Al igual que los demás contratos, en la actualidad, existe una diversidad de enorme de definiciones sobre dicha figura; sin embargo, para los efectos de abordar lo concerniente al tema, se tomaran tanto solo algunas de ellas, las que fueron formuladas por los diversos

tratadistas del derecho civil, las cuales se pueden mencionar, por su importancia las siguientes:

Para Manuel Ossorio: “Habrá compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra, la propiedad de una cosa, y ésta se obliga a recibir y a pagar por ella un precio cierto en dinero”.¹⁰

Agustín, Bravo González, se refiere a que: “Hay compraventa cuando una parte llamada vendedor, procura la libre posesión y el disfrute completo y pacífica de una cosa determinada a la otra comprador, a través de un precio fijado en dinero. Vendedor es el que procura la cosa y está investida de la acción *vendit o ex vendito*. Comprador es el que debe entregar el precio y su derecho está sancionado con la acción *metí o exceptio*”.

Por su parte, el aporte que hace Federico Puig Peña, sostiene: “Por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada, y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente”.¹¹

Así también, se refiere a esta institución Rafael Rogina Villegas, al concebirla como: “El derecho latino moderno, que se deriva del Código de Napoleón, es un contrato traslativo de dominio; es decir, se define como: Una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero”. La ley sustantiva dentro del Artículo 1790, establece: “Por el contrato de

¹⁰ Ossorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales**. Pág. 140.

¹¹ Puig Peña, Federico. **Compendio de Derecho Civil**. Tomo III. Pág. 556.

compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero”.

Tanto en la doctrina como la legislación civil guatemalteca, se está de acuerdo en distinguir la principal función en relación a esta transición, que es la traslación de dominio por medio de un precio, ya sea que éste se haya pagado o no en su totalidad y dieren en relación con el concepto de derecho romano y el que da la ley civil española, ya que ambas no hacen mención que sea un contrato de dominio. Por tal razón, se puede decir que en el contrato relacionado, una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero.

2.2. Antecedentes históricos de la compraventa

En el derecho romano, la compraventa no fue traslativa de dominio, tal como se definía al adoptarla como un contrato, por el cual el vendedor se obligaba a entregar una cosa y garantizar su posesión pacífica y útil, respondiendo de las perturbaciones jurídicas de tercero y de los vicios ocultos sobre la misma, y el comprador a pagar un precio por ella; recayendo además sobre cosas ajenas, garantizándose la posesión pacífica y útil, para que el contrato fuera válido; de tal cuenta, que el comprador, por su parte, no podía reclamar entre tanto no se le privara su uso, aún cuando tuviera conocimiento cierto de que la cosa era ajena. Esto no quiere decir, que en esta época se permitiera la disposición de algo ajeno considerando lícita la enajenación; pues dicha interpretación, la llevaron al extremo de considerar que el fraude en esta materia estaba autorizado o bien no prohibido en la normativa.

Lo único que significó fue la obligación del vendedor en transmitir el dominio, por consiguiente la venta se calificaba como válida, en tanto se garantizara la posesión al comprador, pero es claro que si posteriormente el dueño la reivindicaba y el vendedor no había cumplido con la obligación de avalarla, éste era el responsable por incumplimiento, pues ello se deriva de no existir el mantener al comprador en el uso y goce.

Rodolfo Sihm, expresa al abordar el tema que: “En el derecho romano, el contrato por sí sólo no era traslativo, trátase de compraventa, permuta, donación o sociedad, pues era menester, además del contrato, que tenía un simple efecto obligatorio pero no traslativo, recurrir a ciertas figuras jurídicas que según los tiempos llamaron mancipación, *in jure* o *traditio*, esta locución latina se refiere para que en unión del contrato, se operara la traslación de la propiedad.

Además de estas figuras, existían otros medios de consolidar el dominio, como la usucapión, que partiendo de la compraventa o de algún contrato de los que actualmente son traslativos de dominio, otorgaba al adquirente a través del tiempo la propiedad, el efecto del contrato era, desde este punto de vista, una posición apta para adquirir el dominio por prescripción o bien conceder la posesión pretoriana, que justamente se diferenciaba del dominio, en que no otorgaba la propiedad, pero sí constituía una forma de posesión eficaz, para que a través del tiempo se convirtiera en *dominium*”.¹²

De tal manera, que esta transacción de origen romano fue evolucionando en lo que se refiere a sus efectos, pues en este contrato, al igual que en todos aquellos traslativos de

¹² Sihm, Rodolfo. **Instituciones de derecho privado romano**. Pág. 235.

dominios, el derecho de gentes introdujo serias modificaciones, se advierte que paulatinamente se van determinando por grados las distintas consecuencias jurídicas por el derecho civil. Por su importancia, cabe señalar que los efectos mismos de la compraventa son los siguientes:

- a) Ésta por si misma, no transfiere al comprador la propiedad de la cosa convenida.
- b) Es un contrato por consiguiente, su único efecto es producir obligaciones; y las hay lo mismos para una parte como para la otra, de allí que es considerado bilateral.
- c) El vendedor no se obliga tampoco a hacer algo a favor del comprador propietario, en esto como en otros muchos puntos, se diferencia sustancial del que hubiese prometido por estipulación dar una cosa.

De lo anterior, entonces, se presenta la siguientes las interrogantes: ¿Cuáles son las obligaciones del vendedor? y ¿Se está obligado a suministrarla?; es decir, hacer tradición de ella en el tiempo y lugar convenidos.

Como ya se argumento, hacer tradición de una cosa es entregar la posesión de ella por su parte los jurisconsultos romanos tenían también una expresión especial para precisar en este punto la obligación del vendedor decían dar *vacuen possessionem*; lo que significa posesión libre, descentralizada de todo obstáculo. Bien entendido que la cosa debe quedar libre con todos sus accesorios.

Pero no es suficientemente indicar que la obligación del vendedor es dar o entregar. Es preciso recurrir a otra expresión sancionada en el derecho romano, y mucho más enérgica;

está obligado a proporcionarla al comprador, quien tiene la facultad de tenerla y usarla como todo un señor.

Se deduce, de lo escrito que cuando el bien ha sido entregado, el comprador se conserva la facultad de tenerla como dueño y si tuviese prueba de que pertenecía a otro, nada tiene que pedir al vendedor, porque la obligación de este último se ha cumplido; pero, desde el momento que, por efecto de una causa anterior a la venta, se priva al comprador jurídicamente de ella, tiene derecho para dirigirse contra él por daños y perjuicios. Este compromiso del vendedor se expresa al asegurarse al comprador de cualquier despojo.

Antes de que se adoptara abiertamente en el derecho romano el carácter consensual de la venta y aún después, cuando todavía no se precisaban con absoluta certeza en el derecho civil todos sus efectos, fue costumbre recurrir a una estipulación, mediante ella el comprador garantizaba su dación, quedando de esta suerte en una imposición el vendedor a transferir la propiedad y la libre posesión, siendo responsable por evicción o sus vicios, pudiéndose convenir la restitución del precio o su devolución, costumbre derivada probablemente de la ley de las doce tablas.

2.3. Características y requisitos del contrato de compraventa

El contrato de compraventa tiene particulares, legales y doctrinarias, que lo diferencian de los demás negocios jurídicos, siendo ésta la catalogada como legal, que es la que se estipula en el Artículo 1790 del Código Civil, que preceptúa la transferencia de la propiedad, el pago del precio en dinero y entrega de la cosa. Y la segunda,

conceptualizada como la doctrinaria: Ocaris Usuga Varela, expresa que: “las características en el contrato de compraventa son:

- a) Bilateral: Al momento de perfeccionarse surgen obligaciones para ambas partes, una de dar una cosa y la otra de pagar el precio;
- b) Oneroso: Para ambas partes se derivan prestaciones recíprocas y transmisión de los bienes mediante un costo;
- c) Conmutativo: Los beneficios son ciertos y equitativos; excepcionalmente puede ser aleatorio como sucede cuando la venta es de una cosa que no existe actualmente pero se espera que exista;
- d) Principal: No requieren de la celebración de otro contrato para su perfeccionamiento conformación o validez;
- e) De ejecución instantánea: Sus obligaciones son susceptibles de cumplimiento inmediato una vez perfeccionado el contrato; y
- f) Consensual: Se perfecciona por regla general con el simple consentimiento de las partes si hay acuerdo de voluntad en cuanto al precio y la cosa”.¹³

Mientras que Manuel Ossorio, afirma que: “es un contrato consensual, por cuanto se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto a las condiciones, sinalagmático, porque exige prestaciones recíprocas; onerosas desde el momento que requiere por una parte la entrega de una cosa y por la otra el de un precio; y conmutativos, pues las recíprocas prestaciones han de ser equitativas”.¹⁴

¹³ Usuga Varela, Ocaris. **La compraventa y la nulidad sustancial en la función notarial**. Pág. 197.

¹⁴ OBCIT DPág. 168.

Según Ernesto R. Viteri, manifiesta lo siguiente: “Características del contrato de compraventa:

a) Consensual: Porque queda perfecto, aunque ni la una ni la otra se hayan entregado. Por lo tanto, existe el contrato entre las partes desde que hay consentimiento en la cosa y el precio;

b) Traslativo de dominio: Tal como su nombre lo indica, su efecto natural y fundamental es transmitir la propiedad de una cosa al comprador, de allí que cualquier contrato en que se transmita a la otra parte, derechos reales que no sean la propiedad, no será compraventa pura, sino alguna modalidad de ella;

c) Bilateral: En excelencia, ya que tanto el comprador, como el vendedor resultan obligados, uno a entregar la cosa cuya propiedad transmitió al comprador y el otro, a pagar el precio. No habrá compraventa, sino donación, si el comprador no tiene la obligación de pagar el precio y tampoco habría compraventa, si el vendedor no tiene que entregar la cosa en propiedad al comprador;

d) Oneroso: Porque se estipulan gravámenes y derechos recíprocos, pues así como el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa en propiedad al comprador, asimismo tiene derecho el primero al precio en dinero, igualmente está ligado al vendedor por derecho que éste tiene a que se le transmita la propiedad de la cosa y se le entregue;

e) Conmutativo: Inmediatamente se puede observar el beneficio o la pérdida que causa, pues las prestaciones son ciertas y determinadas. Sin embargo, será aleatorio, si el objeto del contrato es una esperanza incierta, una cosa litigiosa o un derecho hereditario; y

f) Sinalagmático perfecto: Desde su origen, se crean obligaciones recíprocas a las partes de modo que cada uno es a su vez acreedor y deudor del otro”.

Como en todo contrato, en la compraventa se deben reunir las condiciones generales de validez, siendo estas: Capacidad, consentimiento, exento de vicios y objeto lícito.

2.4. Regulación legal y elementos de la compraventa

En Guatemala la compraventa esta regulada en los Artículos del 1790 al 1851 del Código Civil y preceptúa: “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero”. Así mismo, “El contrato de compraventa se perfecciona entre las partes desde el momento en que se conviene en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Prohibiéndose el pacto de retroventa”. De tal cuenta, que este contrato podría definirse como el negocio jurídico que consiste en conceder al vendedor la facultad de recuperar la cosa vendida, restituyendo el precio pagado, según lo estipulado en Artículo 1791 del mismo cuerpo normativo.

En esta misma dirección, el Artículo 1792 establece: “el marido no puede comprar de su mujer, ni esta de aquel, aunque haya separación de bienes”. En ese sentido, dicho Código, enumera y clasifica quiénes no pueden comprar por sí ni por interpósita persona e incluye a los administradores de bienes, depositarios judiciales, interventores, síndicos, liquidadores, jueces y demás funcionarios o empleados, abogados, expertos, procuradores, mandatarios judiciales, corredores, martilleros jurados, además los notarios cuyas actas de remate autoricen, el mandatario, los bienes del mandante sin consentimiento expreso y el albacea testamentario, estas limitaciones están señaladas expresamente Artículo 1793 Código Civil.

Es importante resaltar, que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. La venta de cosa ajena es nula y el vendedor debe restituir el precio si lo hubiere recibido y responder por daños y perjuicios si hubiere procedido de mala fe. El que comprare lo suyo por haberlo creído de otro, tiene derecho a conservar la cosa y a que se le restituya el precio.

Además, el Artículo 1795 del Código Civil, norma que los representantes de menores, incapaces o ausentes y los depositarios, administradores, interventores o liquidadores no pueden vender los bienes que tengan a su cargo sin llenar previamente las formalidades que para cada caso señala la ley.

Por los elementos de ésta, se considera que no hay compraventa si los contratantes no convienen en el precio o la manera de determinarlo; pueden pactar en que lo fije un tercero, y si éste no quiere o no puede hacerlo, el negocio jurídico quedará sin efecto; pero si la cosa fuere entregada, se presumirá que las partes han aceptado el precio corriente que tenga en el día y lugar en que se hubiere celebrado el contrato o el precio medio en caso de diversidad de precios, Artículo 1796 Código Civil.

Sin embargo, está permitida la venta de cosas futuras, antes de que existan en especie y también una esperanza incierta, Artículo 1805 Código Civil, primer párrafo, igualmente pueden transferirse las cosas futuras, derechos litigiosos, con limitaciones, gravámenes o cargas, siempre que el vendedor instruya previamente al comprador, de dichas circunstancias y así se haga constar en el contrato segundo párrafo del Artículo 1805 Código Civil.

De tal cuenta, es que se puede enajenar un derecho hereditario, sin especificar los bienes de que se compone, y en tal caso, el vendedor sólo responderá de su calidad de heredero. Éste, a su vez, deberá pagar al comprador las cosas de la herencia, de las que se hubiere aprovechado; y en sucesión, el comprador, satisfacer al vendedor las deudas y cargas que en razón de la herencia hubiere pagado, Artículo 1806 del Código Civil; a partir del Artículo 1809 están reguladas las obligaciones del vendedor y del Artículo 1825 las obligaciones del comprador.

Sus elementos los podemos agrupar de la siguiente manera:

a) Personales: El comprador y el vendedor, ambos deben tener la capacidad de negociar, ser mayor de dieciocho años y además se necesita tener la idoneidad de poder disponer de la cosa.

b) Reales: Debe ser susceptible de apropiación, existir en el comercio y el establecimiento del precio que es la contraprestación.

c) Formales: Los contratos deben de celebrarse en escritura pública, cuando se trate de bienes que se inscriben en el registro de la propiedad.

d) Esenciales: Los elementos esenciales están regulados en el Artículo 1251, del referido cuerpo normativo, y son aquellos sin los cuales el contrato de compraventa no puede tener existencia jurídica, ni validez formal, como lo son:

- Capacidad: Facultad de ser titular de derechos y obligaciones, y se divide en capacidad de goce o jurídica, de la cual están investidos los menores de edad o los declarados en estado de interdicción; capacidad de ejercicio o legal que tienen los mayores de dieciocho años que no se encuentren en estado de interdicción.

- Consentimiento: Manifestación de la voluntad de las partes para celebrar un determinado contrato.
- Objeto lícito: Que el bien se encuentre en el libre comercio y que no sea contrario a las leyes o prohibiciones expresas.

2.5. Modalidades de la compraventa

En la legislación guatemalteca, están reguladas las diferentes formas con las que se puede celebrar este contrato:

1) Por abonos con pacto o sin reserva de dominio: Ésta se puede celebrar, con pacto de reserva de dominio, la ley al respecto establece: “Es válida la venta con pacto de reserva de dominio, mientras el comprador no pague totalmente el precio o no se realice la condición a que las partes sujetan la consumación del contrato.

Por esta modalidad el comprador obtiene la posesión y uso de la cosa, salvo convenio en contrario, pero mientras no haya adquirido la plena propiedad le queda prohibido cualquier enajenación o gravamen de su derecho sin previa autorización escrita del vendedor”, Artículo 1834 del Código Civil.

Cuando el precio se paga totalmente o se cumple la condición la propiedad plena, se transfiere al comprador sin necesidad de ulterior declaración. En este caso, el vendedor deberá dar aviso por escrito al Registro General de la Propiedad, dentro de los ocho días de haberse cancelado totalmente, para que se haga la anotación respectiva.

La falta de cumplimiento de esta disposición será sancionada por el juez con multa de diez quetzales. Usualmente, cuando se vende un bien por abonos, se hace bajo esta modalidad que es una garantía para el vendedor de reservar el dominio, mientras no se la pague.

Dicha disposición, se puede constituir también para bienes inmuebles, sin embargo en la práctica notarial se utiliza sólo para bienes muebles. La determinación de quién de los sujetos de la relación contractual soporta los contingentes, de las cosas vendidas en el sistema de pago a plazos con pacto de reserva de dominio. Siendo objetivos en este aspecto, se puede establecer que es el comprador quien soporta los riesgos, los contingentes, las probabilidades o proximidades de daño de la cosa vendida con la reserva citada.

2) Con garantía hipotecaria: En el campo del derecho privado, específicamente en el sistema de seguridad y garantías que este ofrece a los particulares, destaca primordialmente la hipoteca, por cuanto que ésta constituye un derecho real de gran utilidad, que ofrece en el campo económico una excelente cobertura a su continua utilización por los particulares y su carácter funcional.

A través de su utilización se obtiene la movilización del crédito, lo cual implica la posibilidad de disponer de efectivo, sin necesidad de tener que enajenar anticipadamente los bienes, ni que exista la disposición de los mismos. Es decir, el constituyente de hipoteca o deudor hipotecario, según sea el caso, continúa siendo dueño o poseedor de los bienes gravados. Puede entonces, seguir con sus actividades y si la garantía no llega a realizarse debido a que las obligaciones se cumplen en la forma prevista, éste percibirá con

satisfacción, al cancelar la misma, como se reintegra a su patrimonio la totalidad del valor de sus bienes en sus diferentes aspectos apreciados.

La Ley civil guatemalteca, instaura una definición de la hipoteca de la siguiente forma: “La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación”. En los casos de venta de bien inmueble por abonos, lo usual, es constituir hipoteca sobre el mismo bien que se compra, en estos casos en la misma escritura se lleva a cabo la venta y el nuevo comprador, ya siendo propietario, constituye la hipoteca sobre el bien que fue comprado, derecho real que grava un bien para garantizar el cumplimiento de una obligación, afectando únicamente al bien sobre el que se impone, sin que el deudor quede obligado personalmente, ni aún por pacto expreso, lo que quiere decir que no hay saldo insoluto, y en el que el acreedor puede disponer judicialmente del bien gravado, cuando no se cumpla con la obligación, siendo nulo cualquier pacto de adjudicación de pago que pueda estipularse para el efecto”.

3) Fracción de inmueble: Frecuentemente, situamos que lo que se va a vender no es toda la finca, sino sólo una parte de ella, para lo cual es necesario desmembrar una fracción. Esta segregación, puede hacerse, según la normativa vigente, de dos formas:

a) Desmembración a favor del mismo dueño: La fracción que se desea vender para que forme un nuevo cuerpo y una nueva finca con un número distinto al que tiene la finca matriz o finca madre; y

b) Efectuar la venta de la fracción: En la misma escritura de compraventa se realiza la separación.

En el primer caso, únicamente comparece el propietario del bien en la escritura pública a otorgarla, por esa razón se le denomina a favor de sí mismo, ya que tanto la finca matriz como la nueva o la desmembrada, se inscriben a su nombre en el Registro General de la Propiedad, y en otra escritura vende la finca desmembrada.

Esta forma, es la adecuada y se considera de utilidad cuando se va a vender la fracción, pero aún no se sabe quién será el comprador, existiendo suficiente tiempo para formar una sola finca o varias con número de registro independiente. En el segundo presupuesto, se realiza en la misma escritura de venta, compareciendo el vendedor y comprador a celebrarla.

Para ambos casos, es necesario tener un plano de desmembración elaborado por un profesional de la ingeniería, donde se obtiene el área o superficie, medidas y colindancias. Debe tomarse en cuenta lo regulado en la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala, que dentro de su articulado hay una norma que exige que la partición o desmembración de un inmueble urbano debe contar con la respectiva autorización municipal para tal efecto. En la práctica registral, no se exige la autorización, cuando esta transición se hace para sí mismo.

4) Con reserva de usufructo vitalicio: Es usual que el vendedor venda el inmueble, pero se retiene para sí el usufructo; es decir, éste puede seguir usando y disfrutando del bien o de sus frutos, y en forma vitalicia, por el resto de su vida. En estos casos, lo que se vende es la nuda propiedad, reservándose el vendedor el usufructo vitalicio, por esta modalidad el comprador adquiere la propiedad con la limitación, que se extingue con la muerte del

vendedor; y no es que se constituya una utilidad, es simplemente una reserva, si la redacción del mismo no es clara dará dificultad al momento de efectuarse la inscripción en el registro.

Desde luego, este derecho también puede ser objeto de venta, independiente de la nuda propiedad de la finca, o constituirlo a título gratuito a favor de otra persona; en esos condiciones, si es necesario estipular un precio en el caso de venta y una estimación en el segundo, ya que se entiende que es una donación.

5) Pacto de rescisión: El Código Civil guatemalteco permite que las partes puedan estipular en el contrato de compraventa pactos de rescisión, aunque no es frecuente debido a la inseguridad que se crea al comprador, vale mencionar el pacto comisorio y el de adición al día.

6) Pacto comisorio: A través de él pueden las partes estipular que la venta se rescindirá si no se paga el precio en cierto día determinado. Sin embargo, en la compraventa se podrá solventar el importe después del día señalado para tal efecto, mientras no hubiere incurrido en mora en virtud de requerimiento.

La venta de cosas que no sean inmuebles se entenderá rescindida sin necesidad de requerimiento, si a la expiración del plazo convenido, el comprador no se presenta a pagar el precio.

7) Pacto de adición al día: También puede concertarse que la venta se rescindirá a solicitud del vendedor, si apareciera otra persona que pague más de lo que ofrece el comprador por el bien objeto del contrato; en el plazo máximo de tres meses, si se trata de bienes muebles, o de seis respecto a los inmuebles.

8) Derechos de posesión: Es una situación de estado de hecho, de la cual devienen consecuencias jurídicas, que vienen a proteger en mayor o menor medida esta situación de estado de hecho. Si se emplea la palabra posesión en un sentido mas amplio, puede decirse que posee aquel que de hecho actúa como titular, de un derecho, atributo en el sentido de que sea o no el titular de facto, goza de las ventajas y soporta deberes que normalmente corresponde gozar y soportar al titular del derecho. Así se comprende el aserto de que la posesión esta la imagen del derecho. José Arce y Cervantes al referirse al tema sostiene: “la posesión es una materia llena de dificultades para estudiarla en la doctrina”.¹⁵ Normalmente las cualidades de poseedor y propietario están reunidas en la misma persona, hay quienes adquirieron primero la posesión y después la propiedad.

Así también, indica: “se define como el ejercicio de un derecho, impeditamente a quien pertenezca, y quien lo ejercite como propio.”¹⁶ Sigue manifestando el autor citado: que la esta no puede aplicarse sino a las cosas que son susceptibles de propiedad privada y no sobre los bienes de dominio público ni sobre las cosas comunes”. Conviene recordar también, que cuando se habla de posesión de estado no se habla de la posesión en su vocablo técnico, sino en su acepción metafórico o sea que simplemente, con esta expresión se quiere decir que el poseedor de estado, es el que lo adquiere por tenerlo realmente”.

¹⁵ Cervantes y José Arce. **De los bienes**. Pág. 42.

¹⁶ **Ibidem**. Pág. 43.

En Guatemala, es frecuente hablar de la venta de posesión y de derechos de posesión, cuando los inmuebles no se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad, pero también cuando si lo están, pero no ha transcurrido el tiempo legal para convertir la posesión en dominio. Por lo tanto, no hay que confundir la tenencia de hecho con la ya inscrita. Aunque en la práctica, ambas son motivos de negociación.

Es decir, entonces que la primera de éstas ocurre cuando una persona, posee un inmueble pero no ha llevado ningún trámite de titulación supletoria, simplemente, lo posee. Para iniciar la diligencia anotada, se tiene que existir una posesión previa en forma pacífica, continua, de buena fe y a título de dueño por lo menos en un período de diez años. De tal cuenta, que el tenedor actual puede agregar a la suya, la posesión de sus antecesores, siempre que se cumplan con los requisitos legales.

Y por último, en la catalogada como inscrita, sobreviene que la persona ya hizo su trámite de titulación supletoria, habiendo cumplido ya con los requisitos que implanta la ley de la materia, al ser declarado con lugar y haber anotado su derecho. Esta posesión, por así decirlo, después de otros diez años se convierte en inscripción de dominio.

Adicionalmente, la legislación civil regula en los Artículos del 612 al 641 la posesión, en el Artículo 618 instituye lo relativo a la transmisión de ella, al señalar explícitamente: “Que el poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor o antecesores, con tal que ambas posesiones cumplan los requisitos legales”.

El Artículo 633, del mismo cuerpo legal, con respecto al tiempo de posesión establece: “Que tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, da derecho al poseedor para solicitar su Titulación Supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad”. Por su parte, el Artículo 620 del Código Civil, regula las condiciones para la usucapión“. Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continúa, pública, pacífica y por el tiempo señalado en la ley”.

Las diligencias de titulación supletoria señaladas, deberán sujetarse al procedimiento que indica la ley respectiva, Ley de Titulación Supletoria Decreto 49-79 del Congreso de la República, y la resolución aprobatoria de las mismas es título legal suficiente para adquirir la propiedad, Artículo 634 del mismo cuerpo normativo.

Finalmente, se puede citar lo que preceptúa el primer párrafo el Artículo 637 el que establece: “la posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro General de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquier otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien”. Afirmándose de esa manera, que a nivel nacional existen un sin número de escrituras de compraventa de derechos posesorios, lo que se ha revertido en el país y en especialmente en el interior de la República, la suscripción de esta clase de contratos, cuyos propietarios no han llevado las diligencias de titulación supletoria, y algunos han sido perjudicados, porque personas inescrupulosas, han transmitido esos mismos derechos a más de una persona, preexistiendo todavía problemas legales, para prescribir quién es legítimo y genuino propietario del bien inmueble.

CAPÍTULO III

3. Tributos

Los tributos representan una parte Doctrinariamente, uno de sus exponentes, Osorio, al abordar el tema otorga la siguiente perspectiva: “Son los impuestos, contribuciones u otras obligaciones fiscales, gravámenes o cargas”.¹⁷ Por otro lado, jurídicamente, el Código Tributario enmarca dicho término, como: “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”.

De lo anteriormente señalado, se puede inferir que se afirma que éstos son conceptualizados y definidos como las cargas tributarias exigidas por el Organismo Ejecutivo a los sujetos integrantes en una sociedad, con el fin de cumplir con el mandato constitucional de garantizar el desarrollo integral de la persona.

3.1. Origen de los tributos

Su umbral se remonta a los Estados más antiguos, los cuales eran muy rudimentarios y donde se usaban como sinónimo tributo e impuesto, posteriormente se les confirió la clasificación respectiva, ya que surgieron nuevas formas para gravar la economía de los particulares.

¹⁷ OBCIT Pág. 763.

Al principio, los reyes con el objeto de incrementar su patrimonio y el de sus súbditos, se mantenían en constantes guerras con sus vecinos, pues del resultado de la victoria se obtenían los tesoros del derrotado y la adquisición de nuevas tierras, y de rehenes. Esta situación, era propiciada por los nobles o principales del reino, pues de acuerdo al botín logrado, así era la riqueza y bienestar de que gozarían dichos personajes.

En algunas ocasiones, las guerras se prolongaban demasiado, lo que repercutió fundamentalmente en las finanzas del rey, proyectándose disminuidas y a veces al borde de la bancarrota total; lo que provocaba que éste advirtiera la necesidad de solicitar a los principales nobles su colaboración, para el sostenimiento del reino y sus ejércitos.

Las prestaciones solicitadas a los principales, decrecieron a un ritmo tan vertiginoso que obligaba a los soberanos a dirigirse no sólo a los nobles, si no también a sus vasallos en demanda de más. Como consecuencia, éste imponía su poder a su vencidos, para sostener a sus ejércitos, creaba impuesto que deberían ser pagados por todos en forma obligatoria.

En conclusión, podemos entonces exponer que el origen de los tributos fue influenciada grandemente por la ambición de los reyes y nobles, al pretender éstos adquirir nuevas riquezas, y para obtener dicho objetivo les fue necesario mantener grandes ejércitos, los cuales para su mantenimiento requerían la utilización de grandes cantidades de bienes, que al no poder ser suministrados por el propio gobierno, lo que hizo necesaria la colaboración de éstos últimos, y si ésta no era suficiente se impone como contribución

obligatoria para el súbdito, la que después se hace extensiva para los vencidos en la guerra; dichos extremos, obligaron a pagar al Estado feudal los siguiente impuestos:

Primero, el tributo de rescate: La debían pagar los súbditos cuando su señor feudal, era tenido como rehén de guerra; el de peaje: Por uso de determinado camino y transitar a otro feudo; el pontazgo: Por utilizar un determinado puente dentro de un feudo; mano muerta: Derecho de apoderarse de los bienes sin heredero o de la herencia vacante; capitación: Tributo que pagaba toda persona adulta solo por el hecho de vivir o existir dentro del feudo individual; de censo: Lo pagaba todo súbdito, dependiendo de cuanto obtuviera en el transcurso del año; formariage: Todo aquel sujeto que pretendía casarse con otra persona ajena al feudo; y pecho o talla: Marca en la puerta de la casa de cada súbdito, como señal de haber pagado el tributo, era por toda la familia que vivía en un feudo.

3.1.1. Principios generales de los tributos

Según los tratadistas, quienes basados en los principios siguientes, indicaban que para que puedan éstos existir deben estar compuestos de:

- a) Efectividad: Porque el principal objetivo de un impuesto es el de generar ingresos, siendo importante especificar un nivel de recaudación fijado previamente como meta.
- b) Eficiencia: Porque esta puede medirse por la forma en que satisface las necesidades fiscales sin producir disturbios o distorsiones en las decisiones de producción y consumo del mercado, algunos lo denominaban principio de neutralidad. La experiencia en este aspecto, ha demostrado que los precios se aumentan debido a impuestos elevados, los que a largo plazo producen una rebaja en la demanda, y al mismo tiempo erosionan la

base tributaria. Entonces, la recaudación real puede, por tanto, no alcanzar el nivel de ingresos esperados por el gobierno. En forma inversa, una tasa impositiva moderada puede conducir a una mayor estabilidad y como resultado de esto el mismo efecto en la recaudación.

c) Equidad: Esta significa que el sistema de tributación seleccionado para generar un ingreso fiscal deber ser lo más justo posible.

d) Sencillez: La simplicidad en la administración tributaria implica, que el cobro en sí no deber absorber grandes niveles de recursos fiscales, que los puntos de recaudación deben ser pocos y fáciles de vigilar, y que la fórmula tributaria deber ser sencilla y fácil de aplicar. El costo de su administración debe ser mínimo.

3.1.2. Necesidad de la existencia del tributo

Surgió esta disposición con el objeto de obtener ingresos, ya que sin impuestos el Estado no subsiste, pues es él quien está destinado a la atención constante y permanente de los intereses generales de la colectividad y obligado a proporcionar una serie de servicios públicos, para la satisfacción de las necesidades generales. Entre éstos, los más importantes se encuentran la defensa de su territorio, la administración de justicia, educación y salud pública; además, de garantizar las insuficiencias públicas mediante la prestación de los servicios correspondientes, los cuales constituyen gastos para su administración, y por ende debe contar con los medios pecuniarios necesarios para afrontar tales erogaciones, y es ahí cuando se establece la suficiencia de crear los tributos para el cumplimiento efectivo y eficiente de las garantías constitucionales enmarcadas con tinte social.

3.2. Noción general de la teoría jurídica de la tributación

Se les reconoce a los juristas alemanes e italianos el mérito de ser los precursores de esta doctrina, este antecedente constituye el más importante en el asunto de recaudación de ingresos en el período del Estado moderno.

En este aspecto, se considera que para garantizar los medios económicos que le permitan realizar sus fines, Corresponde a la ciencia económica establecer los impuestos y las consecuencias para la individualización de las fuentes de ingresos y gastos, pero es competencia exclusiva del jurista el estudio de los instrumentos establecidos en el derecho, para procurar el dinero al ente público para que éste los administre y los gaste en la realización de los actos considerados útiles o necesarios y con ello cumpla con sus fines institucionales.

Tales actos, hacen necesario desembolsos de ingresos, bien para el pago de las retribuciones a las personas físicas que trabajan para la administración pública o para la remuneración de quienes desarrollan una actividad de tipo administrativo, en virtud de una relación contractual y también para que se suministre al mismo, los bienes necesarios para que consiga sus fines, como construcción de edificios escolares, carreteras, adquisición de armamento, entre otros y además para el desarrollo de toda actividad en general que debe de realizar, por ejemplo: subvenciones a favor de determinadas instituciones o indemnizaciones por expropiación para utilidad pública.

3.3. Poder o potestad tributaria del Estado

La institución ha recibido varias denominaciones, poder tributario, potestad tributaria, poder de imposición y poder fiscal, en los Estados modernos, que rigen su vida por sus Constituciones y conforme el sistema de la división de poderes, su creación es atribuido al poder legislativo, el cual lo ejerce en el momento en que expide las leyes que determinan que hechos o situaciones son los que al producirse en la realidad, generan para los particulares la obligación del pago de contribuciones.

Claro está entonces, que tales principios son sólo una garantía formal de competencia en cuanto al organismo productor de la norma y a la forma en que debe emitirse, pero no constituye en lo material una garantía de justicia, equidad y razonabilidad en la imposición.

Para Sergio De la Garza, el poder tributario es: “La facultad que tiene el Estado de imponer a los particulares, la obligación de aportar una parte de su riqueza para el ejercicio de las atribuciones que le están encomendadas”;¹⁸ considerado dicho poder, en un plano abstracto significa, supremacía, y por otro, sujeción.

Es decir, la existencia de una entidad que se coloca en un plano superior y preeminente, y frente a él, a una masa indiscriminada de particulares ubicada en un plano inferior; principio constitucional que esta regulado en el Artículo 135, inciso c) de la Constitución Política de la República de Guatemala; que regula los deberes de los guatemaltecos, entre otros, el contribuir con los gastos públicos, en forma prescrita por la ley y a obedecer las leyes.

¹⁸ De la Garza, Sergio Francisco. **Derecho financiero mexicano**. Pág. 193.

3.3.1. Limitaciones a la potestad tributaria

Este se poderío no es omnímoda sino que se halla limitada en los principios constitucionales que limitan ese poder tributario del Estado. En su origen el tributo significo imposición del ente administrativo frente al particular y aún siguió teniendo ese carácter cuando su aprobación quedó confiada a los consejos del reino, representaciones corporativas e incluso asambleas populares. El cambio fundamental se produce cuando los modernos Gobiernos constitucionales deciden garantizar los derechos de los particulares resolviendo que la potestad tributaria sólo pueda ejercerse mediante la ley

De acuerdo a lo anterior es el Estado, por mandato legal, posee la facultad para exigir el cumplimiento del pago de los tributos; sin embargo el alcance de este poder se encuentra constreñido por dos principios fundamentales: el principio de legalidad y el principio de capacidad de pago.

a) **Principio de legalidad:** De acuerdo a este principio, nadie estará obligado a pagar tributos que no estén preestablecidos por una ley, la cual deber especificar los elementos estructurales básicos de los tributos y especialmente el hecho imponible. Este principio está consagrado en nuestra Constitución Política de la República, que, en su Artículo 239, determina lo siguiente: Corresponde con exclusividad 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: “1. El hecho generador de la relación tributaria; 2 Las exenciones; 3. El sujeto pasivo del tributo y la

responsabilidad solidaria; 4. La base imponible y el tipo impositivo; 5. Las deducciones, los descuentos, reducciones y recargas; 6. Las infracciones y sanciones tributarias”.

La creación de tributos por medio de la ley involucra el consentimiento de quienes deben pagar, por cuanto que el estatuto que los crea es aprobado por los diputados electos por los propios contribuyentes. En consecuencia la obligación tributaria se sujeta al proceso de formación y sanción de la ley formal dictada por el poder legislativo, la cual constituye un vínculo jurídico de carácter personal entre la administración tributaria y otros entes públicos acreedores del tributo y los sujetos pasivos de ella; y tiene por objeto su prestación, que surge al realizarse el presupuesto del hecho generador previsto en la ley y conserva su carácter personal a menos que su cumplimiento se asegure mediante garantía real o fiduciaria, o sobre determinados bienes con privilegios especiales.

b) **Principio de capacidad de pago:** Además, la Constitución añade también principio de capacidad contributiva o capacidad de pago, que constituyen el límite material en cuanto al contenido de la norma tributaria, estatutos básicos que el contribuyente puede invocar cuando es afectado por normas ilegales.

Este principio establece que los ciudadanos están obligados a contribuir a las cargas públicas en proporción a su capacidad de pago o contributiva, es decir en equitativa proporción a su amplitud económica de pago. En ese sentido la Carga Magna señala en su Artículo 243 lo siguiente: el sistema tributario debe ser justo y equitativo. Para el efecto las leyes tributarias serán estructuradas conforme el principio de capacidad de pago.

La característica coactiva de los tributos refleja que éstos son prestaciones obligatorias y no voluntarias, pues el contribuyente debe pagarlos aún en contra de su voluntad y no se le pregunta si está de acuerdo o no con las mismas.

Por su parte, el carácter público de los tributos es evidente, toda vez que el Estado para hacerle frente a los gastos derivados del ejercicio administrativo encaminado al bien común, ejercita su poder *imperium*, ante el cual los administrados están en obligación de contribuir. Claro está que cuando se extralimita en sus requerimientos fiscales, aquellos pueden promover, en la vía administrativa y judicial, en su caso, los medios de impugnación que correspondan. Corresponde en cambio al Organismo Ejecutivo, en su carácter de administrador fiscal, el determinar o el comprobar cuando se han producido en la realidad esos hechos o situaciones que generan la obligación de pagar esas contribuciones, señalar o determinar la cuantía de los pagos o bien verificar si las prestaciones que han realizado, se encuentran ajustadas a la ley.

3.4. Clasificación de los tributos

La clasificación de los tributos, que tiene mayor aceptación tanto en la doctrina como en las legislaciones o derecho positivo, es la que los divide en: impuestos, tasas, y contribuciones especiales. Estas categorías no son si no especies de un mismo género, y la diferencia se justifica por razones políticas, técnicas y jurídicas. No sólo las facultades de las distintas esferas de poder dependen de esta clasificación en algunos países, sino que además tienen peculiaridades individualizantes.

3.4.1. Impuestos

En la antigüedad fue una prestación graciosa hecha por los súbditos al señor feudal; luego se transforma en servicio o súplica de los reyes al pueblo para ayudar a cubrir los gastos de los servicios públicos, posteriormente fue una colaboración del ciudadano, y en la actualidad se ha convertido en una obligación que se reafirma con todas las modalidades de una prestación necesaria, que a la vez produce ciertos efectos económico sociales.

En un sentido general como dice Griozitti, concurre a la consecución de los fines políticos, económicos, sociales del Estado en cuanto procura los medios necesarios para posibilitar su actividad. Interesa no sólo como medio de recaudar recursos, sino también como instrumento idóneo para alcanzar determinados fines no estrictamente financieros, será pues la actividad financiera el instrumento administrativo de este, que sirve para facilitar el uso de los servicios administrativos y porque la concesión de determinados derechos se subordinan al pago de éste. Así, por medio de el se puede prestar ilimitadamente a la colectividad determinados servicios públicos; pero además, se puede prestar para la consecución de fines políticos, económicos, éticos y sociales.

Montesquieu a mediados del siglo XVII decía: “El impuesto es la porción de los bienes que el ciudadano da al Estado para tener seguridad sobre lo que le queda y para gozar de estos placenteramente”.¹⁹

¹⁹ Facultad de Ciencias Economicas, Usac. **Apuntes de derecho tributario y legislación fiscal.** Pág. 85.

Según Concha Marilyns Barrientos Marroquín de Estrada, es: “La prestación pecuniaria exigida por el Estado en virtud de una potestad de imperio, establecida en la ley a las personas individuales y colectivas, de acuerdo a su capacidad tributaria, sin la existencia de contraprestación alguna determinada y con la finalidad de satisfacer los gastos públicos, entendiéndose como tal, los fines que como presupuesto se ha fijado el Estado”.

Según el Artículo diez del Código Tributario establece: “Impuesto es el tributo que tiene como hecho generador, una actividad estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente”.

Como características definitivas que deben configurar en todo impuestos se señalan.

- a) El carácter de legalidad que de imperar en todo tributo, el cual debe establecerse a través de una ley;
- b) Es una prestación en valores pecuniarios, normalmente en dinero;
- c) El pago del individuo no es seguida por una contraprestación inmediata del Estado;
- d) La exigibilidad responde coactivamente al imperio de la ley;
- e) El gravamen debe respetar la capacidad contributiva de las personas, que es la causa más justa de toda tributación;
- f) Se establece según reglas fijas, basándose en normas constitucionales y tomando en cuenta principios de igualdad, generalidad, universalidad, justicia, equidad, y capacidad de pago; y
- g) Su destino deber ser para satisfacer necesidades y servicios públicos indivisibles.

¿Cuáles son los factores que se tomarán en consideración para repartir la carga tributaria?

Respecto de la interrogante anterior, se podría decir que la mayoría de tratadistas afirman: que el objeto del impuesto es la materia sobre la cual recae la obligación de pagarlo, esto ha sido tradicionalmente aceptado, pero debe ser ampliado en el sentido que el mismo debe de estar involucrado en la definición del hecho generador o sea la situación en la cual debe ubicarse una persona para resultar obligada a su pago.

A continuación se describe la división de los impuestos según la doctrina:

a) Impuestos directos: Son los que inciden sobre cualquier manifestación inmediata de riqueza, personas o la propiedad, es decir su propio patrimonio o renta, entre los que se encuentran: el Impuesto Sobre la Renta, Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-, Impuesto Sobre Herencia Legados y Donaciones.

b) Impuestos indirectos: Los que gravan la riqueza, no por su existencia en sí, sino por una manifestación de dicho caudal, de forma mediata; tal sería el caso del Impuesto al Valor Agregado -IVA- también llamado impuesto del consumo.

3.4.2. Tasas

Estas están vinculadas a un servicio público divisible que ofrece el Estado, por lo cual se puede decir que es considerada como el ingreso monetario recibido por este, o un ente público, en compensación de la prestación especial y divisible que beneficia directamente a quien pago por el, al mismo tiempo que favorece a la sociedad en general.

Guillermo Ahumada, define tasa como “Un derecho que se percibe por el Estado como persona soberana, por servicios o prestaciones especiales o individualizadas de carácter jurídico, administrativo, organizados con fines colectivos y que paga el usuario a su solicitud”, la Constitución Política de la República de Guatemala, lo regula en el Artículo 260 como: “Los bienes, rentas, arbitrios, y tasas son propiedad exclusiva del municipio y gozaran de las mismas garantías y privilegios de la propiedad del Estado”.

La característica de la tasa, se fundamenta, en que el servicio público que va a prestarse tiene que ser divisible; su naturaleza ha de ser de los que únicamente el Estado puede prestar, salvo en el caso de las concesiones; la voluntad del contribuyente para demandar un servicio; la equivalencia debe existir entre la prestación otorgada por el contribuyente y la necesidad, calidad, y cantidad del servicio; y efectividad tanto en el funcionamiento como en su utilización.

La clasificación, más común es aquella que toma en consideración la índole del servicio público, conforme con este criterio se tienen las siguientes categorías a saber:

Tasas por otorgamiento de documentos públicos: Son aquellas que se pagan cuando se solicita copia de documentos oficiales, autenticaciones o legalizaciones, también cuando se solicita pasaportes, cédulas de identidad o vecindad, entre otros documentos.

Tasas por servicios de instrucción pública: Las que se pagan a escuelas secundarias o universitarias en algunos países; también se incluyen en estas las tasas que se cobran para la entrada a museos o galerías de arte, jardines zoológicos o teatros oficiales.

Tasas por servicio de energía: Estas son las de mayor significación en algunos países incluyendo a Guatemala, la energía eléctrica y el gas natural son generalmente ofrecidos por empresas estatales.

Tasas por servicio de transporte: Aquí se puede incluir aquellas que se pagan a las empresas de ferrocarril del Estado y transportes urbanos.

Tasas por servicios de correos: Se denominan también tasas postales y se pagan al enviar correspondencia, vía terrestre, aérea, interna o externa, también se pagan las especiales, para correspondencia al interior del país y aéreas para correspondencia internacional.

Tasas de registro: se cobran cuando se registra una propiedad, una industria, una empresa comercial, en cada uno de los registros correspondientes; en el medio local se cobran esta clase de tasas cuando cualquier persona, desea hacer alguna publicación en el Diario Oficial de Centroamérica de cualquier índole y que sea de interés particular o colectivo.

Tasas de peaje: Estas se cobran a los propietarios de vehículos automotores por el uso que se haga de ciertas carreteras, para el mantenimiento de las mismas.

El punto común entre la tasa y el impuesto está en que los dos tratan de organizar servicios de interés colectivo; pero mientras los servicios financiados con los primeros tienen ventajas individuales, inmediatas e indivisibles, en los servicios públicos financiados con los segundos no puede el individuo decir que obtiene ventajas particulares concretas.

Por otra parte, el servicio público financiado con tasas no se organiza con el objeto de percibir una prestación sino con el fin de servir a un interés colectivo, podemos mencionar por ejemplo el servicio de energía eléctrica, salud pública y educación.

3.4.3. Contribuciones especiales

Existe una variada terminología para denominarlos, se habla de tributo especial, de contribución, de contribución especial, de contribución por mejora, de derecho de cooperación o de impuesto de plusvalía por el aumento específico del valor de la propiedad.

Para denominarse a este tipo de tributo, se ha generalizado con mejor criterio el uso de la palabra contribución especial, para referirse al tipo, y de contribuciones por mejoras y contribuciones de seguridad social, para referirse a sus dos subtipos aceptados en Guatemala; en otros países aceptan un tercer tipo denominado contribución por gasto.

Jorge Aguilar citado por la Licenciada Concha Marilys Barrientos Marroquín, dice al respecto: “Son las contraprestaciones que el Estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a uno o varios sectores de la población, con el objeto de atender en forma parcial el costo de una obra o servicio de interés general y que se traducen en un beneficio manifiesto a quien se presta”.²⁰

Margain Manautou definió la contribución especial como: “Una prestación que los particulares pagan obligatoriamente al Estado, como contribución a los gastos que ocasionó la realización de una obra o un servicio de interés general y que los beneficia en forma específica”.²¹ El Código Tributario en el Artículo 13 regula: “La contribución especial es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el

²⁰ Barrientos Marroquín, Concha Marilys. **Estudio jurídico doctrinario de la tributación.** Pág. 83.

²¹ Margain Manautou, Emilio. **Introducción al estudio del derecho tributario.** Pág. 65.

contribuyente, que se derivan de la realización de obras públicas o servicios estatales”.Dentro de sus características se enumeran las siguientes:

Es una compensación secundaria por el costo del servicio público, y se paga, como decíamos anteriormente para compensar parte divisible del costo de una obra pública en interés de la colectividad y esto representa una parte de su costo como indivisible.

La misma se paga por obra que el Estado construye en beneficio sobre todo a la colectividad y que no puede impedirse que redunde también en provecho de algunas personas privadas. El ente público construye caminos, plazas, entre otras obras, en interés de la colectividad, al menos es su intención y no la de favorecer a ciertos propietarios de casas o familias, el beneficio que otorga a los individuos privados es una consecuencia importante pero no la finalidad de su obra y que es exclusiva a la propiedad inmobiliaria, refiriéndose solo a servicios prestados bajo la forma de una mejora, a consecuencia de una obra pública.

Prácticamente sólo se pagan por ventaja a favor de la propiedad inmobiliaria; es una categoría de personas limitadas territorialmente; el ente público no puede hacer una obra de mejora para una sola persona; es necesario que se trate de una obra que sea eficaz para una cierta zona del territorio. El saneamiento de un barrio beneficiará a todos los que en él habitan. En algunas legislaciones existen tres clases de contribuciones especiales, de las cuales las dos primeras siguientes se regulan en la legislación vigente.

Contribución de mejoras: Es la más conocida y ampliamente utilizada; es considerada como aquella cuyo hecho gravable es el beneficio derivado de la realización de una obra pública o de actividades estatales.

Contribución de seguridad social: En algunos países como Uruguay, Brasil y Argentina organizan jurídicamente las cuotas al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social.

La contribución por gasto: Es menos utilizada que la contribución de mejora, y es aquella cuyo presupuesto de hecho consiste en la realización de actividades particulares que provocan un gasto público o el incremento, es de advertir que esta clase de contribuciones la acoge la legislación nacional.

La diferencia entre la contribución especial por mejoras es que esta es una compensación por ventajas obtenidas específicamente en la propiedad inmueble, ya que en la tasa no existe el principio de territorialidad.

La contribución especial por seguridad social, constituye una compensación que tiene una categoría de personas delimitadas geográficamente. Por su parte la contribución especial se paga en cada oportunidad y la tasa cada vez que se hace uso del servicio.

El pago de una contribución es obligatoria, la voluntariedad de la tasa existe, con la condición que mencionamos que sino se paga existe abstención del particular de hacer uso del servicio tasado.

La característica común del impuesto y la contribución especial, es su obligatoriedad, porque ambas se pagan coactivamente, es decir su exigibilidad responde al imperio de la

ley; en virtud de que el estado la exige a los contribuyentes, para el financiamiento de obras de carácter público y en beneficio del administrado.

La diferencia del impuesto con la contribución especial, radica, en que el primero es una compensación por servicios divisibles, y la segunda no es un verdadero y propio impuesto, en realidad, el impuesto nace siempre a causa de servicios indivisibles; es decir los servicios generales que no se sabe a quien benefician de un modo particular. En cambio, la contribución, parte de una ventaja indivisible para todos los ciudadanos, porque la municipalidad, al construir una obra pública, ha proporcionado a la casa de Juan una ventaja de Q.10,000.00 y a la de Pedro otro de Q.5,000.00.

3.4.4. Arbitrios

Son los medios económicos ordinarios o extraordinarios, que se conceden generalmente a los municipios y en ocasiones a la provincia, para arbitrarlos al llegar recursos con que cubrir sus necesidades.

Según dice la Licenciada Concha Marilys Barrientos Marroquín los arbitrios son: “Derechos o imposiciones con que se arbitran de ahí esta voz fondos para los gastos públicos; por lo general municipales; además sostiene que: “Es el pago de carácter obligatorio, de ámbito territorial restringido, que establecen las municipalidades para obtener los fondos necesarios, para la realización de sus fines”.²²

²² Barrientos Marroquín, Concha Marilys. **Estudio jurídico doctrinario de la tributación.** Pág. 90.

De las definiciones anteriormente enunciadas, se pueden llegar a establecer las características siguientes:

Es un pago obligatorio, significa que todo vecino está en la obligación de pagarlo según lo establezca la municipalidad.

Establecido por una ley, esto quiere decir que para poder cobrar el arbitrio tiene que estar aprobado por un acuerdo gubernativo, en el que se establezca la obligación.

Es de ámbito territorial restringido, entendiéndose que su aplicación es sólo para el territorio del municipio que lo establece.

Es pecuniario, porque su pago siempre es en dinero.

Por lo anteriormente expuesto podemos afirmar que, el Estado crea lineamientos a los cuales debe someterse el mismo, para exigir de los administrados su cumplimiento, por lo cual se deben tener en cuenta los siguientes principios, y entre ellos podemos citar:

a) De justicia: Es decir que cada vecino o habitante debe contribuir con los gastos del municipio en la medida de sus posibilidades, en virtud de los beneficios que recibe.

b) De certeza: El arbitrio establecido, debe ser conocido por el vecino, en la proporción, forma y época de su pago.

c) De comodidad: Porque su pago debe establecerse en la forma y época que más sea favorable al vecino.

d) De economía: Lo que quiere decir, que el monto, no exceda en lo posible de lo que se pague a la municipalidad, para que no perjudique la economía del vecino.

Afirmándose así, que las semejanzas entre los arbitrios y los impuestos, yace en que ambas están establecidas por una ley, lo que significa que para poder exigir su cumplimiento deben ser previamente aprobadas, ambas son de observancia coercitiva, u

de aplicación es forzosa, poseen una similar finalidad, pues uno y otro persiguen un mismo fin, por ejemplo el poder construir obras en beneficio de sus administrados.

Diferenciándose, entre los arbitrios y los impuestos, el órgano que los crea, mientras que los arbitrios, los crea una municipalidad, a los impuestos los crea el Estado; su ámbito de aplicación, en los primeros están determinados para un territorio municipal, los segundos su campo en todo el territorio nacional.

En relación a su aplicación la tasa es voluntaria, pues en ellas se tiene en cuenta la voluntad del administrado, en los arbitrios es de imposición obligatoria; y en relación al destino, en las primeras la recaudación es para el mantenimiento del servicio que se presta, en los segundos la recaudación obtenida, no tiene fin específico.

La similitud entre las tasas y los arbitrios, recae en su creación, pues las dos están establecidos por una misma institución, Ejemplo: La tasa de alumbrado público; así mismo ambos impuestos pueden ser para un mismo campo de aplicación lo que significa que pueden ser empleados en un mismo municipio.

En razón del fin, las contribuciones especiales y los arbitrios, se diferencian en que las primeras se cobran para el financiamiento de la obra realizada, en tanto que los arbitrios se recaudan para la obtención de beneficios colectivos sin especificación propia; en la contribución especial, es necesaria la realización de una determinada obra o actividad, para instituir a los arbitrios la municipalidad no efectúa actividad u obra determinada.

Tanto en las contribuciones especiales como en los arbitrios, no priva la voluntad del obligado a la contribución; pues el beneficio de ambas tributaciones solo favorece a un determinado grupo social.

Por lo que se puede concluir, que los tributos anteriormente expuestos, no son si no especies de un mismo género, y la diferencias entre unos y otros se justifica por razones políticas, técnicas y jurídicas. No sólo las facultades de las distintas esferas de poder dependen de esta clasificación en algunos países, sino que además los tributos tienen peculiaridad individualizante.

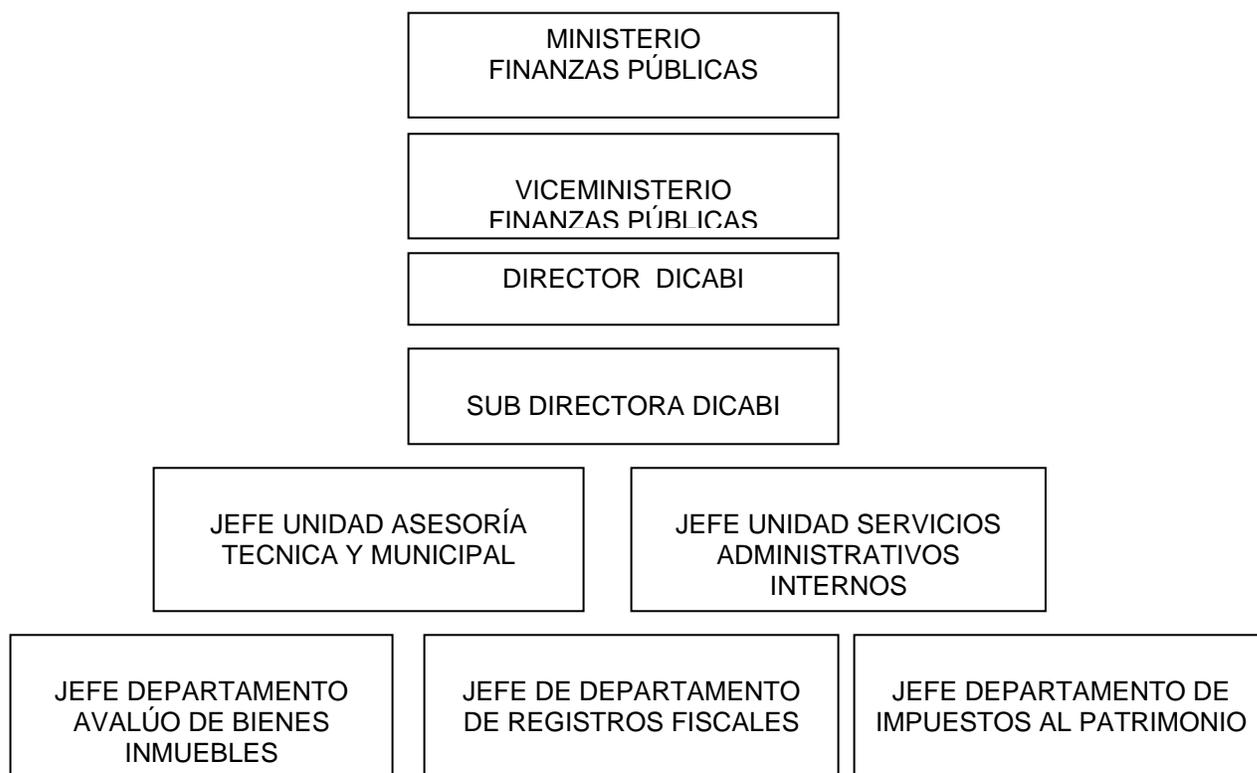
Estableciéndose por lo tanto la importancia de los tributos, en una sociedad eminentemente democrática, en la cual todos y cada uno los individuos que integran la sociedad, participan activamente con el Estado; porque al pagar sus tributos contribuyen a que todas y cada una de las instituciones que conforman los tres organismo del Estado, cumpla con los fines para los cuales fueron creadas.

CAPÍTULO IV

4. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI-

Es la dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas, es un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos, es decir confianza en el tráfico jurídico; responsable de administrar los tributos al patrimonio, integrados por el Impuesto Único Sobre Inmuebles y Sobre Herencia, Legados y Donaciones; le corresponde, así mismo, establecer y mantener el sistema de valuación conforme el registro fiscal de todos los bienes inmuebles del país; , esta integrada dentro de la estructura del Ministerio de Finanzas Públicas así:

Gráfica No. 1²³



²³ www. minfin. gov. gt. (10-09-2008)

4.1. Estructura orgánica de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

Para dar cumplimiento a las funciones generales que a esta dirección le asigna el Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas, ella se organiza con las siguientes unidades administrativas:

1. Dirección.
2. Subdirección.
3. Unidad de Asesoría Técnica y Municipal.
4. Unidad de Servicios Administrativos Internos.
5. Departamento de Avalúo de Bienes Inmuebles.
6. Departamento de Registros Fiscales.
7. Departamento de Impuesto al Patrimonio.

1) Unidad de asesoría técnica y municipal: Ella brinda asesoría en materia del Impuesto Único Sobre inmuebles a las 333 municipalidades existentes en toda la república, y le corresponde además las siguientes funciones específicas:

- a) Asesorar a las 252 municipalidades que actualmente recaudan y administran el IUSI y que diariamente requieren la asesoría de la Unidad, para resolver inquietudes relacionadas al cálculo y recaudación;
- b) Planificar programas de capacitación al personal de nuevo ingreso a las municipalidades y aquellas que requieren retroalimentación en tema de este tributo;
- c) Aplicación al sistema, de los pagos percibidos por las 81 municipalidades que aún no han sido descentralizadas, para la actualización de la cuenta corriente de los contribuyentes.

2) Unidad de servicios administrativos: Es la responsable de la administración eficiente y eficaz de los recursos físicos y financieros de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.

- a) Elaboración del proyecto anual de presupuesto de la dependencia, en coordinación con la dirección y subdirección;
- b) Desarrollar actividades de auditoria interna, por medio de la evaluación permanente de las operaciones y estructura de control interno, técnico, administrativo y financiero de la dependencia, conforme las disposiciones legales vigentes.

3) Departamento de avalúo de bienes inmuebles: Es el departamento responsable de dirigir y coordinar las actividades relacionadas con la valuación de bienes inmuebles, verificar y aprobar los avalúos presentados por valuador autorizado, investigar valores de la tierra y la construcción en el territorio nacional y prestar asesoría a las municipalidades en esa materia, conforme leyes vigentes, reglamentos y además debe ejecutar las siguientes funciones:

- a) Programar actividades relacionados con el avalúo solicitado, urbano y rural;
- b) Practicar avalúos que designen la dirección y subdirección en su defecto, a solicitud de instituciones del Estado y de personas particulares en todo el territorio nacional;
- c) Aprobar los avalúos de bienes inmuebles presentados por valuadores autorizados con el aval de esta dependencia;
- d) Realizar investigaciones de gabinete y campo para establecer el valor base de los bienes inmuebles, en toda la república con fines valuatorios;
- e) Archivar material gráfico y descriptivo de los estudios de las valuaciones realizadas;
- f) Elaborar el proyecto de manual de avalúos, y mantenerlo en constante actualización;

- h) Verificar que se cumplan los requisitos que la ley establece, para la autorización de valuadores autorizados, con el visto bueno de la dirección; y
- i) Asesorar a municipalidades en materia de valuación inmobiliaria; y las que sean de su competencia”.²⁴

4) Departamento de registros fiscales: La matrícula fiscal, es de vital importancia para la administración tributaria, ya que mediante los valores de los bienes inmuebles registrados en ella, permiten el cálculo de los impuestos que afectan a los bienes inmuebles tales como, el Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-, Impuesto al Valor Agregado –IVA-, Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones. Así mismo, esta información sirve de base para extender las carencias de bienes inmuebles, por lo que este departamento es responsable de dirigir y coordinar las diligencias para mantener actualizados los registros inmobiliarios, del todo el territorio nacional y sus propietarios.

- a) Velar porque se mantenga actualizado el registro matricular, supervisión de las operaciones registrales y el archivo de originales que permitan, la guarda y custodia de toda la documentación que las respaldan;
- b) Registro de avisos notariales de traspaso de bienes inmuebles, enviados por los Notorias autorizantes;
- c) Emisión de certificaciones de carencias de bienes;
- d) Grabación y avalúos aprobados por la dirección;
- e) Trámite de solicitudes de rectificaciones de datos de los contribuyentes o de propiedades inmobiliarias;
- f) Establecimiento de homónimos;

²⁴ Ministerio de finanzas Públicas. **Manual de organización y funciones.** Pág.25-26.

5) Departamento de impuestos al patrimonio: Es el responsable de dirigir y coordinar las actividades relacionadas con la administración, registro, control y fiscalización de los impuestos al patrimonio así como mantener información actualizada de la descentralización del IUSI a las municipalidades.

a) Velar porque se mantenga actualizado el sistema computarizado de cuenta corriente del IUSI, a través de las modificaciones realizadas a los valores inscritos en matrícula fiscal, con el objeto de actualizar los saldos para el cobro de dicho impuesto;

b) Supervisar, las liquidaciones y convenios de pago de de los procesos sucesorios, donación y post-mortem;

c) Elaborar las liquidaciones y convenios de pago, suscritos con los contribuyentes con base a la Ley Sobre Herencias, Legados y Donaciones;

d) Procesar información estadística de la recaudación del impuesto, administrado en el Ministerio de Finanzas Públicas y solicitar a las municipalidades la información del IUSI que ellas recaudan, así como de lo recaudado del impuesto sobre herencias legales y donaciones.

4.2. Manual de valuación inmobiliaria

Dentro de las funciones enumeradas anteriormente la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, DICABI, del Ministerio de Finanzas Públicas, fue la encargada de elaborar el Manual de Valuación Inmobiliaria, en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 16 la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, el cual fue aprobado a través del Acuerdo Ministerial Número 21-2005, el nueve de septiembre en el año 2005, y que deberá ser actualizado por lo menos cada cinco años; contiene las líneas de aplicación

técnica para estandarizar los procedimientos de valuación inmobiliaria en las áreas urbanas y rurales del país, con el objetivo de apoyar a las corporaciones municipales, en la creación y mantenimiento de una base de datos para el registro fiscal.

Describe la teoría y los lineamientos prácticos necesarios para su aplicación, con las tablas de valor de la tierra, derivadas de estudios a nivel municipal de zonas homogéneas físicas y económicas, variables de los diferentes núcleos poblados con respecto a servicios, condiciones de vías, arquitectura, poblaciones, mercado, conformación y factores adversos, así como la subjetividad e imperfección de la información respecto a la tierra.

Además contribuye a modernizar el sistema valuatorio para fines impositivos basándose en estudios de situaciones reales, promoviendo con ello equidad y justicia en la aplicación de valores, y facilitando la actualización de estos en los términos que indiquen las leyes tributarias respectivas: debiendo los consejos municipales, aprobar los procedimientos a seguir, y aplicar las técnicas siguientes:

1) Método de tasación colectiva: El avalúo de parcelas urbanas se puede hacer a través de la apreciación colectiva e implica comparar inmuebles de valor conocido con otros de precio desconocido para poder estimarlo, de conformidad con reglas generales y procedimientos uniformes para utilizar factores de influencia sobre valor y rentas. Con el objeto de facilitar la comparación, los bienes se clasifican por su uso, subuso y categoría, y los valores se reducen a unidades uniformes de superficie; de esta forma se obtiene un común denominador para aplicar los factores de ajuste existentes entre las diferentes parcelas, que permiten establecer un precio útil para su comparación.

De esta forma se eliminan muchos de los procedimientos del sistema de valuación individual utilizado con fines impositivos. Además, pueden tasarse muchos más así aunque los resultados nos sean tan precisos, por lo que son suficientemente adecuados, y sirven de base para la determinación del impuesto al mismo tiempo satisfacen condiciones indispensables de uniformidad, compensación y economía en la administración.

2) Situación, infraestructura, servicios y entorno: La localización es el factor que más influye en su valoración. En efecto, ésta estará en función del interés que suscite, condicionado por su situación urbana, otro aspecto a considerar es el grado de dotación de la infraestructura y servicios; es decir, accesos, trazados, instalación sanitaria, agua, red de alcantarillado, servicio eléctrico, teléfono, transportes públicos, autobuses, o de ferrocarril.

El estudio de entorno permitirá establecer una expectativa de actuación, que en algunos casos, estará condicionada negativamente al mismo. Puede ocurrir que una vivienda aún siendo céntrica, no pueda alcanzar cuotas muy altas de cotización, porque pudiera estar incluido en una zona de protección, y la calidad de vida que presenta es inferior a la que correspondería a otras.

3) Tipologías constructivas: Según el tipo de edificación existente, se tomaran en cuenta las características más comunes de las mismas, como de estructura, material de las fachadas, tipo de techo, diseño arquitectónico y el tamaño de los edificios. Está deberá establecerse con base en la interrelación de dos condiciones principales: El uso o destino de la construcción, el subsuelo y su categoría, estimando ésta en función tanto de los

materiales como del sistema constructivo empleados en su ejecución, considerándose para ello como elementos singulares del edificio sus muros, entresijos y el techo.

4) Proceso de valuación: Es una secuencia de actividades técnicas, que adecuadamente aplicadas permiten determinar el precio de las viviendas con ello elaborar y mantener actualizado el registro fiscal para fines tributarios para un territorio dado. Es deseable que el proceso se sustente en el registro de información municipal, cuando haya sido previamente establecido de lo contrario se practicará realizando la recopilación de datos que sean estrictamente necesarios para su estudio. Para determinar el valor base del terreno, el procedimiento operativo para la creación de áreas homogéneas es el siguiente:

- a) Recorridos;
- b) Elaboración de planos de variables;
- c) Incorporación de planos para definición de zonas homogéneas físicas;
- d) Procedimientos para investigación;
- e) Métodos de cálculo para establecer valores unitarios;
- f) Definición de zonas homogéneas económicas;
- g) Aplicación de valores a cada predio; y
- h) Avalúos de prueba”.²⁵

5) Zonas homogéneas físicas: Es el resultado de un trabajo de investigación de campo, permite identificar áreas geográficas con similitud en:

- a) En topografía;
- b) Red vial;

²⁵ Ministerio de Finanzas Públicas. **Manual de valuación inmobiliaria**. Pág. 14.

- d) Servicios públicos instalado;
- e) Uso y aprovechamiento del suelo;
- f) Tipo de edificaciones existentes; y
- g) Áreas de terreno generales por sectores o colonias.

6) Investigación de valores económicos: Definidas las zonas homogéneas físicas, se establecen puntos para la investigación económica, mediante estudio de mercado, buscando transacciones que resulten representativas dentro de cada zona análoga; como fuente de información para establecer su precio, y para ello deben utilizarse los anuncios por diferentes medios de comunicación referentes a la oferta y demanda, consulta directa a los propietarios que deseen vender o que emitan simplemente una opinión de valor de conformidad con los avisos de venta encontrados en los bienes en el recorrido, agencias inmobiliarias, bancos, no se pretende tener una muestra predeterminada en la totalidad de la zona, la idea es manejar al máximo la información de predios en el mercado.

7) Tabla de valores de terreno: Esta conformada por el resultado de la tabulación de los distintos valores unitarios expresado en quetzales por metro cuadrado, obtenidos tras los estudios económicos que han permitido identificar las zonas homogéneas económicas, que contiene:

- a) Identificación de la zona geográfica o postal correspondiente;
- b) Localización del uso del suelo que predomina en la zona relacionada;
- c) Personalidad asignada a la zona homogénea física;
- d) Identidad asignada a cada zona homogénea económica identificada sobre las zonas homogéneas físicas establecidas; y

e) Valor en quetzales por metro cuadrado de terreno estimado para cada zona homogénea económica.

8) Tabla de valores de construcción: Contiene detalle de los precios base obtenidos en los estudios económicos realizados, de los cuales se comentó anteriormente, que corresponden a cada una de las categorías correspondientes a las tipologías constructivas establecidas, por lo anterior debe de entenderse que

4.3. Valuación del terreno y la edificación en casos particulares

1) Ubicación del bien inmueble en las zonas homogéneas: Es una actividad realizada como parte de la inspección física, que consiste en identificar el bien inmueble en los mapas de las zonas homogéneas físicas y económicas previamente elaborados.

En el caso en que el bien inmueble esté próxima a un límite entre zonas económicas distintas, se deberá analizar si es necesario realizar ajustes en la asignación del valor, principalmente en los casos en que el límite de una zona económica divide un bien inmueble, Definida la zona homogénea y/o económica que corresponda al bien inmueble, se harán las anotaciones de referencia en la ficha predial urbana.

2) Categorías de construcción: En la inspección física del bien inmueble se aplica la tipología constructiva de conformidad con las características físicas observadas de la construcción. Para el caso de edificios en que existan áreas cuyo uso no corresponda con la topología constructiva de la edificación (comercio, oficinas o colegios sobre

construcciones destinadas originalmente para vivienda, por ejemplo), se clasificará la construcción de acuerdo con el destino original.

La categoría de la construcción deberá establecerse en función de las características específicas de los elementos singulares de las mismas de conformidad al contenido de la tabla de uso de la construcción. Para el efecto, al momento de realizarse la inspección física del bien inmuebles se debe definir la categoría correspondiente, siempre con la asociación de las características de las tablas con las del bien inmueble y apoyándose en las fotografías de edificaciones que DICABI y/o las municipalidades puedan obtener como ejemplo de cada una de las categorías.

Tanto el uso como la categoría asignados se deben registrar en la ficha predial respectiva. En el caso de encontrarse más de una edificación sobre el terreno, con características diferentes entre si, deberá considerarse cada una de ellas en forma independiente, asignándoles el uso y la categoría respectivos, y anotándolas por separado en la ficha predial.

3) Determinación de valores base para el bien inmueble: Ubicado el bien inmueble en la respectiva zona homogénea física y económica y disponiendo de la tabla de valores base para terreno urbano, de conformidad con la investigación citada, se establece el valor base que le corresponde por metro cuadrado del terreno. Para el caso de construcción, con base en la tipificación obtenida en campo y de conformidad con las tablas de valores base para construcción, se tomara el valor base que le corresponde por metro cuadrado de construcción de acuerdo a cada uso y categoría.

4) Determinación del valor ajustado del terreno: Los solares regularmente presentan situaciones y características particulares que dan diferentes grados de dificultad para el uso y aprovechamiento, lo que obliga a considerar decrecimiento en los valores base o valores catastrales para terrenos urbanos, El decrecimiento se establece con la aplicación de factores de ajuste, que transforman los valores base en valores ajustados, los que serán finalmente utilizados en el cálculo del valor del bien inmueble. También presenta una situación que provoca mejor aprovechamiento del bien inmueble, su ubicación en esquina, que permite diversidad de usos por disponer de dos frentes en la vía pública. La ubicación en esquina provoca crecimiento del valor base o valor catastral y se ajustará por el factor de esquina.

Los valores ajustados para el terreno en una misma zona homogénea, pueden resultar distintos de un inmueble a otro debido a la diferencia de su situación y características particulares con respecto a las del lote tipo. En el caso de las construcciones, se considera que estas sufren deterioro físico como consecuencia de su uso, por lo cual los valores base de construcción deben afectarse por un coeficiente corrector que pondera la depreciación que sufre la construcción, y dicho factor de corrección se establece en función tanto de la categoría como de la edad de cada construcción.

5) Lote tipo: Se define como el terreno urbano con una superficie homogénea en el sector investigado de situación medial en cuadra, no de esquina, de forma regular, a nivel de la vía pública, que podría considerarse aquél que tenga el fondo igual al doble del frente y topografía plana. Este, será determinado por cada municipalidad de acuerdo a las características propias de la zona. Como un ejemplo que puede ser usado para ajustar los valores del lote y en la medida en que dichos factores resulten aplicables a las condiciones

especiales de topografía y usos constructivos de casa municipio, pueden utilizarse los siguientes parámetros:

- a) Su lugar dentro de la manzana, debe ser frente a la vía pública y no en el interior.
- b) Su sitio en cuadra, debe estar en cualquier lugar, pero no en la esquina.
- c) El frente debe ser igual o mayor a ocho metros.
- d) El fondo no debe ser superior de 40.00 metros.
- e) El área debe ser igual o menor de 600 metros cuadrados, independientemente de las longitudes de sus linderos.
- f) La forma geométrica debe ser regular.
- g) La topografía deber ser totalmente plana.
- h) La ubicación con respecto al nivel de la vía publica, debe ser a nivel o no exceder de un metro cuando esté sobre o bajo al nivel de vía”.²⁶

4.4. Factores de ajuste al valor base del terreno

Estos son determinados por las diferencias en situación y características con respecto al lote que presente particularmente cada inmueble. A diferencia del valor de la construcción el valor del terreno resulta afectado por una serie de particularidades de cada predio en particular, razón por la cual se identifican los siguientes factores de ajuste que provocan decrecimiento en el valor:

a) Por ubicación en el interior de manzana: Se utiliza en lotes que por circunstancias especiales han quedado ubicados en el interior de una cuadra, es decir que no tienen

²⁶ IBID. Pág. 28 a 35.

frente directo a la vía pública y que en la mayoría de casos tienen acceso a través de servidumbres de paso.

b) Factor por frente: Se aplica aquellos predios cuya medida de frente es menor a 8.00 metros, bajo el criterio de que a menor fachada se reduce su aprovechamiento y su utilidad disminuye.

c) Factor fondo: El valor del metro cuadrado es mayor en terrenos que colindan con la vía pública, en comparación a los que se encuentran ubicados más distantes de ella, pues su precio decrece a medida que la distancia es mayor a esos accesos.

d) Factor por extensión: Siguiendo el principio de mayor extensión, menor valor por metro cuadrado se aplica la tabla de factores de ajuste por extensión mayor a 600.00 metros cuadrados.

e) Factor forma: En un alto porcentaje la configuración geométrica del terreno es irregular, considerando que no son cuadrados o rectangulares, presentando ángulos diferentes a los rectos y con las mediadas de linderos variadas. La irregularidad en la forma ocasiona dificultad en el uso y aprovechamiento, o por lo menos es inferior al de un terreno regular, principalmente cuando existe en fracciones cercanas a la vía pública.

f) Factor por pendiente: Para efectos de determinar pendientes del terreno se establece que el 100% corresponde a 45 grados sexagesimales. La pendiente puede presentarse en sentido ascendente o descendente partiendo de la vía pública, lo cual provoca alguna inversión para optimizar el uso del inmueble.

g) Factor por sobre o bajo nivel: La factibilidad de acceso a las mayores posibilidades de aprovechamiento de un terreno ubicado al mismo nivel que la vía pública, lo sitúan en ventaja respecto de otros t ubicados por arriba o por debajo de dicho nivel.

h) Factor por ubicación en esquina de manzana: Los que están ubicados en esquina, tienen ventaja de aprovechamiento sobre los que se localizan en medio de la cuadra y, por consiguiente, resultan de mayor valor; tal situación, es de aceptación general y tienen como fundamento las siguientes características, que les son aplicables:

- 1) Mejor posibilidad de acceso, considerable movimiento peatonal y vehicular especialmente en sectores comerciales;
- 2) Mayor capacidad en la rentabilidad y
- 3) Facilidades de iluminación y ventilación.

El incremento de valor producido por la ubicación en esquina, deberá ser ponderado por un factor de ajuste que representará el veinte por ciento para predios en zonas homogéneas económicas cuyo uso predominante del suelo sea comercial, y del diez por ciento a aquellos ubicados sobre otro tipo de uso del suelo.

El aumento no podrá ser aplicado a una superficie mayor de 400.00 metros cuadrados, lo que significa que solamente se tomarán 20.00 metros lineales medidos a partir del vértice de la manzana para cada rumbo. Si las distancias de los dos frentes son inferiores a 20.00 metros, será tomado en cuenta la distancia que tenga para el cálculo correspondiente.

4.5. Determinación del valor ajustado de la construcción

Los bienes inmuebles están conformados por el terreno y la construcción. Siendo esta última valuada de forma independiente. Los valores base de la construcción se ven afectados por un factor de ajuste por la edad, considerando que con el transcurrir de los años se produce una depreciación, salvo que sea transformada o remozada en niveles importantes y que contribuyan a incrementar el ciclo de vida.

GRAFICA No. 2²⁷

EDAD AÑOS	AJUSTE POR CATEGORIA			
	ALTA	MEDIA	BAJA	PRECARIA
0 A 5	1.00	1.00	1.00	1.00
6 A 10	0.93	0.92	0.90	0.88
11 A 15	0.89	0.87	0.85	0.82
16 A 20	0.87	0.84	0.81	0.78
21 A 25	0.80	0.77	0.72	0.87
26 A 30	0.77	0.72	0.67	0.60
31 A 35	0.75	0.70	0.64	0.56
36 A 40	0.73	0.67	0.61	0.53
41 A 45	0.71	0.65	0.59	0.50
46 A 50	0.69	0.63	0.57	0.47
51 A 55	0.67	0.61	0.55	0.44
56 A 60	0.65	0.59	0.53	0.41

²⁷ IBID Pág. 36

Para las construcciones superiores a 60 años se estimará un valor de rescate, para las que presentan cierta utilidad se le asigna, 0.10 para la categoría precaria, 0.20 para la categoría baja, 0.30 para la categoría media, 0.40 para la categoría alta.

4.6. Cálculo del valor del bien inmueble

Como ya se dijo antes el terreno y la construcción se valoran independientemente, Para obtener el valor del terreno y la construcción, se aplican los valores ajustados a las áreas que se han obtenido de las mediciones directas practicadas durante el proceso de valuación. Para obtener el valor de inmueble se suma el valor del terreno con el valor de la construcción.

a) Bien inmueble con características del lote tipo: Si el bien inmueble reúne todas las características del lote tipo, el valor base no sufre ajuste alguno, por lo que para determinar el valor del terreno se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{VALOR DEL TERRENO} = \text{VALOR BASE} \times \text{ÁREA}$$

b) Bien inmueble con características diferentes al lote tipo: En muchos casos la valoración del terreno requerirá la aplicación del valor ajustado, debido a que presenta diferencias en las características del lote tipo, por lo tanto, el valor base se verá afectado por los factores de uno o más factores de ajuste, de acuerdo a lo estipulado por la determinación del valor ajustado, del referido manual. Para lograr el valor ajustado final, se puede proceder de dos formas:

A) Multiplicando entre sí todos los factores que resulten de la consulta de las tablas de factores de ajuste con base a las diferencias de características con respecto al lote tipo. El

resultado de esa multiplicación múltiple, que se le llamará factor general, se multiplicará por el valor base del metro cuadrado de tierra para obtener el valor ajustado.

$$\mathbf{FACTOR\ FRENTE * FACTOR\ FORMA * FACTOR\ \acute{A}REA = FACTOR\ GENERAL}$$

$$\mathbf{VALOR\ BASE * FACTOR\ GENERAL = VALOR\ AJUSTADO}$$

B) Obtenido el primer factor de ajuste se multiplicará por el valor base lo que da como resultado un primer valor modificado. Este valor modificado se multiplicará por el segundo factor encontrado y se obtendrá un segundo valor modificado y así sucesivamente hasta encontrar el factor general.

$$\mathbf{VALOR\ BASE * FACTOR\ FRENTE = VALOR\ MODIFICADO\ 1}$$

$$\mathbf{VALOR\ MODIFICADO1 * FACTOR\ FORMA = VALOR\ MODIFICADO2}$$

$$\mathbf{VALOR\ MODIFICADO2 * FACTOR\ AREA = VALOR\ AJUSTADO}$$

Las anteriores formulas, sencillas de aplicación, son válidas para el cálculo del valor final del terreno. El valor del terreno se determinará multiplicando el área por el valor ajustado.

$$\mathbf{VALOR\ AJUSTADO\ DEI\ TERRENO * \acute{A}REA\ DEL\ TERRENO = VALOR\ DEL\ TERRENO}$$

2) **Valor de la construcción:** Así como para el terreno, para establecer el valor de la o las construcciones existentes en un predio, se procede en forma similar:

$$\mathbf{VALOR\ BASE\ CONSTRUCCIÓN * \acute{A}REA\ DE\ LA\ CONSTRUCCIÓN = VALOR\ DE\ LA\ CONSTRUCCIÓN}$$

La formula anterior es válida si la construcción es nueva (menos de cinco años). Si han transcurrido más de cinco años de uso de la construcción, se debe aplicar al valor base de la construcción, el factor por edad, por la depreciación que haya sufrido durante ese período. El resultado que se obtiene es el valor ajustado por metro cuadrado.

VALOR BASE CONSTRUCCIÓN * FACTOR POR EDAD = VALOR AJUSTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

El valor de la construcción se obtendrá de la aplicación de la siguiente formula:

VALOR AJUSTADO DE LA CONSTRUCCIÓN * AREA DE LA CONSTRUCCIÓN = VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

3) Valor del bien inmueble: El valor total del bien inmueble, será la sumatoria del valor del terreno más el valor de la o las Construcciones principales, así como la de las construcciones secundarias y las especiales, tales como: piscinas, chimeneas, mezanines y otros, que se asocien con la tipificación del referido manual.

VALOR DEL TERRENO + VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES = VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE, AL CUAL SE LE AFECTARÁ POR EL FACTOR DE DESCUENTO

El factor descuento: Es un porcentaje que determinará la Corporación Municipal, el cual será de aplicación a todo el municipio, el que oscilará entre el 50% y el 75% de descuento sobre el justiprecio.

Ejemplos de cómo aplicar el Manual de Valuación Inmobiliaria:

Primer caso: Una casa en zona diez, con un área de terreno de 300 M² y una construcción tradicional de mixto-block más losa del año 1985, de 150 M². El metro cuadrado de la tierra en ese sector puede oscilar en los Q2,720.00 o sea que el terreno valdría Q.816,000 y la construcción, ya depreciada se puede estimar en Q1,500.00 el metro cuadrado, lo que da para la construcción Q225,000. Al sumar tierra más construcción nos da, Q.1,041.000.00. Si aplicamos el 75 % de descuento, nos queda el valor fiscal en Q.260,250.00. Este valor es el que se aplica al rango del nueve por millar, por lo que el impuesto a pagar será de Q.2,342.25 anuales igual a Q780.75 trimestrales.

Segundo caso: Un inmueble ubicado en la colonia Jardines de Utatlán, zona siete, con un terreno de nueve por veinte metros o sea 180M² y vivienda típica de 80M², construida en el año de 1987. Con los valores encontrados de la tierra, la municipalidad podría estimarla en Q.1,360.00 el metro cuadrado, dando un valor de Q244,800.00 y la construcción la podrían estimar, ya depreciada en Q1,000.00 el M², resultando la cantidad de Q80,000, a esto le sumamos el terreno, quedaría valuada en Q324,800.00.

Como indica el acuerdo, se le descontará el 75 %, quedando entonces un valor de Q81, 200.00, o sea arriba de 70,000.00, de manera que se le aplicará el nueve por millar, pagando Q182.70.00 trimestrales dando un valor de Q730.80 anuales, equivalentes a Q60.90 mensuales".²⁸

²⁸ Salguero España, Manuel Francisco. [www. plusvalía.com.gt](http://www.plusvalía.com.gt). (23 octubre de 2008) z

Por lo que, al aplicar los anteriores criterios, y basado en estudios de situaciones reales que se realizarán en cada municipio se contribuye a modernizar el sistema valuatorio de todo el país para fines impositivos, promoviendo con ello equidad y justicia en la aplicación de valores, favoreciendo además a la creación de un registro para la actualización de estos, en base a los términos que indiquen las leyes tributarias respectivas.

CAPÍTULO V

5. El Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-

Es un impuesto real, que grava la propiedad inmobiliaria del área urbana y rural integrados por el terreno, las estructuras, construcciones y cultivos permanentes, ubicados dentro del territorio nacional, cuyos obligados son los propietarios, poseedores y usufructuarios de bienes del Estado, cuyo monto a pagar es calculado sobre la base del valor del predio, según tasas y escalas previamente establecidas.

5.1. Antecedentes históricos

Es una de las contribuciones más antiguas del país, y su regulación tiene sus antecedentes en la Reforma Liberal del año 1871, en que se da un incremento a los impuestos y se reestructura la deuda externa, motivada por los préstamos que habían hecho los gobiernos a países extranjeros; que gravan por primera vez los bienes inmuebles urbanos, en ese mismo año el General Justo Rufino Barrios emite el Decreto Número 2-61, siendo el primer Código Fiscal de la República de Guatemala, que legisla la tributación y aspectos de la hacienda pública.

Sin embargo, durante su existencia se ha implementado de diversas formas, teniendo en las diferentes épocas sus propias estructuras y características. Para el efecto de esta investigación es importante señalar la antigüedad de este tributo y sus modalidades, para entender un poco más del mismo.

En el año de 1978, se aprueba el Decreto Número 37-78, a través del cual se destina para las municipalidades el 50% de su recaudación.

Con la aprobación del Decreto No. 62-87, en el año de 1987, surgen dos modalidades para su cobro, conocidos con el nombre de impuesto territorial cuya base era la propiedad y otro el del arbitrio de renta inmobiliaria, y su hecho generador era la utilidad presumible del inmueble; y en ese mismo año esta ley unifica y fusiona ambas modalidades, denominándose como Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- mediante este decreto.

En la referida ley, se establecieron cuatro tasas acordes con el valor de lo bienes, mismas que se mantienen vigentes y se regulan así: Si el precio inscrito no superaba los Q2,000 éste estaba exento; si oscilaba entre los Q2,000 y 20,000, se le aplicaba una tasa del dos por millar, si era de Q20,000 a Q70,000 se fijaba el seis por millar, pero si estaba comprendida entre los Q70,000 este se incrementaba progresivamente.

En ella se estableció, que la distribución sería compartida entre el Ministerio de Finanzas y los respectivos municipios, en virtud que la administración sería totalmente centralizada, así como el proceso de transferencia a los municipio, dado el carácter nacional del mismo.

Ya en el año de 1994, se pone entra en vigencia el Decreto No. 57-94, el cual es objeto de reforma en dos de sus Artículos y a través del cual se establece la descentralización de este a las municipalidades. La principal característica de esta modificación, fue establecer que, para aquellas municipalidad que indicarán poseer capacidad técnica y administrativa para recaudarlo y administrarlo, el Ministerio de Finanzas Públicas, les trasladaría

expresamente esas atribuciones, por consiguiente les correspondería el cien por ciento de lo recaudado, los cuales ingresarían como fondos privativos.

No obstante, en el año de mil novecientos noventa y siete se promulga una nueva ley, Decreto 122-97, que lo modificó radicalmente, cuya estructura tarifaria tuvo un efecto regresivo, razón por la cual esta ley fue derogado; mediante el Decreto 15-98, en el año de 1998, que es la norma vigente, se fortalece la descentralización a las municipalidades; cuyo logro importante es crear el marco legal para la aplicación del Manual de Valuación Inmobiliaria que establece los lineamientos prácticos necesarios para valorar la tierra y la construcción en el área urbana y rural.

5.2. Características y determinación del impuesto anual

Como ya se acoto, el Decreto 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, fue aprobado en el año de 1998, y mantienen la estructura básica del impuesto implementado en 1987, y regula las características siguientes:

- a) Real: Recae sobre la propiedad, bienes inmuebles rústicos, urbanos y rurales situados en el territorio nacional, sin importar el municipio en que se encuentre;
- b) Base gravable: Esta constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente, considerándose: el valor del terreno, de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos, sus mejoras, 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;

c) Sujetos: Pasivo: Para efecto de cumplimiento se consideran contribuyentes los propietarios, poseedores y usufructuarios de bienes del Estado; y Activo: El Estado y las municipalidades como entes recaudadores;

d) Responsabilidad solidaria: Los albaceas, representantes de la mortal, herederos o legatarios, fiduciarios, usufructuarios;

e) Tributación única anual: Los requerimientos, los emitirán los entes recaudadores, en cuatro cuotas trimestrales iguales, y deberán entregarse en los meses de de abril, julio, octubre y enero; en la ley referida se incluyen las exenciones, sanciones y procedimientos a seguir;

f) Descentralizado: Desde el año de mil novecientos noventa y cuatro en que se inicio el proceso de traslado de su administración directa a los municipios. Sin embargo este no ha sido automático, ni se autoriza con la solo manifestación autónoma del gobierno local, debe someterse a un proceso de capacitación por parte del Ministerio de Finanzas Públicas;

g) Valor modificable: Si sufriera deterioro por causas comprobables, su precio puede ser disminuido una vez verificados y probados los hechos; y

h) Destino: El impuesto y multas corresponden a las municipalidades del país, para el desarrollo local, y el Estado, para el desarrollo municipal en la forma siguiente:

El producto recaudado por la administración tributaria de los contribuyentes afectos al dos por millar, se trasladara a las municipalidades respectivas en su totalidad ingresándolas como fondos propios.

Lo ingresado ante el Ministerio de Finanzas Públicas de los contribuyentes afectos al seis o nueve por millar, se distribuirá veinticinco por ciento para el Estado y el setenta y cinco

por ciento, para las municipalidades, en cuya jurisdicción territorial este ubicado cada inmueble, como fondos privativos.

Recursos, que únicamente podrán destinarse por los municipios como mínimo un setenta por ciento para inversiones, en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo y hasta un máximo de treinta por ciento para gastos administrativos de funcionamiento.

Para aquellas municipalidades que no posean capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Banco de Guatemala, como agente financiero del Estado, acreditará lo recaudado por la administración tributaria a la cuenta denominada Impuesto único Sobre Inmuebles Municipales, enviando al Ministerio de Finanzas Públicas, informe de las cantidades acreditadas en la cuenta, indicando el porcentaje que corresponda a cada ente beneficiado. En forma separada la entidad bancaria emitirá informe para estas Municipalidades sobre el monto que les corresponde.

El Ministerio, entregará a las municipalidades, las cantidades acreditadas a su favor, provenientes de lo recaudado en cada mes calendario, en su jurisdicción, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la finalización del mes que corresponda.

Para aquellas municipalidades que indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, les trasladará expresamente dichas atribuciones a partir de la vigencia de esta ley. Por

consiguiente el monto recaudado les corresponderá a las municipalidades respectivas el cien por ciento, que ingresaran como fondos privativos.

Para efectos del pago la ley establece las escalas y tasas, según la gráfica siguiente:

CUADRO 2²⁹

VALOR INSCRITO	IMPUESTO
Hasta Q. 2,000.00	Exento
De Q. 2,000.01 a Q.20,000.00	2 por millar
De Q. 20,000.01 a Q.70,000.00	6 por millar
De Q. 70,000.01 en adelante	9 por millar

Al fijarse la base imponible, se deberán sumar los valores de todos los inmuebles que posea un mismo contribuyente, a la que deberá aplicarse la tasa que le corresponde con el respectivo valor, el producto resultante constituirá el impuesto a pagar.

5.3. De la actualización y disminución del valor fiscal

El valor de un inmueble se determina a través de las siguientes formas:

- a) Por autoavalúo presentado por los contribuyentes, conforme a las condiciones a que se refiere la ley respectiva;

²⁹ www.minfin.gob.gt (30-09-2008)

- b) Por avalúo directo de cada inmueble que practique o apruebe la dirección o en su caso la municipalidad cuando ya este administrando el impuesto, conforme el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas, y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Consejo Municipal;
- c) Por avalúo técnico practicado por valuador autorizado por la Dirección a requerimiento del propietario, que deberá presentarse en certificación bajo juramento, firmado por el propietario o su representante legal y el valuador autorizado; y,
- d) Por nuevos valores consignados en al aviso notarial a que dé lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles.

Los contribuyentes y responsables, sus apoderados o representantes legales, deberán presentar su autoavalúo, como declaración del valor de cada inmueble que posean, cuando sean convocados para el efecto por el Ministerio, o la Municipalidad, respectiva, la que publicara las fechas e instructivos correspondientes. La obligatoriedad de esta afirmación incluye los inmuebles que a la fecha de vigencia de la ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, no tuvieran matricula fiscal abierta.

La dependencia procederá a revaluar de inmediato los inmuebles de los contribuyentes que no cumplieran con la presentación del autoavalúo, estando facultada para contratar valuadores autorizados privados a efecto de realizarla en un tiempo perentorio. Los costos directos o indirectos asociados con el mismo serán cargados a cuenta del contribuyente de acuerdo a una tarifa autorizada por el Ministerio y basada en el valor del inmueble.

En caso de que un inmueble sufiere deterioro que produzca disminución parcial de su valor, por causas comprobables, el propietario podrá presentar la solicitud al ente administrador, para que se modifique el valor en la matrícula, una vez verificados los hechos. Los gastos del avalúo deberán ser pagados por el interesado.

5.4. De las exenciones

Según lo regula la ley, para los efectos del pago del referido impuesto, están libres los bienes inmuebles que posean, los sujetos siguientes:

- a) El Estado, sus entidades descentralizadas, autónomas y las municipalidades;
- b) Las misiones diplomáticas y consulares con las que Guatemala tenga relaciones;
- c) Los organismos internacionales de los cuales este país forme parte;
- d) La Universidad de San Carlos y demás autorizadas para funcionar en el país;
- e) Las iglesias, debidamente autorizadas, cuyo fin se destine al culto que profesan;
- f) Los centros educativos privados destinados a la enseñanza, y colegios profesionales;
- g) La Confederación Deportiva Autónoma y el Comité Olímpico Guatemalteco; y
- h) Los inmuebles de las cooperativas legalmente constituidas en el país.

5.5. Procedimiento para la descentralización del impuesto y sus ventajas

Es en el año de 1994, que se regula legalmente la administración y recaudación de este impuesto por las municipalidades; disposición que está establecida en el Artículo cinco, numeral nueve, del Decreto Número 14-2002 Ley General de Descentralización, cuyo

objetivo es: Asegurar al ente recaudador y demás instituciones del Estado los recursos materiales, técnicos financieros correspondientes, para el eficaz y eficiente desempeño de la competencia en ellos transferida. Para ello se debe seguir el siguiente procedimiento ante el Ministerio de Finanzas Públicas:

- a) Recibir en el ministerio capacitación;
- b) Entidad que le extiende una certificación a la corporación municipal, en la que consta que el personal ya es capaz competente para captarlo;
- c) En reunión de concejo, la municipalidad certifica el punto de acta, que aprueba el traslado de las referidas competencias e indica que tiene la capacidad técnica para recaudarlo y administrarlo y elabora oficio dirigido a la entidad en relación;
- d) El despacho superior de ese organismo requiere a DICABI, que emita opinión; y
- e) Finalmente el Ministerio, emite el acuerdo oficial para el traslado de competencias relacionados con la descentralización a la municipalidad.

La percepción del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- por las Corporaciones Municipales les confiere las siguientes prerrogativas:

- a) El incremento de ingresos propios y disponibilidad inmediata de los recursos provenientes de su recaudación;
- b) Es más eficiente cuando estas lo administran, porque el cobro es directo y facilita a las autoridades ediles mantener el control de las viviendas ubicadas en su localidad; y

La facilidad de gestión y recaudación, del impuesto es sencillo, porque no es necesario tener equipo de cómputo debido a que se puede hacer en forma manual, pero si se desea

realizar en forma sistematizada, el proyecto SIAF-SAG, del Ministerio de Finanzas Públicas, puede proporcionarles el sistema, asesoría y capacitación gratuita permanente.

5.6. Datos relaciones con los ingresos de este tributo

A pesar de los problemas que en los últimos años se han presentado, ya para 1998, lo captaban solamente los municipios mas grandes e importantes del país, 52 de los 331 existentes en ese año, e hicieron de este renglón la fuente de recursos más relevante de la estructura de ingresos a nivel nacional, la que alcanzo la suma de Q.78,360,000.00, revirtiéndose la situación existente en 1991, año en el cual toda la recaudación era centralizada y la parte correspondiente se transfería a los gobiernos locales. En términos nominales en el años 1994 se registraron Q54.001.000.00 millones, ascendiendo a Q.80.000.000.00 en período de 1999.

Desde el año 2000 se ha agilizado el proceso de descentralización, traslado que ha seguido un proceso lento, pues se inicio en el año de 1994 amparado en el Decreto 57-94, que renovó la facultad al Ministerio de Finanzas Públicas, para ceder su administración aquellos que demostrarán su voluntad política, expresada mediante un acuerdo del consejo municipal y además contarán con suficiente capacidad técnica, esto ha sido paulatino, porque al inicio solamente eran diez municipios quienes lo administraban, en el 2001 habían logrado integrarse 157, para el 2004 se había elevado esa cantidad a 206 corporaciones, alcanzado en el 2007 a 233 gobiernos ediles.

Lo que ha permitido que al ocho de enero del año en curso de 333 municipio existentes en la republica sean ya 252 los que ya lo perciben, 81 corporaciones aun no, pero son cobrados por el Ministerio de Finanzas Públicas, ingreso que en el 2008, ascendió a la cantidad de Q1,041,203.23 quetzales; los restantes siete gobiernos locales gestiona su distribución.

El Ministerio de Finanzas Públicas afirma, que por este impuesto se recaudaron en el ejercicio fiscal 2007, un total de 0.75 millones; cifra que fue superada por las todas las municipalidades del país que ya gobiernan este tributo, quienes percibieron en ese mismo año Q. 412.9 millones de quetzales. Siendo la alcaldía de Guatemala, la que reporta una suma importante y significativa con 45.6%, por encima de Villa Nueva 13.6%, Mixco 12.3%, Santa Catarina Pinula 7.2% y San Miguel Petapa 4.5%, quienes reportan entradas representativas.

Hay que destacar la importancia de este tributo a nivel municipal, como ejemplo se puede citar a la Alcaldía metropolitana quien ha invertido y ha llevado desarrollo a su localidad, sirviendo de modelo a otras alcaldías, de cómo se puede generar progreso en colonias, barrios y asentamientos; la población en general reconoce que el Alcalde Álvaro Arzú ha hecho grandes inversiones con este tributo, lo cual se refleja en pavimentación de calles, limpieza de la ciudad, remodelación y remozamiento de parques, juegos infantiles, banquetas, creación de guarderías, lugares ecológicos, jardinerización de toda la urbe urbana, por solo mencionar algunas, 19 millones de quetzales en 127 proyectos son los que se invirtieron en el año 2004; esos trabajos fueron solicitados por los vecinos a través de las Alcaldías Auxiliares y los Comités Únicos de Barrios, que son el medio de enlace

entre las comunidades y las autoridades municipales; siendo esta una de las primeras que descentralizaron su administración en 1995, y es a partir del año 1998 se empezó a generar un cambio importante por ese rubro.

Su aporte es cada vez mayor y representativo entre los municipios, constituyéndose en los últimos años en el tributo más importante recaudado por los gobiernos locales de Guatemala, cuyos ingresos fueron del 75%, pero poco representativo en los ingresos totales; por lo que en el futuro debería de aumentar de manera significativa conforme se complete su traslado del gobierno central a las municipalidades y se modernice su gestión.

5.7. Análisis jurídico de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- Decreto 15-98 y la importancia de la revaluación de la propiedad inmueble

La Constitución Política de la República, establece en el Artículo dos lo siguiente: “es deber del Estado garantizar a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona; garantías delegadas a las Municipalidades del país, quienes dentro de sus funciones están obligadas a atender los servicios locales y el ordenamiento territorial en su jurisdicción, objetivos que únicamente pueden cumplirse, gracias a los recursos provenientes de diversos impuestos, pero específicamente de lo proveniente del Impuesto Único Sobre Inmuebles, y por mandato de la Constitución están obligados a pagar sus habitantes, que se tiene su base en el principio de capacidad de pago, que obliga a los ciudadanos a contribuir a las cargas públicas en proporción a su capacidad de pago o contributiva, es decir, en equitativa proporción a su aptitud económica de pago.

1) Situación actual, del registro fiscal en algunos municipios: En la actualidad la normativa vigente propicia una débil base jurídica a la administración tributaria local y nacional para obligar a los contribuyentes a registrar y actualizar el valor real, fiscal de sus viviendas y de acuerdo a la situación económica actual del país, siendo este el principal problema al que se enfrentan los entes recaudadores para cumplir con los objetivos plasmados en la Constitución, constituyendo un serio obstáculo para aumentar la recaudación; el caso más reciente y que sin duda sentará jurisprudencia sobre esta materia, es la iniciada por el Alcalde Álvaro Arzú, quien está introduciendo por medio de sistemas modernos de catastro, una revaluación general de los predios localizados en su jurisdicción, pero debido a las acciones de inconstitucionalidad interpuestas por los contribuyentes que alegan falta de facultades legales de los concejos municipales para fijar nuevos valores, objetivo que no se ha logrado concretar; ellos se oponen a la aplicación del Manual de Valuación Inmobiliaria, que establece claros lineamientos para determinar tablas del valor de la tierra y de la construcción, acción que fue declarada sin lugar el veintiséis de mayo del año dos mil nueve, en relación a ese tema se han pronunciado los expertos exponiendo:

- Jonathan Menkos, del Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales, expuso: que únicamente los inmuebles financiados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas reportan montos reales sobre el precio de la propiedad. Las construcciones nuevas hechas con financiamiento privado y las construcciones antiguas, de las cuales se han hecho remodelaciones o ampliaciones están subvaluadas, y esto sucede en todos los departamentos del país, asegura el experto.

- Luís Tolaque, Director de Catastro y Administración del IUSI, argumenta: que en la metrópoli, existen 259,000 inmuebles inscritos, de los cuales solo 28,000 están valuados de manera correcta, y en el 2007 se reportaron en dichas zonas capitalinas 39 mil 301 inmuebles registrados, 14, 357 ubicados en la zona diez.
- El especialista en valuación y estudios de impacto ambiental, Ingeniero Manuel Francisco Salguero España, asegura: que 60% u 80% de los predios, no está inscrito en la matrícula o no tributa por estar debajo del rango.
- DICABI, informa: que los bienes están registrados con valores ínfimos para efectos fiscales, según esa dependencia, el 39% de viviendas están exentas al pago ya sea porque pertenecen a entidades que gozan por ley de exención o porque tienen declarado un valor menor de Q2,000 quetzales, que es el monto a partir del cual se paga la tarifa mínima. Un 36% adicional esta casi libre de pago, pues figuran con un valor menor de Q20,000, con lo cual se puede decir que el 75% prácticamente no está afecto. Solamente un 25% supera el avalúo de Q20,000, pero de estos el 13% es menor de Q60,000 mientras que apenas el 12% tiene un valor fiscal mayor de ese monto.

La ley vigente ha contribuido, que los propietario, hagan omiso de la presentación del autoavalúo, que es una de las formas reguladas para actualizar el valor fiscal; y que las municipalidades hagan esfuerzos en vano, para renovarlos, por ejemplo en el año 1985, se convoco a la presentación de un autoavalúo, pero los resultados fueron decepcionantes debido a que no tenían carácter obligatorio, ni se fijaron previamente los parámetros

necesarios para su determinación; consecuencia de ello, existen en la actualidad construcciones hechas durante los últimos 20 años, que aun no están debidamente inscritas y en muchos de los casos solamente aparece el valor de los predios o de construcciones viejas que ya fueron derribadas, por otra parte existe un número importante de viviendas que no están registradas para efectos impositivos, incluyéndose los localizados en áreas de reserva de la nación que al amparo de leyes específicas han sido otorgados a particulares en concepto de usufructo, a continuación se citan algunos casos de inmuebles subvaluados:

a) En el municipio de Sololá, un hotel considerado, como de tres estrellas, su autodeclaración desde 1985 en el Ministerio de Finanzas es de Q. 11,500.00, generando una obligación tributaria de Q.23.00 por año. El gobierno local ha realizado un revalúo estimando su valor comercial actual en Q.2.14 millones, lo que generaría una recaudación de Q.19,256.29 anuales; se ha iniciado un proceso de cobro sobre la base de ese nuevo precio, sin embargo el propietario ha impugnado la resolución, no por el monto en sí, sino por señalar falta de legitimidad para revalorar la base del impuesto.

b) En zona 14, donde algunos inmuebles tienen construcción de más de 1,000 metros cuadrados con casa y piscina, fueron inscritos con valores menores a los dos mil quetzales, extremos que los exonera de pagar el impuesto.

c) En el sur y oriente de la ciudad capital, por ejemplo la Cañada, diez propiedades distintas, con casas que en conjunto tienen 4,352 metros de construcción en 11,000 m². de terreno subvaloradas, algunas incluso registradas por debajo de Q2,000.00, pagan al año todas juntas Q2,315.00; mientras propiedades ubicadas en el centro, occidente o norte zonas uno, siete y dieciocho una sola propiedad en un terreno veinte veces más pequeño, tributa Q3,000 al año, más que las otras juntas, como dicen no es populismo, sino realidad.

d) El propietario de una mansión en la zona residencial más lujosa de Guatemala paga un IUSI igual o menor, al que con tanto sacrificio hizo su casita en uno de los barrios más pobres de la ciudad.

e) En la costa sur, una famosa fabrica de embutidos líder a nivel nacional ubicada en el Amatitlán, propiedad de una de las familias más ricas de Guatemala, paga en total Q 945 al año, como es posible, que pague más una casa de cualquier residencial del municipio que esta empresa.

f) El señor alcalde Álvaro Arzú reconoció que los inmuebles de vecinos de clase media-baja pagan más IUSI que otros ubicados en barrios residenciales. En la actualidad, los valores autorizados van de los dos mil hasta más de setenta mil. Es lo que se llama el justiprecio, que no es el valor comercial, señaló el jefe de la comuna.

Definitivamente esto se origina que se mantengan valores del manual elaborados para la realidad guatemalteca del año 1985, cuando en aquel momento a la fecha la depreciación del quetzal ha superado el 150%, lo que quiere decir que una propiedad pequeña valorada en ese año en Q10,000 hoy sigue pagando los mismos Q20.00 de impuesto que pago en aquel momento. Cuando el valor de ese inmueble en el año 2008, es de Q150,000. La situación es más evidente si se sigue un ejemplo de un inmueble lujoso, inscrito en esa época con un valor de Q. 400,000.00, la pregunta es cuanto estaría pagando, seguramente sería un valor ridículo.

Por lo antes expuesto se puede afirmar que esta situación deviene del vacío jurídico en el que se encuentran todas las municipalidades del país, debido a la disputa legal que en años han mantenido los propietarios de inmuebles de las zonas más favorecidas

económicamente y la metrópoli de la ciudad de Guatemala, quienes se oponen a la valuación de sus inmuebles, los supuestos perjudicados han interpuesto más de un recurso de inconstitucionalidad, con el objetivo de impedir la aplicación del Manual de Valuación Inmobiliaria, que fue aprobado por el Ministerio de Finanzas Públicas según acuerdo Ministerial 21-2005, desde el nueve de septiembre del dos mil cinco, el cual contiene claros lineamientos para el justiprecio de los inmuebles en las áreas urbanas y rurales del país, el cual no contiene valores o precios, sino solamente da lineamientos o parámetros de valuación, por lo que es erróneo suponer que su aplicación es para incrementar el valor de los mismos; la Corte de Constitucionalidad, el veintiséis de mayo del año dos mil nueve, dicto sentencia, dentro de la acción de Inconstitucionalidad General Parcial de los Artículos uno y tres del Acuerdo Municipal COM-026-07, emitido por el Consejo Municipal de Guatemala, el cual declaro sin lugar la acción planteada; y consecuentemente le otorga a la Municipalidad de Guatemala, revaluar los bienes inmuebles y consecuentemente determinar el justiprecio de los bienes inmuebles.

Por lo que la importancia de reformar el Artículo cinco de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 15-98, radica en la necesidad de otorgar al Consejo Municipal, la facultad administrativa para la revaluación de la propiedad inmueble y determinar el valor de los inmuebles y establecer en cada caso concreto, la base imponible de terminación de la obligación tributaria, por lo que al otorgarle la Constitución Política de la República de Guatemala, facultad al Congreso de la Republica, para decretar, reformar y derogar las leyes, a ese alto organismo le compete, reformar el Artículo cinco, de la ley en discusión.

2) Factores que afectan a las municipalidades en el cobro del impuesto: A pesar de los constantes cambios y de algunos avances que pueden ser calificados de significativos, los resultados recaudatorios no han sido los que se esperaban desde la aprobación de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles en parte por:

a) Contrastes políticos, ahora las municipalidades manejan esta imposición, antes los ciudadanos que no estaban de acuerdo con el accionar impositivo arremetían contra el gobierno central ahora lo hacen contra las municipalidades;

b) Gobiernos paternalistas, quienes han provocado que el vecino se haya acostumbrado a que la autoridad le regale una obra, si puede llamar así; por muchos años en campaña, ofrecen darles la solución a sus problemas, y muestra de ello son las innumerables placas colocadas al pie de cada obra, realizada por fulano o mengano, de manera que esto ha confundido a muchos; no se ha sabido de alguna obra que haya sido financiado por algún funcionario con sus propios recursos. El dinero siempre ha salido de los mismos contribuyentes;

c) Por ser un impuesto directo el contribuyente, se ve más afectado, pues inmediatamente ve perjudicada su billetera al entregarle dinero a la municipalidad; contrario con los tributos indirectos pues la mayoría de éstos van incluidos en el producto, y en esta forma el guatemalteco no percibe que los está pagando; por ejemplo los gravámenes a la gasolina, el licor, los cigarrillos, gaseosas, el IVA, entre otros;

d) La única gestión es absolutamente casual e informal, generada por la necesidad de obra municipal, extremo que es aprovechada por el Alcalde para solicitarles ponerse al día con las obligaciones tributarias;

e) Temor a una reacción negativa y violenta por parte de la población; en la actualidad se organizan para pedir seguridad, servicios públicos pero en forma coactiva; comunidades

mantiene la creencia que por el canon de agua potable no se debe pagar, por que cae del cielo; hay lugares en el interior de la república que por este servicio se pagan cinco quetzales al año;

f) La devaluación que se ha ocasionado con las mini terminales de buses, pasos a desnivel, cambio de rutas de transporte, vías exclusivas del transmetro, eventos que tienden a impactar a la propiedades, que están en sus alrededores, pues sí antes eran lugares tranquilos, hoy están en medio de una vorágine del transito a cualquier hora del día, con ruidos, camiones, vehículos a toda velocidad o grandes atascos en la horas pico, que ha producido que empiecen a llegar empresarios a montar fabricas, instalar bodegas o abrir comercios, aprovechando el nuevo flujo vehicular; agregándose a este problema el aparecimiento de las mal llamadas pandillas o maras, zona rojas, ejemplo municipio de Villa Nueva o zona dieciocho, surgimiento de nuevas vecindades, invasiones, falta de seguridad, efectos naturales que ocasionan, deslaven o hundimientos en zonas urbanas, San Antonio zona seis, por citar solo algunos; y

Y se agrava aún mas la situación porque la tasa mínima de Q 2,000, que esta regulada en el Artículo 11 de la ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, para determinar este impuesto, genera a su vez una exención muy alta, pues existen un sin número de bienes inmuebles a nivel nacional, que tienen registrado valores del año 1985, y en la actualidad están totalmente devaluadas y la norma resulta ser vigente pero no positiva a la situación económica actual del país.

3) Importancia de la revaluación de la propiedad: Las municipalidades reciben recursos económicos, por una parte del Estado de Guatemala, a través de transferencias de

impuestos específicos y los que por disposición constitucional se les deben trasladar y por otra, los que provienen de arbitrios, tasas, contribuciones por mejoras y otros ingresos dispuestos por la corporación municipal, en el ejercicio de su autonomía. Estos últimos, junto al IUSI, son cobrados directamente por las municipalidades y se conocen como ingresos propios. A pesar de contar con estradas económicas en el presupuesto anual del Estado, es frecuente escuchar frases tan comunes de alcaldes que ante la solicitud de cualquier obra o ayuda municipal expresan ¡No hay recursos! No alcanza el presupuesto! Sabemos que las necesidades de la población son muchas y los fondos son insuficientes, sin embargo, existen muchas razones, por las que el presupuesto municipal no alcanza para satisfacerlas.

La revaluación de propiedad, también se fundamenta, con la sentencia de la Corte de Constitucionalidad del fecha treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y siete Expediente 260-87, quien cita el concepto más aceptado por los tratadistas de Finanzas o Hacienda Pública, “el impuesto es la cuota parte representativa del costo de producción de los servicios públicos indivisibles, que el poder público obtiene legalmente del contribuyente. De este concepto se señalan como caracteres indispensables, que el impuesto representa el costo de producción de servicios públicos indivisibles; así mismo obedece a una necesidad y como consecuencia constituye un deber de pagarlo para el contribuyente y un derecho de percibirlo para el Estado, como representante de la colectividad que asume esos servicios necesariamente. De esto resulta que son características de los impuestos reconocidas por la doctrina:

a) su carácter obligatorio dispuesto unilateralmente por el Estado;

b) En ellos falta toda relación de correspondencia entre la exacción exigida y cualquier compensación directa del Estado Contribuyente.”

De allí la importancia de reformar la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, otorgar facultad administrativa para la revaluación de la propiedad, establecer las tasas y escalas a efecto de determinar el Impuesto Único Sobre Inmuebles, consecuentemente se incremente su recaudación y se fortalezcan económicamente las Corporaciones Municipales, cuyo efecto sería generar mayores ingresos y por ende el desarrollo en sus municipios; fundamentándose esos extremos con los propios preceptos de la Constitución, que ordena a los gobiernos locales procuraran el fortalecimiento económico en sus respectivos municipios, a efecto de poder realizar las obras y prestar los servicios que le sean necesarios. Tema sobre el cual el señor vicepresidente Rafael Espada, también se ha pronunciado diciendo: que se hará una revisión al Impuesto Único Sobre Inmueble y a los privilegios fiscales, para poder obtener más fondos para el Estado; al crear y mantener una base de datos para el registro fiscal; se contribuye a modernizar el sistema valuatorio para fines impositivos, basado en estudios de situaciones reales que se realizarán en cada municipio y obtener con ello los siguientes beneficios,

a) Romper con el desbalance y reducir la iniquidad tributaria existente entre la población, en el cobro del IUSI, para que los vecinos paguen conforme al precio real su propiedad, tal como lo ordena el principio de legalidad, regulado en el Artículo 239 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

b) Evita la arbitrariedad, a través de la aplicación del manual de valuación inmobiliaria se calculan con su valor actual;

- c) Eficiencia en su recaudación fiscal, pues no se trata de crear o incrementar impuestos sino incrementar este tributo fiscal;
- d) Creación de un subregistro de actualización de valores fiscales mobiliarios, en todas las municipalidades del país;
- e) Coadyuvar en el fortalecimiento económico de las corporaciones municipales, y su desarrollo integral del municipio con la realización de obras y prestación de servicios;
- f) Elevar el Impuesto al Valor Agregado –IVA-, porque si un inmueble esta mejor valuado, al momento de ser comprado la recaudación se incrementa;
- g) Establecer el justiprecio de los inmuebles, que es lo que se entiende como justo precio, sobre el cual se hará un descuento del 75% del valor comercial, para efectos de establecer el fiscal, como lo determino la municipalidad de Guatemala.
- h) Incrementar la recaudación a partir del segundo trimestre de haber cobrado la vigencia de la reforma que yo propongo; en virtud de que más del 60% u 80% de los bienes está no esta inscrito en la matricula o no tributa por estar por debajo del rango.

Como un aporte personal, para que todas la municipalidades, incrementen sus ingresos, las propiedades que no estén tributando actualmente se les podría asignar un valor mínimo comercial de Q70,000, que es la escala más alta que regula el Artículo once, si a este precio se le descuenta el 75%, como lo regula el manual de valuación inmobiliaria, su valor fiscal seria Q17,500 precio, que como se regula, debe de pagar el dos por millar, de manera que al año serían Q35.00, o sea dos quetzales con noventa y dos centavos los que tributaria, y si esto lo multiplicamos por 10,000 inmuebles se registraría un ingreso de Q350,000 anuales solamente entre los que a la presente fecha no tributan, ingresos que antes no se tenían y que sería más aceptado por los contribuyentes.

Es inadmisibles el impuesto que pagan algunas viviendas en Guatemala, hasta ridículo a la presente fecha, muchas no reflejan el valor real del mercado, con la revaluación de los mismos no se están creando un impuesto más, sino todo lo contrario se pretende hacer más eficiente su recaudación fiscal. A ello hay que sumar que si un inmueble está mejor valuado, en el momento de ser comprado la recaudación por Impuesto al Valor Agregado también se incrementa.

5.8. Forma en que debe quedar el Artículo cinco de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

Como ya se expuso anteriormente las cifras recaudadas por este tributo, según datos de la Superintendencia de Administración Tributaria, son paupérrimas; la norma regulada en el Decreto Número 15-98, para actualizar del valor fiscal ha sido anacrónica; lo han confirmado los especialistas en tributos fiscales y las corporaciones municipales quienes son las más afectadas al no poder cumplir con sus fines, pues su aplicación es mínima e inoperante a la situación actual; y los resultados esperados desde su aprobación son devastadores, porque no obligan al contribuyente a la actualización del valor fiscal.

Las políticas implementadas con este fin no han sido las esperadas, como quedo comprobado en el año de 1988, cuando se invito al contribuyente a que voluntariamente presentara un autoavalúo, con resultados decepcionantes, pues muy pocos atendieron ese llamado, ya que no tenían carácter obligatorio; sumándose a ello la omisión de los contribuyentes, quienes no consignan los valores del mercado en los escrituras de compraventa.

Además los notarios han incumplido en un 100 % con presentar los avisos de enajenación o traspaso; agregándose a esto la barreras que han tenido que superar las Corporaciones Municipales, quienes han sido blanco de acciones de inconstitucionalidad, planteados por vecinos inconformes que se oponen a que la municipalidad aplique el Manual de Valuación Inmobiliaria, el que establece claros lineamientos para determinar zonas homogéneas, tablas de valor de la tierra y tipología de la construcción y factores de modificación, lo cual servirá no para incrementar el impuesto, si no para fijar un base impositiva y actual haciéndolo más equitativo y justo.

La ley vigente proporciona una débil base jurídica a la administración tributaria local y nacional para obligar a los propietarios actualizar el valor fiscal, como consecuencia a la presente fecha no se ha logrado cumplir con los objetivos que en ella se contemplan, como es registrar, actualizar, y pagar el impuesto sobre el valor real de la propiedad, lo que constituye un serio obstáculo para aumentar la recaudación y el desarrollo nacional; por mandato constitucional es deber de todos y cada uno de los guatemaltecos contribuir con los gastos públicos en la forma prescrita por la ley, y en base a ese principio constitucional, el Estado tiene la facultad de exigir el pago de tributos.

En la realidad guatemalteca es urgente implementar legislaciones acordes con situación económica, política y social que acordes a ese problema; pero al mismo tiempo que se sujeten a los principios, de seguridad, privacidad, legalidad, equidad y justicia tributaria, por lo que en base a esos preceptos, me permito sugerir la siguiente propuesta de reforma al Artículo cinco de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles:

DECRETO NÚMERO XX-2009

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República, obliga al Estado a garantizar la satisfacción de las necesidades básicas de la población, a través de la prestación de los servicios públicos esenciales, mandato que las municipalidades del país se han visto limitadas a cumplir, debido a la poca recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles en sus localidades.

CONSIDERANDO:

Que es conveniente, crear nuevas formas para la actualización del valor fiscal y prevenir la subvaluación y subvaloración, con el fin de establecer una Política Tributaria basada en los principios de equidad y justicia tributaria, obligar a todos los propietarios al pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles; e incrementar los ingresos tributarios por este concepto;

CONSIDERANDO:

Que en virtud de la aprobación del marco legal para la valuación de los bienes inmuebles, Acuerdo Ministerial Número 21-2005, Manual de Valuación Inmobiliaria, de fecha nueve de septiembre del año 2005, se crea el marco legal para la revaluación de la propiedad.

CONSIDERANDO

Que el programa de reorganización nacional, contempla dentro de los objetivos de la Política Fiscal, modernizar la estructura y administración tributaria por lo que es necesario adecuar la legislación referente a la contribución sobre bienes inmuebles, para cumplir con el mandato de la Constitución Política de la República de Guatemala que establezca

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 literal a) de la constitución Política de la República de Guatemala,

DECRETA:

La siguiente:

REFORMA A LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES –IUSI-, DECRETO NÚMERO 15-98 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

ARTÍCULO 1. Se adiciona el inciso cinco, al Artículo cinco el cual queda así:

5. A falta de las formas anteriores para la actualización del valor fiscal, se otorga a las Corporaciones Municipales de todo el país, la facultad administrativa para revaluar de oficio todos los bienes inmuebles, previa aprobación del consejo municipal, de los procedimientos

para valorar la tierra y la construcción en cada jurisdicción municipal, y en base al Manual de Valuación Inmobiliaria.

ARTÍCULO 2. Vigencia. El presente decreto entra en vigencia ocho días después de su publicación en el diario oficial.

REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL TREINTA DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE.

PRESIDENTE

SECRETARIO

SECRETARIO

CONCLUSIONES

1. El Artículo cinco de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, contiene debilidades técnicas legales y administrativas en los procedimientos, para la actualización del valor fiscal de los bienes inmuebles, en virtud que la ley, no otorga al ente recaudador del impuesto medios coercibles ni sancionatorios, que permitan exigir su cumplimiento, lo cual no permite un incremento en los ingresos tributarios.
2. Inexistencia de un registro público seguro y actual, en un gran número de municipalidades país, sobre el numero de viviendas ubicados en su localidad, lo cual ha impedido la actualización de valores inmobiliarios, circunstancia que coadyuva a la evasión fiscal y permanencia excesiva de exención tributaria, constituyendo el principal problema que afrontan los gobiernos locales para incrementar la recaudación, de este tributo,
3. La presentación de avisos notariales de enajenación de bienes inmuebles, ante la Dirección de Catastro de Bienes Inmuebles, es sumamente escasa, y la multa de diez quetzales a que se hacen acreedores los Notarios, por dicha omisión esta también subvaluada y no existe regulación legal, que coaccione y exija a los Notarios a notificarlos ante tal dirección.
4. La corrupción existente en nuestro medio, la poca transparencia en el manejo de los tributos, y el desvío millonario a cuentas particulares de las arcas del estado, es la causa principal para su pago, lo cual favorece a que el contribuyente se muestre reacio en el pago

de este tributo, quien argumenta que ante tales circunstancias no se justifica el pago de los mismos.

5. La Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles Decreto Número 15-98, es una norma jurídica vigente pero no positiva, primeramente porque no obliga a los contribuyentes a actualizar el valor fiscal de sus inmuebles, y segundo por que las tasas mínima de Q 2,000, que esta regulada en el Artículo 11 de la ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, esta devaluada a la situación económica actual del país.

RECOMENDACIONES

1. El Congreso de la República, debe reforma al Artículo cinco de la Ley Impuesto Único Sobre Inmuebles, y crear el marco legal y coercitivo, para actualizar el valor fiscal de los todos los inmuebles ubicados en el país, otorgándole facultad administrativa exclusiva al Consejo Municipal, para llevar a cabo la revaluación de la propiedad inmueble.

2. Creación en el corto plazo, de un nuevo marco jurídico, que permita a los gobiernos municipales, actualizar de oficio el valor de los bienes inmuebles, y consecuentemente la inscripción y registro de todos los bienes inmuebles existentes en el país, por lo que las formas reguladas para actualizar voluntariamente el valor fiscal, deben ser un medio transitorio para la actualización el valor fiscal.

3. La multa a que se hacen acreedores los Notarios, por omiso de avisos de enajenación de bienes inmuebles ante la Dirección de Catastro de Bienes Inmuebles –DICABI-, debe ajustarse a la realidad económica actual del país, elevándola a ciento cincuenta quetzales través de una Reforma al Artículo 27 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, la cual coadyuvara a la presentación puntual de dicha obligación, y por ende a la actualización de los valores inmobiliarios.

4. Para transparentar la inversión, de los ingresos recaudados por este impuesto, los Consejos Municipales, deben constituir un comité integrado por representantes de la comunidad, quienes participen activamente en el control y supervisión, del manejo

apropiado de estos recursos; la creación de este comité podría incorporarse como una nueva disposición legal al Decreto 15-98.

5. Reforma a los Artículos cinco, once y veintisiete inciso segundo, de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, para regular la facultad administrativa para la reevaluación de la propiedad inmueble a nivel nacional, y actualizar los valores y escalas que determinan el impuesto anual, a la realidad económica del país, que permitirá el incremento de la recaudación por este concepto.

BIBLIOGRAFÍA

ARCE Y CERVANTES, José. **De los bienes**. 1a. ed.; México: Ed. Porrúa, S.A., 1990.

BARRIENTOS MARROQUÍN DE ESTRADA, Concha Marilys. **Estudio jurídico doctrinario de la tributación**. Guatemala: Ed. USAC, 1980.

CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho Civil español**. 4vols.; 13a. ed.; Madrid, España: Ed. Madrid, 1982.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 12. ed.; revisada, actualizada y ampliada por Luís Alcalá, Zamora y Castillo; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1979.

ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. 4ta. ed.; Madrid, España: (s.e.), 1968.

GONZALEZ BRAVO, Agustín. **Compendio de derecho romano**. 4a. ed.; México: Ed. Pax Librerías Carlos Casaman, S.A., 1978.

Manual de organización y funciones. 1ra. ed.; Guatemala: Ed. Ministerio de Finanzas Públicas, 2007.

MARGAIN MANAUTOU, Emilio. **Introducción al estudio del derecho tributario**. 6ta. ed. México: Ed. Universidad Autónoma de San Luís Potosí, 1981.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**. 20a. ed. actualizada y aumentada; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1992.

PLANIOL MARCEL Y RIPERT, Jorge. **Tratado de derecho civil español**. 1ra. ed.; Habana, Cuba: Ed. Cultural, S.A., 1946.

PÜIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil**. 2t. España: Ed. Aranzadi Pamplona, 1974.

Universidad de San Carlos de Guatemala. **Apuntes de derecho tributario y legislación fiscal**. 1ra. ed. de la 3ra. ed. Guatemala: Ed. Facultad de Ciencias Económicas, 1994.

Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley Número 106, Guatemala, 1963.

Código de Notariado. Congreso de la República Decreto Número 314.

Código Municipal. Congreso de la República, Decreto Número 12-2002, y sus reformas 6-2002, 2002.

Código Tributario. Congreso de la República, Decreto Número 6-91 y sus reformas, 1991.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Congreso de la República, Decreto Número 15-98, 1998.

Ley General de Descentralización. Congreso de la República. Decreto Número 14-2002.

Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles, de la Municipalidad de Guatemala, Ministerio de Finanzas Públicas, Acuerdo Ministerial Número 6-95, 1995.

Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas. Acuerdo Gubernativo Número 382-2001, 2001.

Manual de Valuación Inmobiliaria, Acuerdo Ministerial Número 21-2005, Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI, Ministerio de Finanzas Públicas, 2005.

Aplicación de los procedimientos de valuación establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria, Municipalidad de Guatemala, Acuerdo Número COM-026-07-2007.