

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

**DUPLICIDAD DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES EN EL  
MUNICIPIO DE VILLA CANALES, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

**GUSTAVO ADOLFO GUDIEL RAMOS**

**GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2011**

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

**DUPLICIDAD DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES EN EL  
MUNICIPIO DE VILLA CANALES, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

**TESIS**

**Presentada a la Honorable Junta Directiva**

**de la**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**de la**

**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Por**

**GUSTAVO ADOLFO GUDIEL RAMOS**

**Previo a conferírsele el Grado Académico de**

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**y los Títulos Profesionales de**

**ABOGADO Y NOTARIO**

**Guatemala, septiembre de 2011**

**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. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidenta:	Licda. Mara Yesenia López Cambran
Vocal:	Lic. Jorge Leonel Franco Morán
Secretario:	Lic. Álvaro Arturo de León Alvarez

**Segunda Fase:**

Presidenta:	Licda. Maria Lesbia Leal Chávez
Vocal:	Licda. Reina Isabel Teo Salguero
Secretaria:	Licda. Eloisa Mazariegos Herrera

**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 Sociales y del Examen General Público).



**Lic. Efrén Obdulio Acevedo Montufar**  
11 calle O-48 Zona 10, Edificio Diamond 4to. Nivel oficina 44  
Tel. 23618933

Guatemala, 18 de Febrero de 2011.

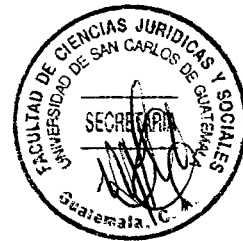
Licenciado  
Carlos Manuel Castro Monroy  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su despacho.



Licenciado Castro Monroy:

De acuerdo con el nombramiento emitido por esta Jefatura, el cuatro de febrero del año dos mil diez, en el que se me dispone nombrarme como asesor del trabajo de tesis del bachiller GUSTAVO ADOLFO GUDIEL RAMOS, con número de carné 2004 11587, en el que se me faculta para realizar modificaciones que tengan como objeto mejorar su trabajo de tesis intitulado "DUPLICIDAD DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE VILLA CANALES, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA" procedo a emitir el siguiente dictamen.

De la revisión practicada, se establece que el estudio realizado por parte del sustentante se adecua a las normas reglamentarias exigidas por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, ya que al recomendarle las correcciones pertinentes, estas fueron atendidas con exactitud, motivo por el cual estimo que los razonamientos planteados en el trabajo de investigación existe la doble tributación del Impuesto Único Sobre Inmueble por parte del sujeto pasivo sobre el mismo bien sin que el Consejo Municipal como los empleados municipales se hayan percatado; y así mismo se propone una estructura organizacional dentro de la municipalidad para evitar que se siga cometiendo la doble tributación, la cual favorecerá a cientos de pobladores que por no contar con una clara información de dicho cumplimiento caen en la ilegalidad de realizarlo doblemente.



**Lic. Efrén Obdulio Acevedo Montufar**  
11 calle O-48 Zona 10, Edificio Diamond 4to. Nivel oficina 44  
Tel. 23618933


---

De igual forma, el estudio profundo que se plasma de dicho tema constituye un aporte académico de considerable importancia para el municipio de Villa Canales, pues la poca información que existe en esta rama del derecho haría que los pobladores de dicho municipio y la municipalidad actuaran de manera legal frente al cumplimiento de dicha obligación.

Las conclusiones y recomendaciones a las que arriba el estudiante, son congruentes con el contenido de la investigación, ya que acogen hallazgos y sugerencias concretas y coherentes para lograr el objetivo que se ha planteado en su plan de investigación. La bibliografía utilizada es la indicada, pues utiliza postulados de autores modernos ubicados en el contexto actual que irrigan la doctrina contemporánea de dicha estructura. Además se tiene que anotar que la redacción anotada fue la indicada ya que se encuentra dentro de los parámetros estipulados por la Real Academia de la Lengua Española. En la técnica estadística se utilizó la encuesta donde se consulto a los promitentes compradores y promitentes vendedores.

En base a lo anteriormente expuesto, mas el contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y las técnicas de investigación utilizadas, me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, considerando que el presente trabajo de tesis, cumple con todos los requisitos exigidos por la reglamentación universitaria vigente, en esencial, lo establecido en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; por consiguiente puede ser sometido a su revisión y posterior aprobación, para que pueda servir de base al Examen Público del autor.

Deferentemente;

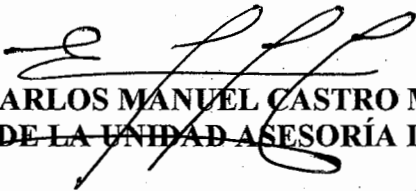
  
**Lic. Efrén Obdulio Acevedo Montufar**  
Abogado y Notario  
Lic. Efrén Obdulio Acevedo Montufar  
Colegiado 6,389



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

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) MAYNOR ENRIQUE RODRÍGUEZ MARROQUIN, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante GUSTAVO ADOLFO GUDIEL RAMOS, Intitulado: "DUPLICIDAD DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE VILLA CANALES, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA."

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 la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del 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. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**



cc. Unidad de Tesis  
CMCM/Cpt.

*Lic. MAYNOR ENRIQUE RODRÍGUEZ MARROQUIN*  
*ABOGADO Y NOTARIO*  
*10 avenida 12-42 zona 1 oficina 52*  
*Tel. 22537323*



Guatemala, 10 de mayo de 2011.

Licenciado  
Carlos Manuel Castro Monroy  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su despacho.



Licenciado Castro Monroy:

Me refiero a mi designación como revisor conforme al nombramiento emitido por esa jefatura, el veintitrés de febrero de dos mil once, en el que se me faculta para que como Revisor pueda realizar modificaciones que tengan por objeto mejorar el trabajo de investigación del bachiller GUSTAVO ADOLFO GUDIEL RAMOS, intitulado DUPLICIDAD DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE VILLA CANALES, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, procedo a emitir el siguiente dictamen.

Del trabajo de tesis presentado por el bachiller Gustavo Adolfo Gudiel Ramos, se pudo establecer que fueron aplicadas las ciencias jurídicas y de una manera técnica, toda vez que se realizaron una serie de consultas bibliográficas que en el municipio de Villa Canales departamento de Guatemala existe la doble tributación del Impuesto Único Sobre Inmuebles por parte del sujeto pasivo.

De acuerdo a mis facultades, corregí algunas partes del contenido las cuales fueron atendidas y corregidas con precisión por parte del bachiller. Así mismo se pudo establecer que el aporte científico y técnico es de gran importancia en relación de establecer un procedimiento que permita evitar la duplicidad en el Impuesto Único Sobre Inmuebles en el municipio de Villa Canales departamento de Guatemala.



*Lic. MAYNOR ENRIQUE RODRÍGUEZ MARROQUÍN*  
*ABOGADO Y NOTARIO*  
*10 avenida 12-42 zona 1 oficina 52*  
*Tel. 22537323*

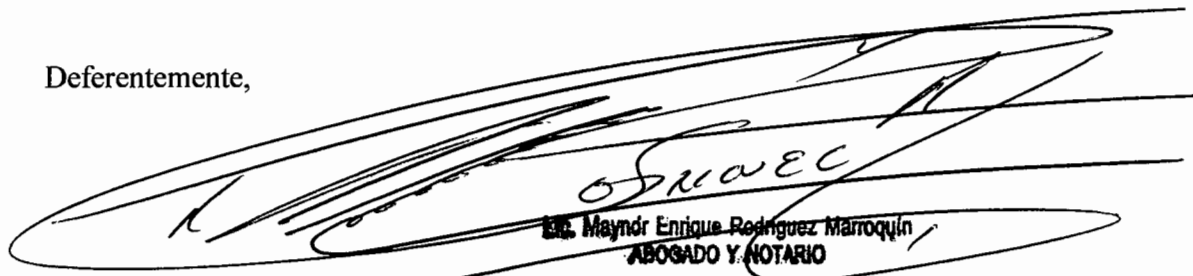
---

La técnica de investigación utilizada fue de carácter documental-bibliográfico, inspirada en autores modernos con conocimiento en las doctrinas actuales así como en textos, libros, revistas, etc. de autores nacionales como internacionales. En la técnica estadística se utilizó la encuesta donde consultó a los promitentes compradores y promitentes vendedores.

Las conclusiones y recomendaciones concuerdan con el trabajo de investigación en mención, las cuales responden concreta y coherentemente con el problema planteado. La bibliografía utilizada es la indicada, pues utiliza postulados de autores modernos ubicados en el contexto actual. Así mismo la redacción utilizada reúne las cualidades exigidas en cuanto a claridad y precisión.

Por lo anteriormente expuesto, considero que el presente trabajo de tesis cumple con todos los requisitos exigidos por la reglamentación universitaria vigente, en esencial, lo establecido en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; y consecuentemente como revisor, apruebo el trabajo de tesis relacionado y emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que el presente continúe con su trámite respectivo y en su oportunidad pueda ser discutido en el examen público.

Deferentemente,



Lic. Maynor Enrique Rodríguez Marroquín  
ABOGADO Y NOTARIO  
Lic. Maynor Enrique Rodríguez Marroquín  
Colegiado 5,074





DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, diecinueve de julio del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante GUSTAVO ADOLFO GUDIEL RAMOS, Titulado DUPLICIDAD DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE VILLA CANALES, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.

*effc*

*[Signature]*

*[Signature]*

*21 Jul*

*u*



## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida, la sabiduría y ser mi guía para la obtención de este triunfo.
- A mis padres:** Mario Adolfo Gudiel Muñoz y Sandra Elizabeth Ramos López, por sus esfuerzos, sacrificios y apoyo a lo largo de mi vida y sobre todo por enseñarme sobre el temor a Dios.
- A mis hermanas:** Sandra Mariela y Mirsa Roxana a quienes amo y así mismo por ser el ejemplo de vida que que debo seguir.
- A:** Adamina Bamaca, por su incondicional apoyo a lo largo de esta carrera.
- A:** La Licenciada Linda Barahona y al Licenciado Javier Romero, por su ayuda y apoyo en todo momento en que los necesite.
- A:** Amílcar Martínez y Andrea Salazar, con mucho cariño.
- A:** Mis amigos y demás familia quienes de una u otra forma me ayudaron a la obtención de este logro.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



## ÍNDICE

Pág.

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

### CAPÍTULO I

1. Derecho de propiedad.....	1
1.1. Antecedentes históricos.....	1
1.2. Justificación del derecho de propiedad.....	4
1.3. Definición.....	7
1.4. Definición legal.....	7
1.5. Naturaleza jurídica.....	8
1.6. Características.....	9
1.7. Modos de adquirir la propiedad.....	11
1.8. Bienes.....	12
1.8.1. Definición.....	12
1.8.2. Clasificación.....	12

### CAPÍTULO II

2. Municipio y Municipalidad de Villa Canales.....	15
2.1 Municipio.....	15
2.1.1. Definición.....	15
2.1.2. Características.....	16
2.1.3. Elementos.....	18
2.2. La municipalidad.....	21
2.2.1. La municipalidad según el ordenamiento jurídico.....	22
2.3. Antecedentes históricos del municipio de Villa Canales.....	24
2.3.1. Etimología.....	26



Pág.

2.3.2. Geografía.....	27
2.3.3. Socioeconomía.....	31
2.4. Situación actual de la Municipalidad de Villa Canales.....	34
2.4.1. Misión.....	34
2.4.2. Visión.....	35
2.5. Trámites municipales.....	35
2.5.1. Requisitos.....	35
2.6. Medios de impugnación.....	46
2.6.1. Definición.....	46
2.6.2. Medios de impugnación en la administración pública.....	46
2.6.3. Recursos contra las resoluciones municipales.....	47
2.6.4. Trámite de los recursos administrativos.....	49
2.6.4.1 Recurso de revocatoria.....	49
2.6.4.2 Recurso de reposición.....	50
2.6.5. Procedimiento contencioso administrativo.....	51
1.6.5.1 Trámite del proceso contencioso administrativo.....	51

### CAPÍTULO III

3. Derecho tributario.....	53
3.1. Definición doctrinaria.....	53
3.2. Tributos.....	53
3.2.1. Nociones generales del tributo.....	53
3.2.2. Características del derecho tributario.....	57
3.2.3. Definición del impuesto.....	61
3.2.4. Elementos del impuesto.....	63
3.2.5. Clasificación de los impuestos.....	65
3.2.5.1. Impuestos directos.....	66
3.2.5.2. Impuestos indirectos.....	66
3.2.5.3. Impuestos personales.....	67
3.2.5.4. Impuestos reales.....	68



Pág.

3.2.5.5. Impuestos ordinarios.....	68
3.2.5.6. Impuestos extraordinarios.....	69

#### **CAPÍTULO IV**

4. El Impuesto Único Sobre Inmuebles.....	71
4.1. Antecedentes.....	71
4.2. Tributos que gravan bienes inmuebles.....	71
4.2.1. Decreto número 35.....	71
4.2.2. Contribución territorial de 1873.....	72
4.2.3. Decreto 1153 de 30 de mayo de 1921.....	72
4.2.4. Decreto 80-74 del Congreso de la República, del 10 de Septiembre de 1974.....	72
4.2.5. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 62-87 del Congreso de la República.....	73
4.2.6. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 122-97 del Congreso de la República.....	74
4.3. Análisis del Decreto 15-98 del Congreso de la República, Ley Del Impuesto Único sobre Inmuebles.....	75
4.3.1. El hecho generador.....	75
4.3.2. La base imponible.....	76
4.3.3. Los sujetos del impuesto inmobiliario.....	79
4.3.4. Las infracciones y sanciones.....	81
4.3.5. La extensión.....	81

#### **CAPÍTULO V**

5. El pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en el municipio de Villa Canales, departamento de Guatemala y la duplicidad del sujeto pasivo en la relación tributaria.....	85
---	----



5.1	Contrato de promesa de compraventa.....	85
5.1.1.	Definición del contrato de promesa de compraventa.....	86
5.1.2.	Definición legal.....	87
5.1.3.	Características del contrato de promesa.....	87
5.1.4.	Características del contrato de compraventa.....	89
5.2	Documento privado.....	91
5.2.1	Definición.....	91
5.2.2	Valor probatorio del documento privado.....	91
5.2.3	Ventajas.....	93
5.2.4	Desventajas.....	94
5.2.5	Regulación jurídica.....	94
5.3	Análisis de la problemática derivada de la doble tributación en cuanto al Impuesto Único Sobre Inmuebles, en el municipio de Villa Canales, departamento de Guatemala.....	95
5.4	Procedimiento administrativo a crearse en la municipalidad de Villa Canales, departamento de Guatemala con el objeto de corregir y evitar la doble tributación que se pudo haber dado en algunos lugares de este municipio.....	97
	CONCLUSIONES.....	99
	RECOMENDACIONES.....	101
	BIBLIOGRAFÍA.....	103



## INTRODUCCIÓN

El Artículo 243 de la Constitución Política de la República de Guatemala prohíbe la doble o múltiple tributación, sin embargo en la municipalidad de Villa Canales, departamento de Guatemala, se da la duplicidad del Impuesto Único Sobre Inmuebles en la relación tributaria al momento de efectuar el pago de dicho impuesto, derivado de ello surge la motivación de desarrollar el presente tema.

El objetivo principal de la presente investigación es dar a conocer jurídicamente a las autoridades municipales los efectos que se derivan sobre la ilegalidad en la que están incurriendo al permitir la doble tributación por parte del sujeto pasivo, y en su defecto para que dichas autoridades tomen las decisiones claras y precisas que correspondan para evitar que se siga dando la duplicidad del impuesto, para que las cuales sean aplicadas en un corto y mediano plazo.

En el municipio de Villa Canales, departamento de Guatemala, existen propietarios de bienes inmuebles que prometen en venta fracciones de terreno mediante un contrato en documento privado de promesa de compraventa. El promitente vendedor que legalmente es el propietario del terreno, es quien se compromete a vender la fracción de inmueble referida, y en su calidad de propietario legal es quien tiene la obligación de cancelar el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles a la municipalidad correspondiente. Sin embargo, ha surgido una problemática en virtud de que tanto el promitente comprador como el promitente vendedor se convierten en sujetos pasivos del Impuesto Único Sobre Inmuebles, todo ello derivado de la necesidad que tiene el promitente comprador de dotarlo de los servicios básicos como agua, energía eléctrica, o bien solicitar una licencia de construcción,



requiriendo que se inscriba la fracción del inmueble en el departamento de catastro de dicha municipalidad para tales efectos, y a partir de dicha inscripción en el citado registro se convierten en sujetos pasivos, la duplicidad se encuentra en que ambos sujetos pagan el Impuesto Único Sobre Inmuebles sobre la fracción del mismo bien inmueble.

Esta investigación contiene cinco capítulos. El primer capítulo, está encaminado a explicar lo referente al derecho de propiedad, modos de adquirir la propiedad y los bienes; el segundo contiene todo lo referente a los municipios y en especial a la municipalidad de Villa Canales, departamento de Guatemala; el tercero va dirigido al derecho tributario; el cuarto se refiere al tema del Impuesto Único Sobre Inmuebles, debido a que esta clase de impuesto es precisamente en el cual se centra la investigación; y el quinto, abarca el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles en el municipio de Villa Canales, departamento de Guatemala y la duplicidad del sujeto pasivo en la relación tributaria.

Para este estudio se emplearon los métodos de análisis, síntesis, inducción, deducción y científico y en la técnica de investigación empleada fue la de carácter documental bibliográfico, en la técnica estadística se utilizó la encuesta donde se consulto a los promitentes compradores y promitentes vendedores.

Sirva para la población de Villa Canales y a las autoridades municipales está investigación, ya que en ella se descubre la ilegalidad constitucional en que está incurriendo la municipalidad, así mismo se propone una serie de soluciones a dicho problema.





## CAPÍTULO I

### 1 Derecho de propiedad

#### 1.1 Antecedentes históricos

La incertidumbre que priva sobre la pre-historia, sólo permite especular acerca del surgimiento de la propiedad en esta etapa. Federico Puig Peña en relación a los antecedentes históricos del derecho de propiedad establece: "El hombre – aparecido en el planeta durante la era cuaternaria, fue inicialmente un ser nómada y esta condición le privó del conocimiento de la propiedad inmobiliaria, aunque se supone que el dominio sobre cosas inmuebles se inició en aquel entonces, puesto que el ser humano era ya dueño de sus armas y de sus amuletos. El trascendental suceso de la conversión del hombre en un ser sedentario origina, la propiedad sobre las raíces y hace surgir el pastoreo, ampliándose con esto el panorama de este derecho, pero aun así no se puede desconocer que el individualismo del momento es muy tenue y predomina por el contrario una orientación colectiva del dominio."<sup>1</sup>

Diego Espin Canóvas enmarca la evolución del derecho de propiedad en cuatro grandes edades de la historia, las cuales son:

---

<sup>1</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 16.

1. "Edad antigua: este período comprende desde el inicio de la historia hasta las invasiones de los bárbaros a Europa y durante el mismo se dieron las siguientes formas del derecho de propiedad:
  - La Propiedad Colectiva o Tribal: en donde la propiedad de la tierra correspondía a la comunidad y era distribuida entre los jefes de las familias para su uso. Ejemplo: El Mir ruso y las Desas en la India.
  - La propiedad en el derecho romano: en esta cultura la propiedad adquirió carácter individual después de superar una etapa previa de colectivismo. El derecho romano admitía una propiedad quiritaria.
  - *Dominium ex jure quiritium*: caracterizada porque sólo era asequible a los ciudadanos romanos; es decir, nadie que no fuera ciudadano romano podía ser propietario.
  
2. Edad Media: esta etapa de la humanidad comprende desde la caída del imperio romano de occidente, en 476, hasta la caída de Constantinopla en poder de los turcos en 1453, aunque algunos autores la prolongan hasta el descubrimiento en América en 1492. La propiedad durante este período sufre una honda transformación, motivada por el surgimiento de ciertas instituciones, como el patronato y concesión, que dieron transtrocación en el orden social. Germinó la idea de la protección del débil por el fuerte y se consolidó al desembocar en el feudalismo. En la Edad Media, merced al régimen feudal, se produce un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo. Aunque aquel continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute



otorgando al vasallo hizo, que se le llegase a considerar a éste también como propietario y para distinguir los derechos de ambos se llamó dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo.

3. Edad Moderna: comienza con los grandes acontecimientos ocurridos en el siglo XV y culmina con la revolución francesa en 1789. El feudalismo dio lugar al fenómeno de la desmembración de poder, pero este problema político fue resuelto por la monarquía, centralizando la autoridad en manos de los soberanos y dando un golpe fatal a las autonomías feudales; la Revolución Francesa disgregó definitivamente el dominio directo del llamado útil, las ideas reinantes en la época acometieron finalmente, la destrucción de todos los gravámenes que la propiedad tenía; de todas las trabas que la tenía aherrojada en la viciosa organización anterior. También la propiedad mueble que se encontraba cohibida con los monopolios, industrias estancadas, tasas, etc., respiró aires de libertad, pues las corrientes revolucionarias declararon la libertad de crédito, de convenio de interés, etc. Era el sentido liberal e individualista de la revolución, llevando al último extremo.
  
4. Edad contemporánea: comienza en 1789 y llega hasta la fecha. En la época actual la propiedad se ha polarizado bifurcando su sentido en razón de las dos tendencias ideológicas concretizadas en sendos sistemas económicos: El

capitalismo, rabioso defensor de la propiedad individual y el socialismo fundado sobre la idea del colectivismo.<sup>2</sup>

## 1.2 Justificación del derecho de propiedad

A través de un proceso mental que ha durado muchos siglos se ha llegado a vincular, sin ningún esfuerzo, cada objeto de propiedad o cada derecho real, a una persona determinada, un individuo. Cuando se pasea por las calles de una ciudad, parece una cosa evidente por si misma el que cada cosa tenga un propietario, que el conjunto de cosas no pertenezca al conjunto de ciudadanos, a la ciudad como tal, o por encima de ella, al Estado. Si se entra en el círculo de una familia, se ve como cada parte del patrimonio se atribuye al marido o a la mujer, al hermano o a los hermanos; así lo enseñan los juristas, aunque no se perciba y aunque los mismos interesados, en el decurso de su vida común, no hayan pensando en ello.

Primitivamente el hombre carecía de una entidad independiente, obraba y actuaba en él y para el grupo. En tal razón los derechos no se atribuían al individuo considerando como tal sino de modo indiviso a la familia o a otras comunidades superiores. La diferencia de las necesidades humanas en relación a los sexos, fue probablemente el origen de la propiedad mueble, para las mujeres fueron creándose objetos de adorno mientras que para el hombre las armas; establecido este tipo de dominio se pasó seguidamente al del suelo, con lo que se creó la idea de la atribución de las cosas a los

---

<sup>2</sup> Espin Canóvas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 71

individuos, misma que a través del devenir de la humanidad ha sido fortalecida por las clases dominantes, emitiéndose diversos criterios con el afán de justificar su existencia.

J.W. Hedemann desarrolla varios tipos de teorías para justificar el derecho de propiedad, las cuales son:

- “Teoría de la ocupación: Que encuentra el fundamento de la propiedad en la apropiación que el hombre primitivo hizo de las res nullius, convirtiéndose esta relación provisoria en permanente con el advenimiento del sedentarismo. Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia.
- Teoría del trabajo: Los expositores de este criterio, consideran la propiedad como producto de trabajo estableciendo pretensión moral y hasta jurídica al señorío de lo producido.
- Teoría de la convención: Esta teoría encuentra la razón de ser del derecho de propiedad en el mismo fundamento de la sociedad esbozado por Rousseau, autor que lo contenía en un contrato social, tácticamente otorgado por el hombre. Según este filósofo, el hombre en un estado primitivo de naturaleza, disfrutó de la absoluta independencia, pero mediante una convención colectiva impuso limitaciones a esta libertad, a fin de encontrar una garantía real y efectiva a sus derechos, entre los cuales se encuentra el de la propiedad. Esta teoría tiene fundamento de la propiedad en la comprensión humana, puesto que según ella, los hombres se han dado cuenta que si cada cual se pudiese apropiarse de los

bienes que quisiera a su libre albedrío el conflicto se produciría en la colectividad humana.

- Teoría de la ley: Expuesta por Mirabeau, quien señalaba que sin ley no existe ningún derecho y que por lo tanto es ésta -la ley- el verdadero fundamento del derecho de propiedad. Se debe tener presente sin embargo, que la ley es uno de los derivados del contrato social ya que los hombres para salir del caos de su egoísmo, fundaron el ente colectivo, el estado ordenador garantía de su seguridad, y por lo tanto la ley, de lo que resulta que este criterio no tiene nada de novedoso.
- Teorías Modernas: La que encuentra el fundamento de la propiedad en la personalidad humana, refiriendo que este derecho es una proyección del hombre; encaminada a la conservación de su existencia. Atribuye a la propiedad la misión de reforzar al individuo en su lucha por la existencia y la justifica exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que reportan a la sociedad. Y la última es la que mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitida por la iglesia en la encíclica de León XII, fundamenta la propiedad en la triple manifestación humana individual familiar y social que precisa; la apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> J.W. Hedemann. **Tratado de derecho civil, vol. II.** Pág. 15



### 1.3 Definición

La definición tradicional del derecho de propiedad o dominio, se basa en una enumeración de las principales facultades que integran su contenido. Así se observa la más famosa de las antiguas definiciones: *dominium esius utendi et abetendi re sua quatenus iuris ratio patitur*. Esta manera tradicional de definir el dominio por sus principales facultades ha pasado al código civil frances, y de éste a los restantes códigos latinos que le imitan, como después se vera, y también en esta dirección se ha inspirado el código civil español.

Para el Tratadista Guillermo Cabanellas de Torres, el derecho de propiedad "Es aquel derecho que corresponde al dueño de una cosa para gozar, servirse y disponer de la misma según la conveniencia o voluntad de aquel".<sup>4</sup>

### 1.4 Definición legal

La Constitución Política de la República de Guatemala establece en el Artículo 39: Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Código Civil, Decreto Ley 106 en el Artículo 464 establece: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

---

<sup>4</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág 103



## 1.5 Naturaleza jurídica

La propiedad, la plena y perfecta propiedad, confiere u otorga al dueño de una cosa un derecho de dominio en virtud del cual esta cosa es suya de manera absoluta, con excepción de las limitaciones legales y exclusiva. Este derecho de dominium no es sino el conjunto de todos los derechos reales que pueden existir sobre una cosa por lo cual la noción general de la naturaleza del derecho de propiedad esta vinculada, en cuanto a derecho subjetivo; que es la distinción entre los derechos reales y los derechos personales y de crédito.

La propiedad, en primer lugar, es un derecho real, lo que significa que el vínculo entre el propietario y la cosa es directo e inmediato independientemente de otra persona, el titular del derecho de una propiedad puede reivindicarla en las manos de quien se encuentre, aun cuando el poseedor sea de buena fe y no tenga respecto de él alguna obligación personal.

El derecho de propiedad es absoluto en el sentido de que sobre él no existe ningún otro derecho patrimonial de mayor jerarquía y alcance, aun cuando limitado por las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general.

El derecho de propiedad es, además, exclusivo no solamente en el sentido de que el propietario puede oponerse, en principio, a que otra persona obtenga algún provecho de la cosa, sino en el sentido de que si la propiedad puede pertenecer a varias





personas en comunidad, cada uno de los comuneros, por ser copropietarios en partes no pueden pertenecer como un todo a varias personas; esto se diferencia del derecho de crédito del cual pueden ser titulares por el todo varias personas como en el caso de las obligaciones indivisibles o solidarias.

El derecho de propiedad es, por su naturaleza misma, perpetuo e irrevocable, a menos que sea transferido a término o a condición.

## **1.6 Características**

Es necesario tomar en cuenta que es distinta la posición de la doctrina tradicional y la doctrina moderna. Tradicionalmente se enseñaba que el derecho de propiedad era: absoluto: es decir que confiere poder ilimitado sobre la cosa; exclusivo: puesto que impide el goce de la cosa a los demás; y perpetuo: por no estar sujeto a limitación temporal.

La doctrina moderna niega que pueda caracterizarse al derecho de propiedad de esta manera; el carácter absoluto se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público; la exclusividad no puede caracterizar el dominio al ser nota común a todos los derechos reales, y la perpetuidad no puede considerarse como nota esencial, pues cabe una propiedad temporal, es decir, limitada a cierto tiempo desde el momento de su adquisición.



La doctrina moderna sustituye los anteriores caracteres por los siguientes: generalidad, independencia, abstracción y elasticidad.

Con los dos primeros se quiere destacar el carácter amplio y autónomo del poder que otorga el derecho de propiedad; con los últimos, el carácter unitario de dicho poder, independientemente de las facultades que comprende.

- Generalidad: expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa.
- Independencia: indica que es un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho.
- Abstracción: denota que existe con independencia de las facultades que comprende.
- Elasticidad: significa que puede oprimirse al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos del dominio se reintegran al mismo dichas facultades por la fuerza de atracción que tiene.

Estas características diferencian al derecho de propiedad de los restantes derechos reales los cuales confieren una utilidad especial sobre la cosa, por ejemplo el disfrute en el usufructo, y que requieren otro derecho, el de propiedad para poder existir.



## 1.7 Modos de adquirir la propiedad

En relación con la adquisición de la propiedad tradicionalmente se denomina en la doctrina romanística, modos de adquirir la propiedad a los hechos jurídicos que producen su adquisición por parte de un sujeto. De las clasificaciones tradicionales de los modos de adquirir el dominio, la que más importancia tiene en el derecho es la siguiente: modos originarios y modos derivativos.

Clasificación que la doctrina moderna ha generalizado al estudiar la adquisición originaria y derivativa de todos los derechos. Haciendo aplicación de dicha doctrina a la propiedad, puede decirse que la adquisición de ésta es derivativa, cuando tiene lugar por efecto de una relación jurídica existente entre el anterior titular y el adquirente. Originaria, cuando no tiene lugar por efecto de relación alguna, bien porque este no existía y el dominio surge, ex novo, bien porque aún preexistiendo el derecho en otro titular, la adquisición no se produce por un vínculo jurídico con éste, sino que mas bien, el anterior titular pierde su derecho a causa de su adquisición por el nuevo titular.

En la doctrina reciente se observan, sin embargo, defectos lógicos en la clasificación bipartita de modos originarios y derivativos, que obliga a reunir en uno de sus miembros, situaciones muy diversas y con diferente causa, para evitarlo propone subdistinguir más entre las causas adquisitivas del siguiente modo: Adquisiciones que no presuponen la existencia del derecho, como la ocupación; adquisiciones que presuponen la existencia del derecho y su transferencia, como la tradición o el consentimiento donde impere el principio consensual y una categoría intermedia que



presupone la existencia del derecho bien en el propio adquirente o en otra persona y que subdivide según que el derecho preexista en el mismo adquirente, como en la accesión, la especificación y el tesoro respecto al inventor, la adquisición de cosas perdidas y la usucapión. En esta división aún más compleja, aparentemente menos didáctica, se pretende un mayor valor, sistemático.

## **1.8 Bienes**

### **1.8.1 Definición**

Guillermo Cabanellas de Torres define a los bienes como: "Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas, es decir todos aquellos objetos útiles y apropiables, que sirven para satisfacer las necesidades humanas."<sup>5</sup>

En el Código Civil en su Artículo 442 establece: Son bienes las cosas que con o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en muebles e inmuebles.

### **1.8.2 Clasificación**

Bienes muebles son aquellos que pueden trasladarse fácilmente de un lugar a otro, manteniendo su integridad y la del inmueble en el que se hallaran depositados.

---

<sup>5</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Ob. Cit.**; Pág 50



El artículo 451 del Código Civil regula: Son bienes muebles:

1. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismo ni del inmueble a donde estén colocados;
2. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
3. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
4. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;
5. Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales;
6. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.

Los bienes muebles se dividen a su vez en fungibles y no fungibles, siendo los fungibles aquellos que pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad; y los no fungibles los que no pueden ser remplazados por otros de las mismas cualidades.

Bienes inmuebles son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc.

El artículo 445 del Código Civil establece: Son bienes inmuebles:



1. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
2. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
3. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
4. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
5. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas y las estaciones radiotelegráficas fijas;
6. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
7. 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.



## CAPÍTULO II

### 1 Municipio y municipalidad de Villa Canales

#### 2.1 Municipio

##### 2.1.1 Definición

Con el objetivo de tener una mejor concepción de la materia sobre la cual versará el presente trabajo de investigación, es necesario que se conozca como punto de partida lo que es un municipio.

Existe diversidad de conceptos que se han dado a este ente administrativo, variando los mismos según la materia sobre la cual se esté analizando, así se puede encontrar una serie de conceptos jurídicos, sociales, políticos, administrativos, económicos etc.

Lingüísticamente se encuentra el concepto de municipio, que da el diccionario de la Real Academia Española, al afirmar que es el conjunto de habitantes de un mismo término jurisdiccional, regido en sus intereses vecinales por un ayuntamiento.

El tratadista Guillermo Cabanellas de Torres, expone sobre el municipio lo siguiente: “en la época Romana, la ciudad principal y libre que se regía por sus propias leyes, cuyos vecinos podían obtener y gozar de derechos y privilegios de la misma Roma. En la actualidad, la primera o menor de las corporaciones de derecho público, integrada

por las autoridades (o ayuntamiento) y habitantes de un término jurisdiccional, constituida casi siempre por una población y cierto radio rural, con algunos núcleos poblados o casas dispersas. El ayuntamiento, compuesto por el Alcalde y los concejales en otros sitios y épocas llamados corregidor e intendente y regidores o ediles. Término jurisdiccional que comprende el municipio o que administra su ayuntamiento.”<sup>6</sup>

La legislación guatemalteca establece que es el conjunto de personas que, caracterizadas en determinado territorio, están organizadas en instituciones de derecho público, para realizar el bien común de los habitantes de su distrito.

### **2.1.2 Características**

En el Artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece las características de municipio, las cuales lo hace diferente a otros entes de la administración pública, dentro de los cuales encontramos los siguientes:

#### **a) Autonomía**

Con ámbito de autonomía municipal, el Artículo 3 del Código Municipal, Decreto número 12-2002 del Congreso de la República, establece que el municipio elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas el gobierno y administración de sus intereses; obtiene y dispone sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el

---

<sup>6</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 260





ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico, y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos, para el cumplimiento de sus fines que le son inherentes.

b) Gobierno pluripersonal

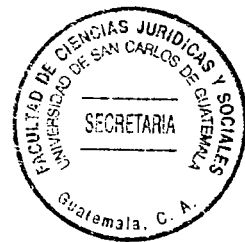
En el ordenamiento jurídico actual, la máxima autoridad del municipio recae en el Concejo Municipal, que es el órgano deliberante y de toma de decisiones en los asuntos municipales, el cual está integrado por el Alcalde, Síndicos y Concejales, electos directa y popularmente en cada municipio, de conformidad con la ley, quienes ejercen colegiadamente el gobierno y la administración de los intereses del municipio.

c) Competencia territorial

La corporación municipal ejerce su jurisdicción administrativa dentro de la circunscripción territorial del municipio, dentro de la cual se encuentran las aldeas, caseríos, cantones, barrios, zonas, colonias, lotificaciones, parcelamientos agrarios y urbanos y en general todo inmueble o finca existente en su jurisdicción.

d) Fines colectivos

La municipalidad tiene como fin primordial la presentación y administración de los servicios públicos de las poblaciones bajo su jurisdicción territorial, básicamente sin perseguir fines lucrativos.



## e) Régimen jurídico

Su régimen jurídico esta contenido en el Decreto número 12-2002 del Congreso de la República, Código Municipal.

### 2.1.3 Elementos

En relación a los elementos del municipio, el Artículo 8 del Código Municipal, establece los siguientes: la población, el territorio, la autoridad, la organización comunitaria y la capacidad financiera. A continuación se definirá a cada uno de estos elementos:

#### 1. Territorio

El territorio del municipio es uno de los elementos constitutivos del mismo, pues sin este no pueden existir, ni sociológica ni jurídicamente. Es el ámbito en el cual se ejerce el poder de decisión y de administración de la corporación. Si bien es cierto, fuera de él la Corporación Municipal carece de jurisdicción administrativa, también lo es que, puede mantener su dominio sobre bienes de su propiedad, que aún cuando se encuentren dentro del territorio de otro municipio con carácter de propiedad privada.

El territorio municipal puede sufrir una serie de alteraciones derivadas de situaciones tales como la anexión, la fusión, la segregación y división de municipios.



De conformidad con la ley todo distrito municipal debe estar comprendido en un solo departamento, pero la misma ley establece también procedimientos para los casos de anexión, fusión o conflicto de límites entre unos y otros municipios.

## 2. Población

La población es de suma importancia como elemento del municipio, ya que es el indicador fijado por la ley para la creación, supresión, segregación y división de los municipios, así mismo es factor necesario para la creación, aplicación y recaudación de arbitrios creados para las municipalidades y en las transferencias de recursos derivados de impuestos en los cuales existe un componente destinado a fortalecer el gobierno local.

Este elemento sufre alteraciones como consecuencia de la migración interna, ocasionando con ello que la densidad poblacional sea en algunos municipios más baja que en otros con relación a sus respectivos territorios.

## 3. Autoridad

La autoridad como elemento esencial del municipio lo representa la Corporación Municipal, que como se dijo anteriormente, está integrado por el Alcalde, Síndicos y Concejales quienes tienen a su cargo el gobierno del municipio, siendo un cuerpo deliberante y de decisión, así como el organismo encargado de la administración del patrimonio e intereses del municipio.



#### 4. Organización comunitaria

La participación organizada de la comunidad en las responsabilidades y decisiones del gobierno municipal, es un elemento de vital importancia dentro del proceso de consolidación democrática del país, es a través de ella que se puede descentralizar las decisiones del gobierno municipal, lo cual facilita la detección de necesidades y facilita un mejor control de la comunidad. En la actualidad las alcaldías auxiliares designadas en las aldeas, caserillos, barrios, cantones, colonias, parcelamientos urbanos, agrarios, y fincas constituye una de las formas de organización comunitaria, pero esa instancia de organización es precaria y debe fortalecerse con la institucionalización de los concejos locales de desarrollo, que lamentablemente fueron suprimidos.

#### 5. Capacidad económica

Capacidad económica es la posibilidad que tiene el municipio de asumir las responsabilidades y poderes que sumados a la prestación de los diferentes servicios al vecindario vienen a justificar su propia existencia. En el medio la capacidad económica de los municipios es variable para cada uno de ellos. Así como existen municipios cuya capacidad económica es alta, muchos de ellos carecen de una capacidad económica acorde a sus necesidades, y por lo tanto, la prestación de los servicios es todavía insatisfactoria.

Para atender las necesidades de la población, las municipalidades disponen de los recursos siguientes: los ingresos que por disposición constitucional, el Estado debe



trasladar a cada municipalidad; el producto de los arbitrios que el Congreso de la República decreta a favor de las municipalidades; las donaciones que se hagan a las municipalidades; los bienes comunales y patrimoniales del municipio; las rentas, frutos y productos de tales bienes; el producto de los arbitrios y de las tasas administrativas y por servicios; las contribuciones, derechos e impuestos por las obras urbanísticas que lleve a cabo cada municipalidad, los ingresos provenientes de multas administrativas y de otras fuentes derivadas de normas legales que fundamentan su creación.

## 6. Gobierno local

En Guatemala, el tipo de gobierno local descansa en dos órganos:

- Uno plural, deliberante y legislativo denominado Corporación.
- El otro, ejecutivo unipersonal que es el Alcalde.

### 2.2 La municipalidad

La enciclopedia Wikipedia establece: "La municipalidad es sinónimo de lo que en la antigüedad fue el ayuntamiento o casa consistorial. La creación de los ayuntamientos se sitúa en España, entre los siglos XI y XII y ello obedece como consecuencia de la vitalidad política de los pueblos y ciudades frente a los señoríos feudales y la nobleza con atribuciones civiles y criminales, además del gobierno económico y administrativo, correspondiendo a la corona conocer las apelaciones y los casos de mucha trascendencia nacional y esto como garantía contra los abusos locales.



El ayuntamiento era electo por los padres de familia, quienes se reunían y designaban al alcalde que debía regirlos por un año. En igual forma designaban a los otros miembros del ayuntamiento. Los padres de familia, reunidos en asamblea discutían los asuntos de interés de la comunidad.

Durante el siglo XIV, el ayuntamiento juega un papel político, debido a que la Corona se apoya en los ayuntamientos para debilitar el poder que, por mucho tiempo habían detentado los nobles. No obstante al estar ya afianzaba la posición del monarca empieza por reducir el número de personas que, en determinado momento y en base al ejercicio de su función, pueden intervenir en el gobierno local, y en cuanto a la designación del ayuntamiento, lo hace por cualesquiera de los siguientes procedimientos: designación directa por el rey, elección por los vecinos o el sistema de insaculación, al azar.

Durante la época colonial el ayuntamiento fue, en sus principios y postrimerías, una institución que tenía por objeto la representación de la voluntad del pueblo ejerciendo jurisdicción civil y criminal y en muchos casos defendió los intereses del vecindario ante los desmanes de las autoridades superiores.”<sup>7</sup>

### **2.2.1 La municipalidad según el ordenamiento jurídico guatemalteco**

En la cúspide del ordenamiento jurídico se encuentra normado lo relativo al régimen municipal precisamente en La Constitución Política de la República, del Artículo 253 al

<sup>7</sup> [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com) 17-07-2011 20:42



262, se encuentra que los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde: elegir a sus propias autoridades; obtener y disponer de sus recursos; y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios. Para los efectos correspondientes emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos.

El gobierno municipal será ejercido por un concejo el cual se integra con el Alcalde, los Síndicos y Concejales, electos directamente por sufragio universal y secreto para un período de cuatro años pudiendo ser reelectos.

Las Corporaciones Municipales deberán procurar el fortalecimiento económico de sus respectivos municipios, a efecto de poder realizar las obras y prestar los servicios que les sean necesarios. La captación de recursos deberá ajustarse al principio establecido en el Artículo 239 de La Constitución Política de la República de Guatemala, y a la ley y la necesidad de los municipios.

El Organismo Ejecutivo incluirá anualmente en el presupuesto general de ingresos ordinarios del Estado, un diez por ciento del mismo para las municipalidades del país. Este porcentaje deberá ser distribuido en la forma en que la ley determine y destinado por lo menos en un noventa por ciento para programas y proyectos de educación, salud preventiva, obras de infraestructura y servicios públicos que mejoren la calidad de vida de los habitantes. El diez por ciento restantes podrá utilizarse para financiar gastos de funcionamientos.



Corresponde a la Corporación Municipal ejercer las funciones de gobierno municipal y la administración de los intereses del municipio. La Corporación Municipal ejerce potestades de mando, reglamentarias, hacendarias, económicas, de nombramiento y de remoción, impositivas, de establecimiento, regulación y atención a los servicios públicos, correctivas y disciplinarias, de organización de cuerpos técnicos. Así mismo ejerce funciones materiales, culturales, sociales y cívicas, y como toda persona jurídica tiene también obligaciones que cumplir, entre las que se puede señalar: la de controlar y propiciar la actividad general de los habitantes en los distintos sectores de producción con el fin de conocer el potencial de recursos y capacidad económica del conglomerado, así como también establecer y mantener los servicios básicos esenciales. En resumen las municipalidades están obligadas a procurar la solución de los problemas y la satisfacción de las necesidades del municipio dentro de las posibilidades físicas, económicas y financieras con que cuentan.

### **2.3 Antecedentes históricos del municipio de Villa Canales**

Se establece en la Monografía del Municipio de Villa Canales, elaborado por la Municipalidad de Villa Canales que: "por acuerdo gubernativo del 4 de mayo de 1,912 se mandó trasladar Santa Inés Petapa a Pueblo Viejo. El 3 de junio del mismo año se emitió otro Acuerdo Gubernativo mencionando a Pueblo Viejo como municipio. Según acta del día siguiente la Jefatura Política de Amatitlán aprobó las elecciones para autoridades del nuevo municipio y el 30 de junio de 1,912 el Jefe Político y Comandante de Armas del departamento de Amatitlán, General de Brigada José Barrios, declaró solemnemente establecido el nuevo municipio de Pueblo Viejo. El 23 de septiembre de





1,915 cambió su nombre por el de San Joaquín Villa Canales, y el 7 de mayo de 1,921 se le llamó únicamente Villa Canales por virtud del acuerdo del 3 de mayo de 1,920 que se explica líneas abajo. Al suprimirse el departamento de Amatitlán, Villa Canales pasó a incorporarse al de Guatemala por Decreto Legislativo No. 2081 del 29 de abril de 1,935.

Según los libros de nacimientos y defunciones que existen en el Registro Civil, el municipio existe jurídicamente como tal, desde el 1 de julio de 1,912, cuando se inscribió la primera partida de nacimiento a nombre de la señora Emilia Barillas Chigüichón, hija de Jerónimo Barillas Ruiz y de Estefanía Chigüichón, nacida en Barillas, el mismo día de su inscripción. Asimismo consta que la primera partida de defunción se inscribió el 2 de julio de 1,912 y el extinto fue Justo Chiroy Ramírez, hijo de Cornelio Chiroy y Antonia Ramírez, dice que falleció en aldea Santa Rosita a consecuencia de fiebre.

En la primera hoja de habilitación del libro de defunciones se lee: Se habilita el presente libro para el registro de defunciones de esta Jurisdicción. Pueblo Viejo, Julio 1º de 1,912. Aparece un sello en forma redonda con el escudo nacional.

Como se nota en los datos aportados, el municipio existía jurídica y políticamente con el nombre de Pueblo Viejo. En la partida de nacimiento No. 422 folio 57 libro No. 5 de nacimientos fechada el 29 de septiembre de 1,915 se refiere por última vez como Pueblo Viejo, pues en la siguiente, No. 423, folio 58 del mismo libro, fechada 3 de octubre de 1,915 ya se le nombra como San Joaquín Villa Canales.



Nuevamente aparece denominado como Pueblo Viejo en partida No. 248, folio 300, libro No. 9 de nacimientos de fecha 8 de mayo de 1,920, ignorándose por qué nuevamente se le denomina con ese nombre en los libros del registro civil hasta la partida No. 254, folio 533, del mismo libro, fechada 16 de mayo de 1,921, en la que ya se registran las inscripciones con el nombre de Villa Canales.

Históricamente, se supone que se le llamó Pueblo Viejo en el momento que dejó de pertenecer al municipio de San Miguel Petapa, cuando ambos eran jurisdicción del departamento de Amatitlán y al pasar a ser un nuevo municipio y comenzar a tener vida jurídica propia como tal se le identificaba como el pueblo antiguo, asiento del lugar que lo administraba políticamente. Posteriormente, se le denominó San Joaquín Villa Canales, dicen que en honor a la madre del ex presidente Manuel Estrada Cabrera, quien se llamaba Joaquina Cabrera, pero por la razón explicada en líneas ut supra por disposición gubernamental se ordena suprimir de los nombres de ciudades, pueblos, calles, plazas, etc. el nombre del ex presidente Estrada Cabrera y de todos sus parientes.”<sup>8</sup>

### 2.3.1 Etimología

La monografía del municipio de Villa Canales elaborada por la municipalidad, indica que: “Hay dos versiones relacionadas con el origen del nombre del municipio: la primera dice que se le llamó Valle de Canales por razón de que en tiempo de la conquista los

---

<sup>8</sup> Municipalidad de Villa Canales. **Monografía del municipio de Villa Canales.** Pág. 1



criollos del lugar, con tal de detener el avance de las tropas conquistadoras cavaron enormes canales como una estrategia de combate.

La otra versión indica que por las condiciones prodigiosas del lugar en cuanto a la calidad del suelo y sus características topográficas, era una región que gozaba de exuberante vegetación por sus cercanías con las inmediaciones del río Villalobos, que recibía en su afluente los caudales de los ríos Pínula, Morán y Tuluja, lo cual, aprovechaban los habitantes para construir canales y darle irrigación a sus áreas de cultivo, como tomates, berrizales, hortalizas en general, eran fuente de trabajo e ingresos para numerosas familias de la época que con su actividad productiva proveían de todo ello a los mercados de la capita<sup>9</sup>.

### **2.3.2 Geografía**

En la revista publicada en el año 2,007 por la municipalidad de Villa Canales denominada Territorio del Municipio de Villa Canales, se establece que: “es un municipio del departamento de Guatemala, ubicado al sureste de la ciudad capital, llamado antiguamente Pueblo Viejo.

---

<sup>9</sup> Municipalidad de Villa Canales. **Monografía del municipio de Villa Canales**. Pág. 32



- Límites municipales

Norte: Guatemala y Santa Catarina Pinula; Sur: San Vicente Pacaya y Guanagazapa del departamento de Escuintla; Este: Santa Catarina Pinula, Fraijanes, Barberena; Oeste: Guatemala, San Miguel Petapa, Amatitlán y San Vicente Pacaya, Escuintla.

- Extensión territorial

Son 353 kilómetros cuadrados de área total, de la que 76.34 kilómetros cuadrados equivale al 21.6% de su extensión se encuentra dentro de la cuenca del lago de Amatitlán. Además, se puede agregar que todavía se cuenta con 60 kilómetros de terracería, lo cual viene a reflejar el poco avance que se tuvo desde hace muchísimos años, por lo cual esta administración tiene el objetivo específico de mejorar el nivel de vida de las comunidades que han estado abandonadas.

- Elevación

Se puede observar que el relieve del municipio de Villa Canales va desde 900 mts., sobre el nivel del mar a 1,760 mts., sobre el nivel del mar.

- Clima

Templado.



- **Accidentes orográficos**

Villa Canales posee una sierra, 10 montañas y 19 cerros, casi todos cultivables. Desde estas alturas puede contemplarse el gran lago y sus pintorescos alrededores formando un esplendoroso conjunto natural.

- **Aspectos hidrográficos**

Entiéndase por hidrografía la topografía marítima, es decir, el conjunto de aguas o corrientes de un territorio. Entre dichos elementos geográficos están: ríos, lagunas, riachuelos, quebradas y zanjones.

- **Organización de Villa Canales**

El Municipio de Villa Canales cuenta con:

1 Villa;

13 Aldeas;

43 Caseríos.

- Las aldeas son:

1. Boca del Monte;

2. Chichimecas;



3. El Porvenir;
4. Colmenas;
5. San José el Tablón;
6. Cumbre San Nicolás;
7. El Durazno;
8. San Rosita;
9. Santa Elena Barrillas;
10. Los Dolores;
11. Los Pocitos;
12. El Jocotillo;
13. El Obrajuelo.

- Los caserillos son:

1. Pampumay, Villa Canales;
2. Tapacún, San José El Tablón;
3. Rustrián, Chichimecas;
4. Colmenitas, El Durazno;
5. San Cristóbal Buena Vista, Santa Rosita;
6. Estanzuela, Santa Elena Barillas;
7. Poza del Zope, Santa Elena Barillas;
8. San Rafael, El Jocotillo.



- **Vías de comunicación**

La cabecera municipal está asfaltada, y en las aldeas las calles son de terracería. El acceso a la cabecera desde la ciudad está totalmente asfaltado. La comunicación vial entre las comunidades del municipio de Villa Canales, se lleva a cabo por carreteras asfaltadas, de terracería, empedradas y adoquinadas. Villa Canales entre sus vías de comunicación cuenta con: carretera interamericana CA-1, línea férrea, estación Morán, el tramo caminero entre Villa Canales e Hincapié fue inaugurado en 1,961 el cual fue totalmente asfaltado. La comunicación vial entre los municipios de Villa Canales y San Miguel Petapa fue inaugurado en 1,974 La carretera entre Boca del Monte y Rustrían fue establecida por Acuerdo Gubernativo del 3 de abril de 1,952. La línea férrea data desde el tiempo del General Jorge Ubico y era atendida por FEGUA, pero en la actualidad se encuentra sin uso.”<sup>10</sup>

### **2.3.3 Socioeconomía**

Villa Canales es eminentemente autónomo. Goza de su propia infraestructura administrativa y económica. Se sustenta financieramente con los ingresos propios, tales como Impuesto por licencias de construcción, arbitrios diversos, siendo su principal fuente de ingresos el Impuesto Único Sobre Inmuebles, conocido como IUSI, arbitrios por funcionamiento de negocios, así como el aporte del 10% constitucional que por mandato superior entrega el gobierno a todos los municipios. La población en general es de raza ladina, aunque hay pequeños grupos indígenas procedentes de municipios

---

<sup>10</sup> Municipalidad de Villa Canales. **Territorio del municipio de Villa Canales.** Pág. 1



del altiplano que han llegado en época de cosecha de caña o café y eventualmente se quedan a habitar el municipio. Muchas de estas personas, por su vocación mercantil se han establecido aquí con la creación de negocios diversos, como tiendas, ventas de tortillas, verdulerías, comida rápida, ventas ambulantes diversas.

“Posee dentro de su jurisdicción aproximadamente ciento cincuenta fincas de considerable extensión, la mayoría dedicadas al cultivo del café, caña de azúcar, piña, y en la época actual escasamente a la ganadería, aunque antiguamente el municipio fue notablemente de vocación ganadera, tanto del ramo lechero como de engorde. Aun se recuerda por muchos habitantes cuando pasaban por las calles del pueblo grandes hatos de ganado arreados por vaqueros a caballo, traídos por los caminos de herradura procedentes de las fincas que se dedicaban a la actividad, con rumbo al embarcadero que operaba en la estación del ferrocarril llamada Morán, de allí que mucha gente de antes conoce e identifica aún al municipio con ese nombre, ya que la principal vía de comunicación era el tren. Entre las fincas de mayor connotación están: La Concha O.P., La Concha I.P.; El Rosario, Santa Teresa, San Eusebio Murga, San José La Laguna, Los Dolores, Las Parásitas, Buenos Aires, El Morán, Bella Cruz, Parga, El Recreo, San Ignacio, El Rincón, Candelaria, El Mirón, La Felicidad, El Pino, Malacara, Santa Leonarda, Pacaya Grande, Las Victorias, El Capulín, La Unión, San José Las Flores, Santa Cecilia, Santa Anita, El Bosque, El Guayabo, San Agustín Las Minas, etc.

El territorio del municipio es quebrado en un 55% pero cultivable casi en su totalidad. Sus alturas sobre el nivel del mar oscilan entre 1,250 y 1,860 metros. La cabecera municipal se sitúa a veintidós kilómetros de la ciudad capital por la ruta de Hincapié





entrando por la zona 13, pero tiene comunicación y acceso por vía terrestre asfaltada por Santa Catarina Pinula, Villa Nueva y la carretera a El Salvador. Existen rutas de comunicación terrestre totalmente asfaltadas hacia la mayor parte de aldeas del municipio. Esa ventaja de contar con óptimas vías de comunicación le ha dado al municipio y a sus habitantes mejores condiciones de vida y es evidente el desarrollo socio-económico e infraestructural que se ha alcanzado.”<sup>11</sup>

Se obtiene dividiendo el número de defunciones entre el total de la población y multiplicando el resultado por mil. De donde la tasa de natalidad del municipio de Villa Canales es de 39,000. Mientras que la tasa de mortalidad del municipio de Villa Canales es de 4.67 por mil. Lo que debe llevar a la reflexión que la población canaleña crece a pasos agigantados, por lo que se debe aplicar métodos que detengan este crecimiento, de lo contrario los recursos del municipio no podrán abastecer las necesidades que tenga dicha población, entre las cuales están: agua y tierra.

En el cuadro del sector primario sub-sector agrícola, se puede visualizar que en el municipio de Villa Canales se produce: maíz, frijol, café, caña de azúcar, piña, jocote, mango, níspero, tomate, chile, banano, naranja, izote, hortalizas, sábila, aguacate, durazno, pasto y plantas ornamentales.

En el municipio de Villa Canales se encuentran diferentes industrias de arroz, café, azúcar, tabaco, plásticos, pastas, textiles, cereales, muebles y flores.

---

<sup>11</sup> Municipalidad de Villa Canales. **Territorio del Municipio de Villa Canales.** Pág.14

Entre las principales industrias del municipio se pueden mencionar a la Tabacalera Centroamericana S. A., Ingenio Santa Teresa, Pastas Alimenticias La Moderna S. A, etc.

En esta investigación, se entenderá como comercio a toda negociación y tráfico que se hace comprando, vendiendo o permutando unas cosas por otras. Entre las entidades de comercio que tiene el municipio de Villa Canales se visualiza en el cuadro sector secundario, comercio, las siguientes: tiendas, talleres mecánicos, panaderías, zapaterías, carnicerías, librerías, pinchazos, ventas de materiales de construcción, cafeterías, carpinterías, ferreterías, estudios fotográficos, gasolineras, bancos, abarroterías, heladerías, vidrierías, hospedajes, imprentas, video clubes, ventas de piñatas, cantinas, grupos musicales, gimnasios, tortillerías, molinos, depósitos, moteles, locales comerciales, ventas de leña, pescaderías, expendio de gas, cevicherías, aserraderos, lecherías, barberías, aceiteras, marranerías, pollerías, funerarias, confecciones, discos rodantes, herrerías, cines, ventas de electrodomésticos, alquifiestas.

## **2.4 Situación actual de la municipalidad de Villa Canales**

### **2.4.1 Misión**

Trabajar con honestidad y equidad en beneficio de la población más necesitada, realizando proyectos técnicamente elaborados y ejecutados, para que cada vecino tenga acceso a una mejor calidad de vida.



## 2.4.2 Visión

Ser una institución moderna gestora del desarrollo integral del municipio, con equidad y haciendo buen uso de los recursos, mediante un trabajo honesto y participativo con visión futurista en beneficio de la población.

## 2.5 Trámites municipales

### 2.5.1 Requisitos

#### a. "Servicios públicos municipales

- Compra de servicio de agua potable y/o alcantarillados:
  1. Llena formulario de solicitud, documento gratuito;
  2. Solvencia municipal emitida por el Departamento de CATASTRO de la municipalidad;
  3. Copia de escrituras de propiedad debidamente inscrita en catastro;
  4. Copia de cédula de vecindad o del documento de identificación personal. El propietario del inmueble debe ser vecino de Villa Canales;
  5. Copia de boleto de ornato del año vigente. Importante: El servicio se otorga únicamente al propietario del inmueble.



- **Traspaso de títulos de agua y/o alcantarillados:**
  1. Llenar formulario de solicitud, documento gratuito;
  2. Solvencia municipal emitida por el departamento de CATASTRO de la municipalidad;
  3. Título original debidamente endosado por notario que celebrara trámite y copia de nuevas escrituras;
  4. Aviso notarial del notario debidamente colegiado haciendo constar traspaso del servicio;
  5. Copia de cédula de vecindad o del documento de identificación personal del nuevo propietario;
  6. Copia de boleto de ornato;
  7. Que el servicio esté al día en sus pagos.
  
- **Reposición de títulos de agua y/o alcantarillados:**
  1. Solicitud por escrito;
  2. Solvencia municipal emitida por el departamento de CATASTRO de la municipalidad;
  3. Copia de cédula de vecindad o del documento de identificación personal;
  4. Copia de boleto de ornato;
  5. Copia de último recibo de pago del servicio, solvente;
  6. Documento que ampare propiedad o relación con el servicio del cual solicita título.



- **Solicitud de suspensión de servicio de agua potable:**
  1. Solicitud por escrito;
  2. Copia de cédula de vecindad o del documento de identificación personal;
  3. Copia de boleto de ornato;
  4. Copia de último recibo de pago del servicio, solvente.
  
- **Trámite de licencia municipal de funcionamiento de negocios:**
  1. Llenar formulario;
  2. Copia de cédula de vecindad o del documento de identificación personal del propietario o representante legal;
  3. Representación legal, si fuera el caso;
  4. Patente de comercio / NIT;
  5. Copia de boleto de ornato.
  
- **Traspaso de licencia de funcionamiento de negocio:**
  1. Llenar formulario;
  2. Copia de cédula de vecindad o del documento de identificación personal del propietario o representante legal;
  3. Representación legal, si fuera el caso;
  4. Patente de comercio / NIT;



5. Copia de boleto de ornato.

- Solicitud de línea de transporte público:

1. Solicitud por escrito indicando ruta a cubrir;
2. Adjuntar croquis y proyecto de tarifa en caso de microbús.

- Solvencia municipal.

1. Solvencia y copia de documentos del vehículo o vehículos, deben ser propiedad del solicitante;
2. Copia de cédula de vecindad o del documento de identificación personal, el solicitante debe ser vecino de Villa Canales;
3. Copia de boleto de ornato;
4. Carta de autorización de la asociación a la que va ha pertenecer, si fuera el caso.

- Cesión de derecho de línea de transporte público:

1. Solicitud por escrito firmada por ambos interesados;
2. Solvencia municipal;
3. Solvencia y papelería del vehículo, indispensable que sea el propio solicitante;
4. Copia de cédula de vecindad o del documento de identificación personal, el solicitante debe ser vecino de Villa Canales;
5. Copia de boleto de ornato;



6. Carta de autorización de la asociación, si fuera el caso.
  - Reposición de tarjeta municipal de circulación:
    1. Presentar último recibo de pago;
    2. Copia de cédula de vecindad o del documento de identificación personal del propietario;
    3. Copia de boleto de ornato;
    4. Solvencia y papelería del vehículo, indispensable que sea el propio solicitante.
  - Solicitud de locales de mercado municipal en calidad de arrendamiento:
    1. Solicitud por escrito;
    2. Solvencia municipal;
    3. Carta de administrador de mercado aprobando trámite;
    4. Copia de cédula de vecindad o del documento de identificación personal, el solicitante debe ser vecino de Villa Canales;
    5. Copia de boleto de ornato.
  - Cesión de derecho de locales de mercado municipal:
    1. Solicitud de traspaso firmada por ambos interesados;
    2. Solvencia municipal;
    3. Carta de administrador de mercado aprobando trámite;



4. Copia de cédula de vecindad o del documento de identificación personal, el solicitante debe ser vecino de Villa Canales.
5. Copia de boleto de ornato;
6. Copia de contrato del último año, recibo de último pago, estando al día, y licencia de funcionamiento al día.

- Autorización de desmembración:

1. Presentar solicitud por escrito dirigida al señor Alcalde Municipal de Villa Canales;
2. Fotocopia de escritura;
3. Certificación reciente del Registro de la Propiedad Inmueble o finca matriz, donde se haga constar la primera y última inscripción de dominio desmembraciones, gravámenes, anotaciones o, limitaciones del inmueble;
4. Plano de desmembración y ubicación dentro de la finca matriz, incluyendo colindancias y dimensiones de la finca matriz, firmado por un Ingeniero o Arquitecto colegiado;
5. Boleto de ornato de ambas personas de la municipalidad de Villa Canales;
6. Solvencia de la oficina del CATASTRO municipal, solicitarla en catastro;
7. Nomenclatura de la finca matriz autorizada por departamento de catastro;
8. Desmembración por donación entre familiares en todos los casos Q.300.00 por cada lote;





9. Desmembraciones a terceros estableciendo que no es lotificación Q.600.00 por cada lote;
10. Desmembraciones de lotificaciones autorizadas Q.1, 000.00 por cada lote.
11. Desmembraciones en lotificaciones o fraccionamientos Q. 3,500.00 por cada lote.

Importante: Presentar la documentación en folder tamaño oficio, fotocopias, tomando en cuenta que no debe olvidar ningún requisito, de lo contrario no se le dará trámite a la solicitud. Entregarlo en la oficina de la Secretaría municipal para su revisión e ingreso.

- Licencias de construcción de áreas menores a 50 metros cuadrados, incluyendo muro perimetral.

1. Fotocopia de la escritura del inmueble;
2. Plano de ubicación del terreno;
3. Plano de construcción, no necesariamente por un ingeniero;
4. Formulario de solicitud que lo proporciona la municipalidad completamente lleno;
5. Boleto de ornato emitido por la municipalidad de Villa Canales;
6. Solvencia de catastro municipal;
7. Nomenclatura autorizada por del departamento de catastro.

- Licencia de construcción de áreas mayores a 50 metros cuadrados:

1. Fotocopia de la escritura del inmueble;
2. Planos constructivos, firmados por un Ingeniero Civil o Arquitecto colegiado;



3. Plano de ubicación;
4. Plano de localización indicando calles y avenidas con orientación;
5. Planta acotada indicando distribución de ambientes;
6. Planta de cimentación, indicando cimientos, columnas y detalles estructurales;
7. Planta de armado de techos;
8. Elevaciones, secciones;
9. Drenajes, aguas negras y pluviales;
10. Planta de agua potable;
11. Instalaciones especiales según sea el caso;
12. Formulario de solicitud que lo proporciona la municipalidad completamente lleno;
13. Boleto de ornato emitido por la municipalidad de Villa Canales;
14. Solvencia del catastro municipal emitida por el departamento de catastro;
15. Nomenclatura autorizada por el departamento de catastro.

Importante: Toda la documentación deberá ser fotocopia a excepción del formulario de solicitud de licencia, entregarlo en la oficina municipal de planificación en el segundo nivel de la municipalidad en un fólter tamaño oficio tendrá que debe ir completo para continuar con el trámite.

- Licencias municipales de lotificaciones y urbanizaciones:
  1. Solicitud dirigida al Alcalde y Concejo Municipal según el artículo 2o de la Ley de Parcelamientos Urbanos, y el artículo 147 del Código Municipal;



2. Certificación municipal de alineación de linderos según el artículo 146 del Código Municipal;
3. Estudio del impacto ambiental debidamente autorizado por Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y de AMSA, cuando se encuentre en la cuenca del Lago de Amatitlán. Según el artículo 8o Decreto 68-86 de la Ley de Aguas;
4. Fotocopia autenticada de la escritura del terreno a fraccionar, con certificación reciente de inscripción en el Registro General de la Propiedad incluyendo la primera y última inscripción de dominio, incluyendo servidumbre, según el artículo 4o inciso a). de la Ley de Parcelamientos Urbanos;
5. Si es persona jurídica, acreditar su representación, adjuntar el testimonio de la escritura constitutiva de la sociedad, debidamente autenticado. Si fuese persona individual adjuntar fotocopia de cedula de vecindad o del documento de identificación personal;
6. Compromiso de proveer a los compradores red de energía eléctrica, alumbrado público, red de drenajes y red de agua potable, autenticado ante notario.
7. Previo a la entrega de la licencia de construcción de la urbanización, se deberá entregar a la municipalidad la fianza de garantía de cumplimiento de la totalidad de los servicios que conlleva el proyecto, de acuerdo al artículo 148 del Código Municipal;
8. Compromiso de cesión de áreas verdes y de uso público, áreas de escuela, área para deportes y área de reforestación, para posteriormente ser escriturados a favor de la municipalidad, autenticado ante notario;
9. Presentar solicitud por escrito para concesión y manejo de sistemas de abastecimiento de agua potable y presentación de su propuesta de reglamento



para manejo del suministro de agua a los vecinos de la lotificación. Según lo establece Artículos 70 al 78 del Código Municipal y el Artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala;

10. Aprobación previa de la construcción de la urbanización, extendida por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, de acuerdo al artículo 109 del Código de Salud, avocarse con el Director del Centro de Salud, ubicado en la cabecera Municipal de Villa Canales o de la jurisdicción que le corresponda. Y el artículo 97 de la Constitución Política de la República de Guatemala;
11. Juego de planos tamaño A-1 ó estándar, todos los planos deben de ir debidamente certificados por Ingeniero Civil, con su timbre respectivo, firma original y constancia de colegiado activo;
12. Plano de la finca a desmembrar firmado por Ingeniero colegiado activo;
13. Plano de localización de terreno;
14. Plano de ubicación con sus colindantes;
15. Plano de topográfico, curvas de nivel, ángulos y distancias;
16. Plano de los lotes con su área, lote mínimo es de 7.00 mts. x 15.00 mts.;
17. Plano con nomenclatura de lotes;
18. Plano de circulación de vehículos;
19. Plano de evacuación de aguas negras y sistemas de tratamiento, requisitos del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social;
20. Plano de sistema de drenajes de aguas pluviales con detalles de pozos de visita y de obras de desfogue;
21. Plano de electrificación;
22. Plano de perfiles y planta longitudinales de cada calle y gabarito;



23. Plano de secciones transversales de calles, mostradas espesor y estructura de pavimento de calles;
24. Plano de áreas verdes con sus medidas;
25. Plano de área escolar con sus medidas;
26. Presentar una copia digitalizada;
27. Solvencia del catastro municipal de la finca emitido por el departamento de catastro de la municipalidad de Villa Canales;
28. Boleto de ornato del propietario o representante legal, emitido por la municipalidad de Villa Canales;
29. Reglamento interno del proyecto de lotificación;
30. Adjuntar un expediente original y una copia de toda la documentación en cartapacio debidamente identificado, y llenar el formulario de solicitud.
31. Constancia de cambio de uso del suelo según el artículo 46 de la Ley Forestal.

Importante: Toda la documentación deberá ser fotocopia a excepción del formulario de solicitud de licencia, entregarlo en la oficina municipal de planificación en el segundo nivel de la municipalidad en un fólter tamaño oficio tendrá que ir completo para continuar con el trámite.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> [www.munivillacanales.gob.gt](http://www.munivillacanales.gob.gt)



## **2.6 Medios de impugnación**

### **2.6.1 Definición**

Hugo M. Calderón define a los medios de impugnación como: “un medio legal de que dispone el particular, quien se considera afectado en sus derechos e intereses por un acto administrativo determinado, para obtener en los términos legales de la autoridad administrativa una revisión del propio acto, a fin de que dicha autoridad lo revoque, lo anule o lo reforme en caso de encontrar comprobada la ilegalidad o la inoportunidad del mismo”.<sup>13</sup>

Todo administrado tiene el derecho que se le aplique la legalidad y la juridicidad en las resoluciones que se dictan, de acuerdo con las formalidades legales, por los motivos que fijen las leyes y con el contenido que las mismas señalen, siguiendo estrictamente con el contenido de las mismas, a esto se le llama el ejercicio de la competencia.

### **2.6.2 Medios de impugnación en la administración pública**

El Artículo 17 del Decreto Número 119-96 del Congreso de la República Ley de lo Contencioso Administrativo establece; Los recursos administrativos de revocatoria y reposición serán los únicos medios de impugnación ordinarios en toda la administración pública centralizada y descentralizada o autónoma. Se exceptúan aquellos casos en

---

<sup>13</sup> Calderón, Hugo M. **Derecho procesal administrativo**, Pág.65



que la impugnación de una resolución deba conocerla un Tribunal de Trabajo y Previsión Social.

### **2.6.3 Recursos contra las resoluciones municipales**

El Decreto 12-2002 del Congreso de la República, Código Municipal, en relación a los medios de impugnación establece:

**Artículo 155. Recurso de revocatoria.** Contra los acuerdos y resoluciones dictados por el alcalde, por cualquier órgano colegiado municipal distinto del Concejo Municipal, o de cualquiera de las empresas municipales, u otras autoridades administrativas municipales, procede recurso de revocatoria, el cual deberá interponerse ante quien dictó la resolución que se impugna.

**Artículo 156. Revocatoria de oficio.** El Concejo Municipal, el alcalde y demás órganos colegiados municipales, o de cualquiera de las empresas municipales, y autoridades administrativas de la municipalidad podrán revocar de oficio sus propias resoluciones, antes de que hayan sido consentidas por los afectados.

**Artículo 157. Recurso de reposición.** Contra las resoluciones originadas del Concejo Municipal procede el recurso de reposición.



**Artículo 158. Proceso contencioso administrativo.** Contra las resoluciones de los recursos de revocatoria y reposición dictadas por el Concejo Municipal procederá el proceso contencioso administrativo, de conformidad con la ley de la materia.

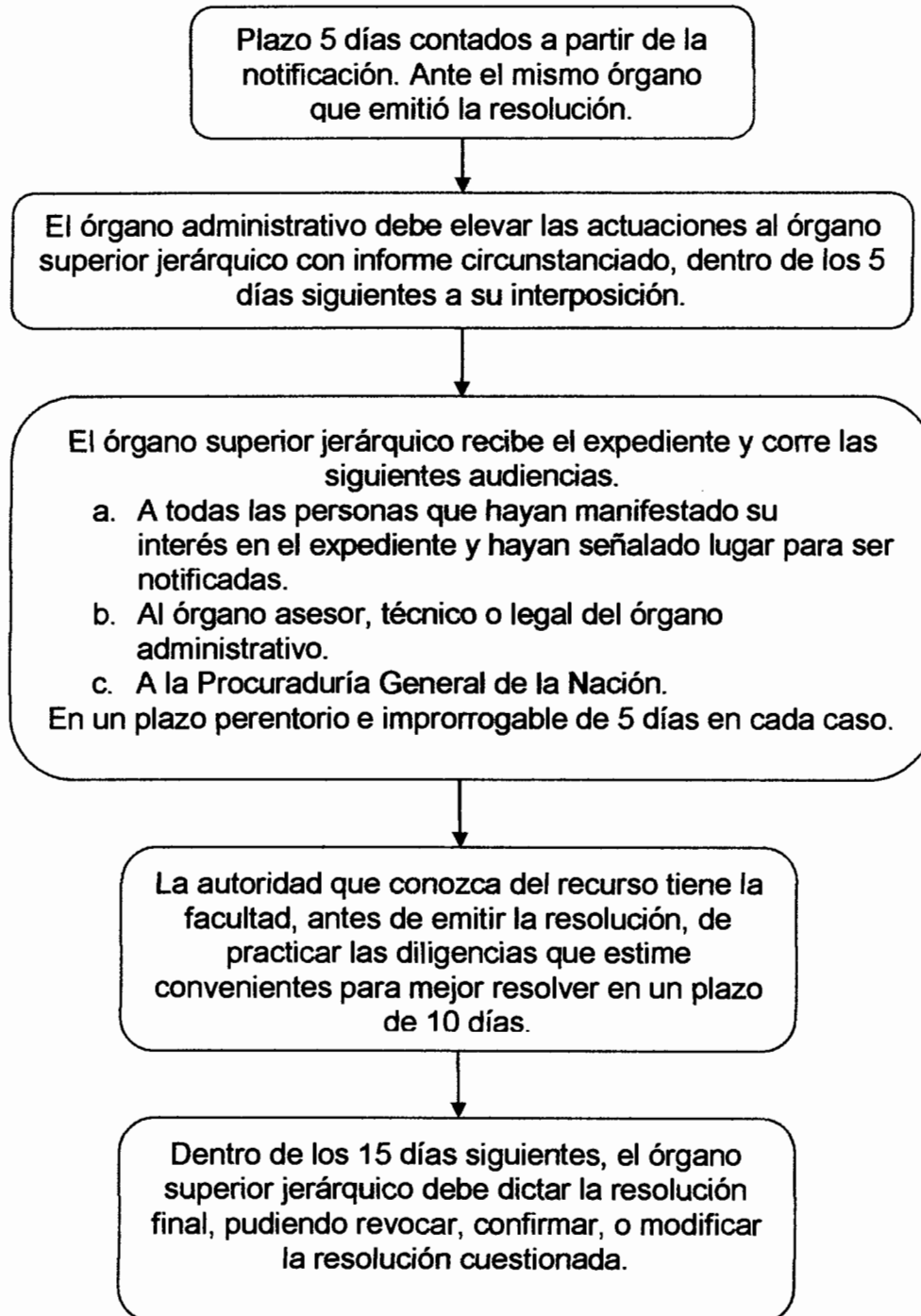
**Artículo 159. Impugnación municipal en lo contencioso-administrativo.** La municipalidad podrá interponer el proceso contencioso administrativo contra las resoluciones del Organismo Ejecutivo, Ministerios de Estado, entidades autónomas y descentralizadas, direcciones generales y cualquier entidad pública que no tenga autoridad administrativo superior, en los mismos casos en que conforme a la ley, pueden hacerlo los particulares.

**Artículo 160. Procedimientos de impugnación.** La interposición, requisitos plazos, trámite y resolución de los medios de impugnación a que se refiere este Capítulo, se regirán por las disposiciones establecidas en la Ley de lo Contencioso Administrativo.

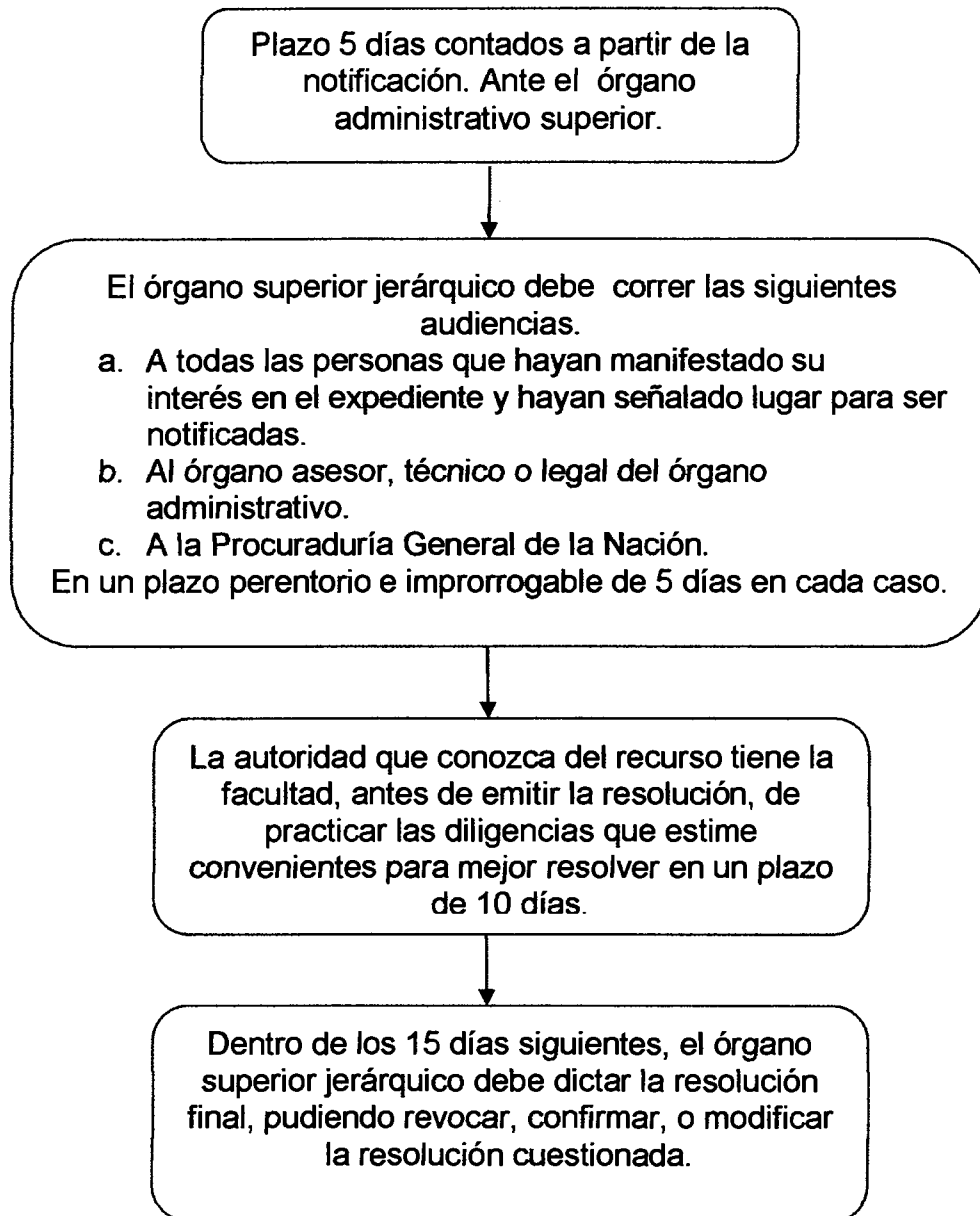


## 2.6.4. Trámite de los recursos administrativos

### 2.6.4.1. Recurso de revocatoria.



### 2.6.4.2. Recurso de reposición.



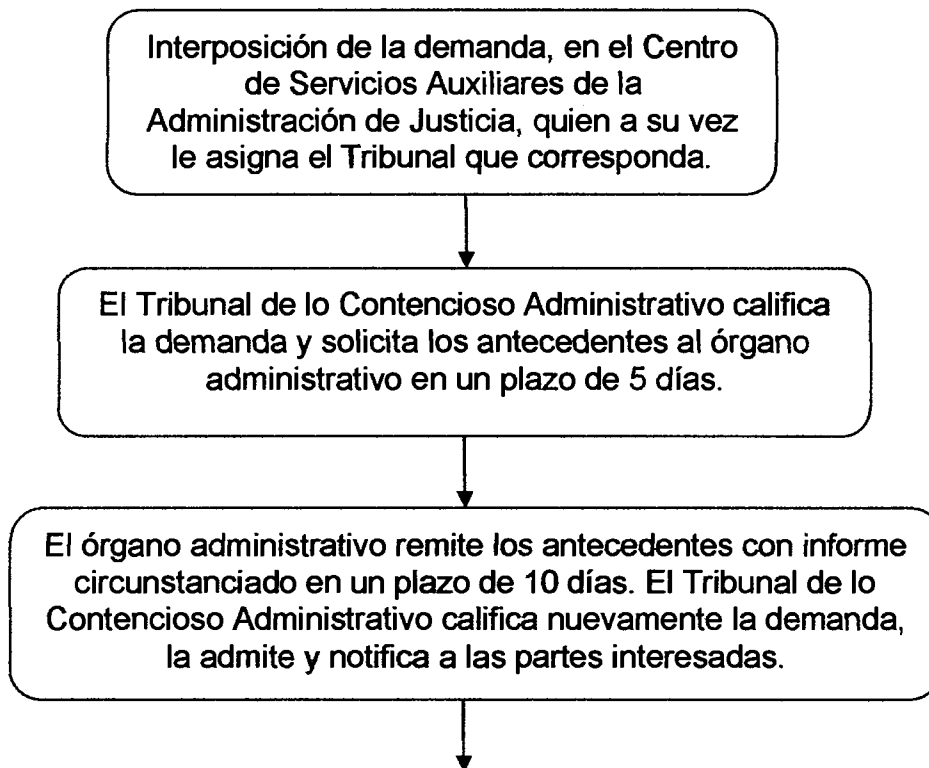
## 2.6.5. Proceso contencioso administrativo

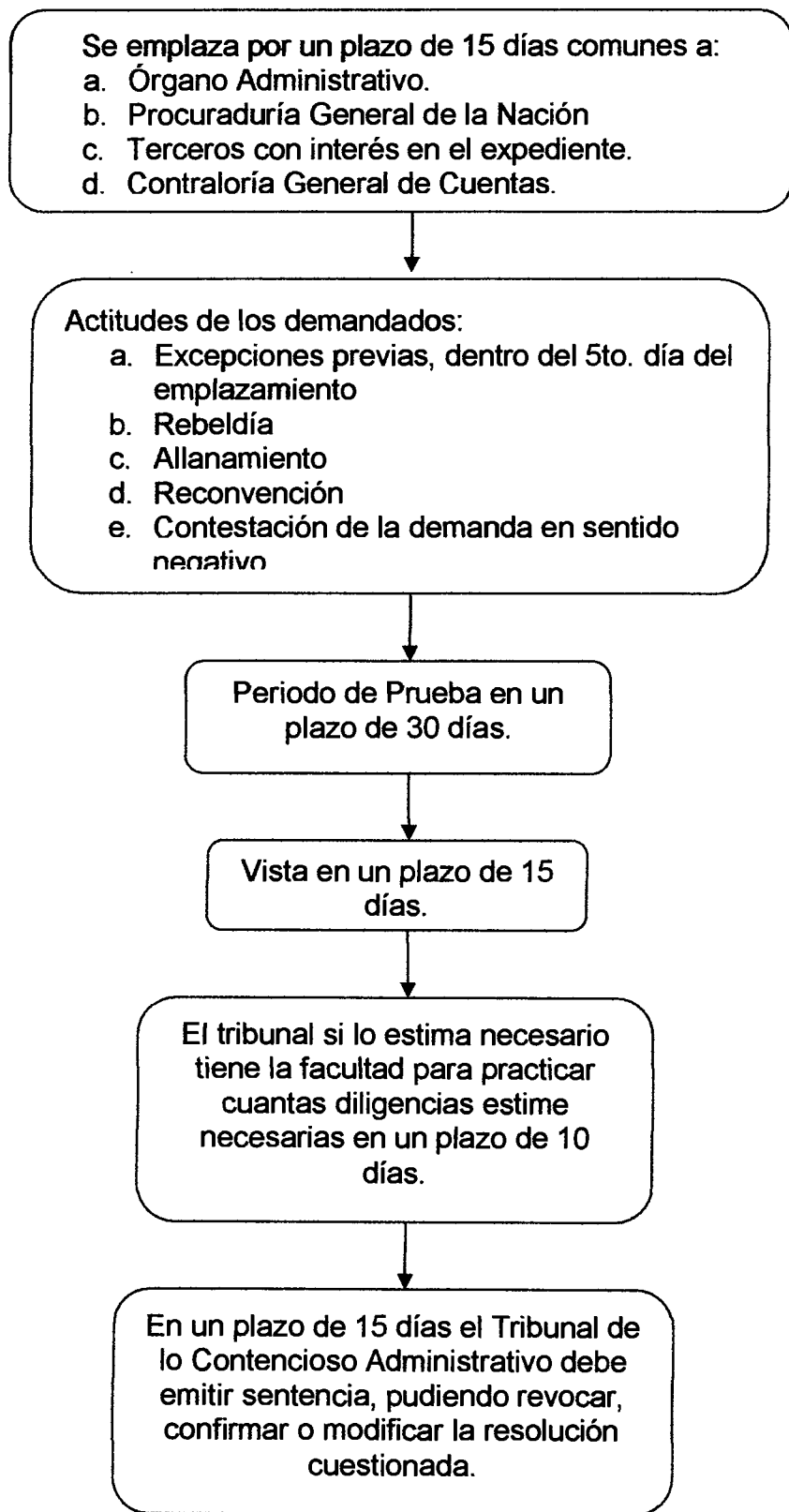
El proceso de lo contencioso administrativo es un medio de control privativo, que los particulares tiene, una vez agotada la vía administrativa, para oponerse a los actos de la Administración Pública cuando las resoluciones ya causaron estado, es decir que se agotó la vía administrativa.

En el Decreto 119-96 del Congreso de la República, Ley de lo Contencioso Administrativo, se regula en el Título II el proceso de lo contencioso administrativo.

En el artículo 221 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se encuentra regulado lo relativo al Tribunal de lo Contencioso Administrativo, la función que desarrolla éste.

### 2.6.5.1. Trámite del procedimiento contencioso administrativo.







## CAPÍTULO III

### 3 Derecho tributario

#### 3.1 Definición doctrinaria

El autor Héctor Villegas define el derecho tributario de la siguiente manera: “Es una rama del Derecho Financiero formando la principal parte del contenido Financiero y está constituido por el conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones que se originan en la percepción de los recursos impositivos, de las tasas y de los tributos especiales. Asimismo como: “la rama del Derecho que regula la potestad pública de crear y percibir tributos normándolos en sus distintos aspectos.”<sup>14</sup>

Para el Carlos Giulliani Fonrouge el derecho tributario es “la rama del Derecho financiero que se propone estudiar el aspecto jurídico de la tributación en sus diversas manifestaciones: como actividad del Estado en las relaciones de este con los particulares y en las que se generan entre estos últimos.”<sup>15</sup>

#### 3.2 Tributos

##### 3.2.1 Nociones generales del tributo

---

<sup>14</sup> Villegas Héctor. **Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario**, Pág. 133

<sup>15</sup> Giulliani Fonrouge, Carlos. **Derecho Financiero**, Pág. 40



Los tributos representan una parte fundamental de los recursos públicos del Estado; de ahí que el tratadista Norberto J. Godoy define a los tributos como: “el recurso genuino para llevar a cabo la actividad financiera de los Estados.”<sup>16</sup> El objeto de los tributos es la prestación en términos de dinero, cuya obligación, por parte del contribuyente o ciudadano, nace de la Ley, y en ese sentido el Código Tributario guatemalteco, Decreto 6.91 del Congreso de la República, en su Artículo 9, regula que los tributos son las prestaciones comúnmente en dinero que el Estado exige en ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines. De la definición anterior se puede extraer las características fundamentales de los tributos:

- Es una prestación coactiva, por cuanto que el Estado puede exigirla aún en contra de la voluntad del administrado, dentro del marco legal;
- Es una prestación pecuniaria, ya que su exigibilidad es en dinero;
- Tiene la función de asegurar al ente público los medios necesarios para la financiación de sus actividades y la prestación de los servicios públicos.

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.

- Principio de legalidad

---

<sup>16</sup>Godoy, Norberto J. **Teoría general del derecho tributario**. Pág. 166



De acuerdo a este principio, nadie estará obligado a pagar tributos que no estén preestablecidos en una ley, la cual debe especificar los elementos estructurales básicos de los tributos y especialmente el hecho imponible. Este principio está consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 239, determina lo siguiente: Corresponde con exclusividad al Congreso de la República, decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, 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 recargos; 6. Las infracciones y sanciones tributarias.

- Principio de capacidad de pago

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 aptitud económica de pago. En este sentido la Constitución Política de la República 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 los mismos.



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 de imperium ante el cual los administrados están en obligación de contribuir. Claro está que cuando el Estado se extralimita en sus requerimientos fiscales, aquellos pueden promover en la vía administrativa y judicial, en su caso, los medios de impugnación correspondientes.

- Principio de irretroactividad

El principio de irretroactividad tiene su base en la máxima *nullum tributum sine lege* que significa que no puede existir un tributo sin una ley previa, por lo que el Estado no puede cobrar un tributo si no se encuentra previamente creado por medio de una ley, y en la misma se deben encontrar plenamente identificados sus elementos, por lo que el cobro y fiscalización del tributo se principia a hacer efectivo después de la creación de la respectiva ley.

- Principio de justicia tributaria

La justicia es el valor máximo que persigue el Derecho en su aplicación, y la justicia tributaria es el valor más importante del Derecho Tributario, ya que se persigue que se paguen y se cobren los tributos con justicia, para que cada uno de los ciudadanos deudores del mismo cumplan con sus obligaciones, sin poder ello ver debilitado su patrimonio y sin que disminuyan sus recursos.





- Principio de no confiscación

Los artículos 41 y 243 de la Constitución Política de la República de Guatemala prohíben la confiscación tributaria tanto en la creación y cobro del tributo como en el aspecto sancionatorio del mismo Derecho Tributario, al prohibir los tributos confiscatorios en el artículo 243, y el artículo 41 la imposición de multas confiscatorias, establece además que la multa no debe ser mayor que el impuesto a pagar.

### **3.2.2 Características del derecho tributario**

- Coacción

#### **Coacción en la génesis del tributo**

El Estado hace uso de la potestad tributaria, que se deriva de su poder de imperio, para crear unilateralmente la obligación de pagar tributos, por tal motivo es llamado sujeto activo de la obligación tributaria, siendo así mismo el encargado de crear los tributos por ley, en base a su poder y de acuerdo a sus propias necesidades financieras. En el mismo contexto, el obligado a dar cumplimiento a la obligación tributaria es llamado sujeto pasivo o contribuyente, que en esta relación solamente tendrá obligaciones, la coacción tributaria se encuentra determinada desde el surgimiento de la ley, por la tipificación de los hechos que darán surgimiento a la obligación tributaria, y el sujeto pasivo obligado a cumplirla sin que exista en esta relación la autonomía de la voluntad



por parte del obligado a cumplir la obligación, por encontrarse dentro la tipificación legal.

- Coacción normada

En los Estados de derecho, esta potestad tributaria no es ejercida arbitrariamente como lo fue en épocas pasadas, en la actualidad la relación tributaria, es una relación de Derecho que cumple con principios constitucionales que deben ser respetados por el Estado. Las normas tributarias solamente pueden ser implementadas por el Estado en ejercicio del principio de legalidad, pero funcionan coactivamente, ya que el sujeto pasivo las cumple obligadamente, no por decisión propia, esta coacción normada la ejerce el Estado por medio de las leyes tributarias, por estar legalmente establecidos los elementos de la relación jurídico tributaria, pero sin haber tomado en cuenta la autonomía de la voluntad de uno de los sujetos conocido como sujeto pasivo, quien sin ser ese su objetivo principal al realizar los actos que constituyen hechos generadores de tributos, debe cumplir con una obligación no buscada, pero determinada en la ley, y por tanto, coactivamente legal.

- Tipicidad del hecho imponible

El hecho o situación hipotética deben encontrarse normada en la ley, y contener los elementos necesarios para su identificación, con el objeto de conocer desde el punto de vista descriptivo en la misma. Esta función la cumple el hecho imponible, y por lo tanto, su acaecimiento generará el tributo; si un acto no se encuentra descrito en la ley como



hecho generador, no está tipificado, y por lo ello no es un acto que dé nacimiento a la obligación tributaria, es decir no obliga al sujeto pagar el tributo. La tipicidad del hecho imponible es una de las características más importantes del Derecho Tributario; por el principio de legalidad, regulado en la Constitución Política de la República, establece que debe estar identificado en la ley como una de las bases de la tributación el hecho generador, lo que es lo mismo los actos normales de los sujetos que después de estar descritos en la ley originan la obligación jurídico tributaria.

- Interpretación no analógica

El Derecho Tributario no puede crear figuras por analogía para llenar lagunas existentes en los elementos del tributo. Esta característica se encuentra desarrollada en los Artículos 4 y 5 del Código Tributario, y sus reformas, dando al sistema tributario. La analogía no forma parte del mismo ya que no se pueden crear figuras tributarias por la aproximación que representa esta institución; las figuras tributarias deben estar debidamente identificadas y tipificadas en la ley, para que las autoridades y la población, cuenten con la debida seguridad, tanto para exigir el cumplimiento de la obligación jurídico tributaria por parte de la administración tributaria como para que la sociedad conozca la misma. El Artículo 5 del mismo cuerpo legal establece: que en los casos de falta, oscuridad, ambigüedad o insuficiencia de una ley tributaria, se resolverá conforme a las disposiciones del Artículo 4. Sin embargo, por aplicación analógica no podrán instituirse sujetos pasivos tributarios, ni crearse, modificarse o suprimirse obligaciones, exenciones, exoneraciones, descuentos, deducciones u otros beneficios, ni infracciones o sanciones tributarias.



- **No retroactividad**

En materia tributaria como en materia penal, la ley no tiene efecto retroactivo; la doctrina como la legislación establecen que la excepción de esta disposición, se aplicará cuando las sanciones anteriores favorezcan al contribuyente infractor, siempre y cuando no afecten resoluciones o sentencias firmes, como lo establece el Código Tributario en el Artículo 66. La doctrina manifiesta que solo se cumple el principio de legalidad si los particulares conocen de antemano las normas tributarias, pero este conocimiento no afecta la irretroactividad de la ley tributaria, con la salvedad apuntada anteriormente, esta característica es importante por el principio de legalidad que garantiza el cumplimiento de la justicia que es el fin primordial del Derecho, por lo que la norma es creada para ser aplicada a futuro, nunca aplicada a hechos que ya han sucedido y que no pueden ser juzgados ni sujetos a tipicidad.

- **Capacidad contributiva**

El contribuyente debe tener de acuerdo a teorías financieras, económicas, políticas, sociales y culturales capacidad económica para contribuir a los gastos públicos. Si el contribuyente no cuenta con capacidad contributiva difícilmente podrá cumplir el hecho generador. La capacidad contributiva conocida también como capacidad de pago es uno de las garantías del Derecho Tributario reconocida por la Constitución Política de la Republica en el Artículo 243, y es uno de los bastiones de los derechos del contribuyente, a la vez límite del poder tributario.



### 3.2.3 Definición de impuesto

Para la autora Gladys Elizabeth Monterroso Velásquez de Morales los impuestos, como parte de los tributos: “son prestaciones en dinero que el Estado exige a los particulares como producto de la realización de un hecho preestablecido en la Ley y que son parte importante y esencial de los recursos con que cuenta el Estado moderno para la realización de sus principales funciones.”<sup>17</sup>

A criterio del doctor Oscar Adalberto Zepeda, en su tesis doctoral, la definición que más se ciñe a sus caracteres limitativos es la que trae el Código Fiscal Mexicano al regular que: “Son Impuestos las prestaciones en dinero o en especie, que el Estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a todos aquellos individuos cuya situación coincida con la que la ley señala como hecho generador del crédito fiscal.”<sup>18</sup> Los elementos esenciales de esta definición, según el doctor Zepeda, son:

- Ser prestaciones en dinero o en especie;
- Fijadas unilateralmente;
- Su obligatoriedad;
- Ser una situación legal; y,
- Dar nacimiento aun crédito fiscal.

<sup>17</sup> Monterroso Velásquez, Gladys Elizabeth. **Derecho financiero**. Pág. 130

<sup>18</sup> Zepeda, Oscar Adalberto. **Compendio general de los impuestos con aplicación del derecho impositivo salvadoreño**. Pág.39.



Los impuestos, como una de las clases de tributos que existen, son aquellos creadas por el Estado, mediante ley, de conformidad con la capacidad de pago de los sujetos a quienes se dirigen, para cumplir necesidades generales del Estado

El Código Tributario guatemalteco, en ese sentido, en sus Artículos 10, 11, 12 y 13 inclusive, señala lo siguiente: Los tributos se dividen en impuestos, arbitrios, contribuciones especiales y contribuciones por mejoras.

- **Impuesto:** Es el tributo que tiene como hecho generador, una actividad estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente.
- **Arbitrio:** Es el impuesto decretado por la ley a favor de una o varias municipalidades.
- **Contribución especial:** Es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales.
- **Contribución especial por mejoras:** Es la establecida para costear la obra pública que produce una plusvalía inmobiliaria y tiene como límite para su recaudación, el gasto total realizado y como límite individual para el contribuyente, el incremento de valor del inmueble beneficiado.



### **3.2.4 Elementos de los impuestos**

Son elementos del impuesto aquellas partes esenciales que concurren a su integración y sin los cuales éste no podría existir.

Tres son los elementos esenciales de todo impuesto, a saber:

- El sujeto impositivo;
- La obligación tributaria; y
- El hecho generador de la obligación tributaria.

#### **• El Sujeto impositivo**

##### **- Sujeto activo**

Integran el sujeto activo el Estado y el ente que la ley confiere el derecho de recibir una prestación tributaria. El Código Tributario al referirse a este sujeto indica que el sujeto activo de la obligación tributaria es el Estado o el ente público acreedor del tributo, Artículo 17.

##### **- Sujeto pasivo**

Se le denomina así a la persona que por estar sometida al poder tributario resulta obligada por la ley a efectuar la prestación, que comúnmente es el pago en dinero que



se hace al Estado. Legalmente se le define como el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea en calidad de contribuyente o de responsable, Artículo 18.

- **La Obligación tributaria**

La obligación tributaria constituye un vínculo jurídico de carácter personal, entre la administración tributaria y otros entes públicos acreedores del tributo y los sujetos pasivos de ella. Su objeto es la prestación de un tributo y nace cuando se realiza el hecho generador de la obligación tributaria previsto en la ley, conservando su carácter personal, a menos que su cumplimiento se encuentre garantizado mediante garantía real o personal.

#### Naturaleza de la obligación tributaria

En el Derecho Fiscal la obligación de cobrar recae en la hacienda pública y la obligación de pagar en el contribuyente, por lo tanto la obligación tributaria es una función específica del Estado.

- **El hecho generador de la obligación tributaria**





Héctor Villegas manifiesta que: "El hecho generador es el presupuesto legal hipotético y condicionado cuya configuración fáctica establece la obligación tributaria determinando lugar y tiempo con respecto a una persona a la que el Estado pretende un tributo."<sup>19</sup>

En relación a este tema, Carlos Giulliani Fonrouge afirma que: "El presupuesto de hecho necesita realizarse en concreto, produciendo en el mundo fenoménico, en forma exactamente coincidente con la hipótesis, para que nazca la obligación concreta de pagar una suma de dinero, a un determinado ente público."<sup>20</sup>

El Código Tributario, en su Artículo 31, preceptúa que el hecho generador es el presupuesto establecido por la ley, para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria.

De las definiciones anteriores se deduce que el hecho generador contiene una hipótesis legal condicionante. Cuando las personas están dentro del contenido de esta hipótesis adquieren la obligación que conlleva el tributo produciendo la consecuencia que será el pago respectivo a la autoridad fiscal.

### **3.2.5 Clasificación de los impuestos**

Para su estudio los impuestos se clasifican así:

---

<sup>19</sup> Villegas, Héctor, **Ob.Cit.** Pág.239.

<sup>20</sup> Giulliani Fonrouge, Carlos. **Derecho financiero.** Pág. 397.



### 3.2.5.1 Impuestos directos

Gladys Elizabeth Monterroso Velásquez manifiesta que: “Los impuestos directos son aquellos establecidos de manera inmediata sobre las personas o los bienes, recaudados de conformidad con las listas nominales de contribuyentes u objetos gravados y cuyo importe es percibido del contribuyente por el sujeto activo de la relación, que es el Estado. Estos impuestos no se pueden trasladar por el contribuyente a un tercero.”<sup>21</sup> Como ejemplo en Guatemala se tiene el impuesto sobre la renta y el Impuesto Único Sobre Inmuebles.

Estos se caracterizan por ser intransferibles, las situaciones a que se refieren o sobre las cuales se objetivizan son de tipo corriente, normales y permanentes; no son momentáneos y su estabilidad es de largo plazo. De ordinario gravan las personas, la riqueza de éstas o sus actos en relación con aquella y son perfectamente previsibles.

### 3.2.5.2 Impuestos indirectos

Son aquellos –según Monterroso Velásquez- “que gravan objetos de consumo en general o determinados servicio y se encuentran incluidos dentro del precio con indicación o sin ella”<sup>22</sup>. Obedece su nombre a la razón de que se satisfacen de manera indirecta.

<sup>21</sup> Monterroso Velásquez, Gladys Elizabeth, **Ob.Cit.** Pág. 85.

<sup>22</sup> **Ibid.** Pág.86



En estos impuestos, el sujeto pasivo no siempre es el verdadero pagador de la cuota impositiva, gravan regularmente situaciones eventuales o impermanentes y son inestables. No gravan al verdadero contribuyente, sino lo hacen por repercusión, el pagador es distinto al sujeto imponible.

Los impuestos indirectos se clasifican en impuestos sobre actos, entre los que se encuentran los impuestos de importación; y los impuestos sobre el consumo que pueden recaer sobre la producción o sobre la transferencia. Ejemplo de esta categoría se tiene al impuesto al valor agregado, IVA.

### **3.2.5.3 Impuestos personales**

Son aquellos en los que se toman en cuenta las condiciones de las personas que tienen el carácter de sujetos pasivos. Para el autor Ernesto Flores Zavala los impuestos directos personales son aquellos que: "se dirigen a la renta o a la riqueza de cada contribuyente, para lo que el Estado toma como principio impositivo la capacidad contributiva o las condiciones personales de cada particular que será afectado por el impuesto, por lo que la situación de cada contribuyente frente al impuesto es eminentemente personal."<sup>23</sup> Un ejemplo de estos impuestos, es el que recae sobre las herencias, legados y donaciones.

---

<sup>23</sup>Flores Zavala, Ernesto. **Elementos de las finanzas públicas**. Pág.191.



#### **3.2.5.4 Impuestos reales**

Estos recaen sobre la cosa objeto del gravamen, sin tomar en cuenta la situación de la persona que es dueña de ella y que está sujeta al impuesto. De acuerdo a esta definición los impuestos directos reales son contrarios a los personales, debido a que el sujeto activo, el Estado, es quien determina la renta o el capital privado de los particulares como la renta líquida o una propiedad. Se les denomina reales por recaer sobre la cosa que está sujeta al gravamen del sujeto pasivo.

La ventaja que ofrecen estos impuestos se manifiestan en la seguridad que el Estado encuentra en ellos, puesto que de antemano se conoce el objeto sujeto a gravamen, el cual no puede retractarse de la obligación tributaria.

El Impuesto Único Sobre Inmuebles, dentro de la clasificación dada, es un **impuesto directo real**, pues el pago se efectúa en forma directa sin necesidad de intermediarios y su determinación es en función de los bienes y no en función de las personas.

#### **3.2.5.5 Impuestos ordinarios**

Estos son los que normalmente forman parte de las finanzas del Estado. Gravan la renta de las economías privadas, tal es el caso del Impuesto Único Sobre Inmuebles, IUSI, el impuesto sobre la renta, ISR, el impuesto sobre el valor agregado, IVA, entre otros.

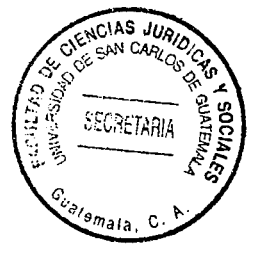


### 3.2.5.6 Impuestos extraordinarios

Son –escribe Monterroso Velásquez- “de carácter excepcional, transitorios; se decreta para su sanción, una determinada necesidad de la Administración Pública.”<sup>18</sup> Ejemplo en Guatemala: impuesto de solidaridad extraordinario temporal, en el Gobierno de Serrano Elías, y en el año 2005, impuesto temporal de apoyo a los acuerdos de paz mejor conocido como IETAAP.

---

<sup>18</sup> Monterroso Velásquez. **Ob.Cit.** Pág. 139.





## **CAPÍTULO IV**

### **4 El impuesto único sobre inmuebles**

#### **4.1 Antecedentes**

Para una mejor comprensión sobre este tema considero importante hacer una breve reseña sobre los antecedentes de las cargas tributarias que se han aplicado en el país, especialmente aquellas que gravan la riqueza inmobiliaria, a fin de facilitar la ubicación de los impuestos actuales en el contexto tributario. No está demás indicar que los antecedentes del sistema tributario guatemalteco se encuentran en el período de dominación española.

#### **4.2 Tributos que gravan bienes inmuebles**

Particularmente sobre los antecedentes del Impuesto Único Sobre Inmuebles estos se remontan a la época independiente, en leyes que impusieron cargas tributarias a la riqueza particular representada en la propiedad inmobiliaria. El Ministerio de Finanzas Públicas sobre la historia del Impuesto Único Sobre Inmuebles recopiló lo siguiente:

##### **4.2.1 Decreto número 35**

“El primer gravamen sobre bienes inmuebles fue establecido por el Decreto número 35 del Presidente Provisorio Miguel García Granados, el veinte de noviembre de mil ochocientos setenta y uno, bajo la denominación de contribución urbana a favor del



fisco en un 5% anual de la renta efectiva o imputada a las cosas situadas en los pobladores de la República.

#### **4.2.2 Contribución territorial de 1873**

Este tributo gravaba la propiedad rústica atendiendo a su área, impuso un cuartillo de real por manzana de terreno, lo que equivalía a dos pesos por caballería.

#### **4.2.3 Decreto 1153 de 30 de mayo de 1921**

Este decreto contiene la ley de contribuciones, la que en su artículo 84 estableció el pago de la contribución sobre los inmuebles situados en el territorio de la República, fijándose una tasa del tres por millar, imputando la responsabilidad del pago a los propietarios y usufructuarios del inmueble.

#### **4.2.4 Decreto 80-74 del Congreso de la República, de 10 de septiembre de 1974**

El Decreto 80-74 del Congreso de la República, de 10 de septiembre de 1974, modificó la disposición de la ley de contribuciones, incluyendo en calidad de obligados al pago del impuesto a los poseedores de inmuebles. Además, contemplaba una nueva escala de valores y tasas, atendiendo al alza de valor de la riqueza inmobiliaria, fuente del impuesto.





Puede tomarse como aspecto positivo de este decreto el haber dado vigencia permanente a tasas que habían tenido aplicación temporal, como la del tres por millar adicional establecida en el Decreto 1627 ya relacionado.

Como factor negativo del Decreto 80-74, puede señalarse su falta de positividad en la formación de catastros en la República, ya que el Ministerio de Finanzas Públicas no los elaboró, no obstante que así lo ordenaba el artículo 23.

#### **4.2.5 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 62-87 del Congreso de la República**

El 6 de octubre de 1987 se promulga la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, contenida en el Decreto número 62-87 del Congreso de la República, cuya tendencia es la de reorganizar la estructura y administración tributaria y adecuar las leyes tributarias al mandato constitucional sobre la equidad y justicia de las cargas impositivas; además, actualiza los preceptos legales sobre la imposición inmobiliaria, pues hasta entonces el Decreto 1,153 del Congreso de la República, capítulo IV, vigente desde el 30 de mayo de 1,921, rigió el impuesto sobre inmuebles.<sup>25</sup>

Justificándose el principio de legalidad, se pone fin a la doble tributación que hasta esa fecha se había mantenido por el impuesto territorial, administrado por el gobierno y el arbitrio de renta inmobiliaria, administrado por las municipalidades. La responsabilidad

---

<sup>25</sup> Ministerio de Finanzas Públicas. **Historia de la hacienda pública. Colección de historia financiera en Guatemala, tomo IV.** Pág. 189



del manejo del Impuesto Único Sobre Inmuebles fue asignada a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, DICABI, del Ministerio de Finanzas Públicas.

#### **4.2.6 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 122-97 del Congreso de la República**

Entre los aspectos novedosos de esta ley se encuentra que el hecho generador del Impuesto Único Sobre Inmuebles es la propiedad y la posesión de bienes inmuebles, independientemente de que los mismos se encontraran inscritos o no en el Registro de la Propiedad. El autor Aquilino Menchú en relación a este decreto establece: “Se creó, además, el control inmobiliario municipal, CIM, el cual estaría conformado por la totalidad de los bienes inmuebles dentro de un municipio, formándose con los elementos técnicos y descriptivos de cada inmueble. Así también se estableció la obligación de que toda persona individual o jurídica, propietaria o poseedora de bienes inmuebles, independientemente de si éstos se encontraran o no registrados en el departamento de matrícula fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas y de que conforme a la ley anterior resultaran exentos del pago del presente impuesto, debían inscribirlos en el CIM, dentro del plazo de 90 días calendario contados a partir de la fecha en que la municipalidad absorbiera la responsabilidad de la administración del impuesto, bajo la prevención de que una vez transcurrido dicho plazo sin que se hubiera cumplido con tal obligación se procedería de oficio a efectuar la inscripción.”<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Ministerio de Finanzas Públicas. **Ob.Cit.** Pág. 249



### **4.3 Análisis del Decreto 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles**

Debido a que cuando cobró vigencia el Decreto número 122-97 del Congreso de la República, que contiene la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, se creó, como he referido anteriormente, una grave crisis social, el Congreso de la República tomó la determinación de derogarlo mediante la emisión del Decreto número 15-98, que entró en vigencia el 19 de marzo de 1998 y que es el que actualmente rige, estimando que era preciso integrar los mecanismo que gravan la propiedad inmueble por parte de las municipalidades como parte del Estado, haciendo hincapié en la incorporación del concepto de descentralización con el propósito de promover el desarrollo local y municipal.

#### **4.3.1 El hecho generador**

El hecho generador contiene una hipótesis legal condicionante, que establece la obligación que conlleva el tributo, produciendo la consecuencia que será el pago respectivo a la autoridad fiscal. Específicamente en el Impuesto Único Sobre Inmuebles, tal como lo determina el Artículo 3, el impuesto recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, así como los cultivos permanentes.



De modo que los propietarios o poseedores de inmuebles que están afectados al pago de este impuesto, deben hacerlo efectivo en las municipalidades que tiene la capacidad técnica y administrativa para recaudarlo y administrarlo o bien en el Ministerio de Finanzas Públicas para el caso de las municipalidades que carezcan de dicha capacidad.

#### **4.3.2 La base imponible**

El Artículo 4 determina que la base imponible está constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo.

Para la determinación de la base imponible, se considerará:

- El valor del terreno;
- El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras;
- El valor de los cultivos permanentes;
- El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;



- La naturaleza urbana, suburbana o rural, población ubicación, servicios y otros similares.

La base imponible, de acuerdo a lo que establece el Artículo 5, se determina por medio de los siguientes sistemas:

- Por autoavalúo presentado por los contribuyentes:

Los elementos proporcionados por la doctrina o la ley para la valoración de los bienes tiene lugar en los avalúos técnicos practicados por peritos en la materia, no así en una declaración personal y voluntaria sobre el valor de un inmueble, como el autoavalúo, ya que mediante este procedimiento el valor proporcionado es una estimación del propietario, quien por una parte no tiene los conocimientos técnicos para hacer una valoración conforme a todos los elementos que integran el objeto de la imposición establecidos en el Artículo 4 de la ley referida, y por otra, busca gravarse lo menos posibles a favor del fisco.

- Por avalúo directo:

La ley también faculta a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles o, en su caso, a las municipalidades –cuando éstas ya estén administrando el impuesto- para practicar de oficio avalúo directo sobre los bienes inmuebles.



La base para la práctica del avalúo directo lo constituye el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas, el cual de acuerdo al Artículo 16 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, tiene por objeto determinar los parámetros de valuación para el justiprecio de bienes inmuebles, de modo que su aplicación en este caso es obligatoria. Dicho manual debe ser actualizado por lo menos cada 5 años, autorizado mediante acuerdo ministerial y publicado en el Diario Oficial.

Las municipalidades están facultadas para establecer los procedimientos que les facilite la práctica del avalúo directo, los cuales deberán ser aprobados previamente por el concejo municipal.

- Por avalúo técnico practicado por valuador autorizado por la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles a requerimiento del propietario:

Es poco común que los contribuyentes recurran a ese sistema directamente para los efectos del pago del impuesto, toda vez que resulta menos oneroso la práctica del autoavalúo o del avalúo directo, dependiendo del sistema que aplique el sujeto activo de la obligación tributaria, lo que no implica facultad para elegir entre uno y otro. Sin embargo, la base imponible que resulta del avalúo técnico en el caso de los procesos sucesorios hereditarios es la que se inscribe en el registro catastral respectivo de las municipalidades y de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, y sobre la cual se calcula el Impuesto Único Sobre Inmuebles.



- Por nuevos valores consignados en el aviso notarial a que dé lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles:

El sujeto activo de la relación jurídica tributaria acepta, para los efectos de imposición, los nuevos valores consignadas en avisos notariales derivados de los otorgamientos de instrumentos públicos que documentan la enajenación o transferencia de los bienes inmuebles por cualquier título.

Cabe señalar que de acuerdo al Artículo 5 del mismo ordenamiento legal, cuando los valores que deriven de cualesquiera de los cuatro sistemas relacionados sean menores a los valores registrados en la matrícula fiscal, no serán operados por la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles o la municipalidad respectiva.

Es importante señalar que la determinación de los parámetros de valuación para el justiprecio de los bienes inmuebles se lleva a cabo por medio del manual de avalúos, el cual se forma técnicamente, lo debe formular la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, DICABI, así como actualizarlo por lo menos cada cinco años.

#### **4.3.3 Los sujetos del impuesto inmobiliario**

La relación tributaria engendra un vínculo jurídico entre dos sujetos, por un lado el acreedor del tributo, quien tiene derecho de exigir la prestación que es el Estado, y a quien se le denomina sujeto activo; y por el otro el deudor del tributo, quien tiene la



obligación de realizar la prestación obligatoria, que puede estar constituido por una persona individual o por una jurídica.

El sujeto activo: Está constituido por el Estado y las municipalidades, tal como lo determina el Artículo 2, que indica: El impuesto y multas a que se refiere la presente ley, corresponde a las municipalidades del país, para el desarrollo local, y al Estado, para el desarrollo municipal. Las municipalidades se constituyen en el sujeto activo de la relación tributaria cuando el Ministerio de Finanzas Públicas les traslada expresamente las atribuciones para que recauden y administren el impuesto. El Estado, en cambio, es el sujeto activo cuando hace lo propio en defecto de las municipalidades que no poseen la capacidad técnica y administrativa.

El sujeto pasivo: Para los efectos de la ley específica, los sujetos pasivos o contribuyentes en general son las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado. Son responsables, además, en su forma solidaria y mancomunada con los contribuyentes directos, en el pago de este impuesto, los siguientes:

- Los albaceas, representantes de una mortual, herederos o legatarios de los bienes inmuebles;
- Los fiduciarios por los bienes inmuebles administrados en fideicomiso;
- Los usufructuarios de bienes inmuebles inscritos como tales en la matricula fiscal;





- Las personas individuales o jurídicas por el impuesto y multas que se adecuen a la fecha de la adquisición de bienes inmuebles a cualquier título.

#### **4.3.4 Las infracciones y sanciones**

El contribuyente que no hiciere efectivo el pago del impuesto en la forma y tiempo establecido por la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, incurrirá en una multa equivalente al veinte por ciento sobre la cantidad que hubiera dejado de pagar.

#### **4.3.5 La exención**

En el vocabulario jurídico-tributario, el concepto de exención es la liberación del pago de un tributo por disposición de la propia ley, en ese sentido, Guillermo Cabanellas define la exención como: "la situación de privilegio o inmunidad que goza una persona o entidad para no ser comprendidos en una carga tributaria u obligación, para regirse por leyes especiales."<sup>27</sup>

El Artículo 12 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles establece que, están exentas del pago de este impuesto, por los bienes inmuebles que posean, las entidades siguientes:

---

<sup>27</sup> Diccionario Enciclopédico. **Derecho usual**, tomo II. Pág.280.



- El Estado, sus entidades descentralizadas, las entidades Autónomas y las municipalidades y sus empresas;
- Las Misiones Diplomáticas y Consulares de los países con los que Guatemala mantenga relaciones, siempre que exista reciprocidad;
- Los Organismos Internacionales de los cuales Guatemala forma parte;
- La Universidad de San Carlos de Guatemala y demás Universidades legalmente autorizadas para funcionar en el país;
- Las entidades religiosas autorizadas, siempre que los bienes inmuebles se destinen al culto que profesan, a la asistencia social o educativa y que estos servicios reproporcionen de manera general y gratuita;
- Los Centros Educativos Privados destinados a la enseñanza, que realicen planes y programas oficiales de estudio;
- Los Colegios Profesionales
- La Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala y el Comité Olímpico Guatemalteco; y



- Los inmuebles de las cooperativas legalmente constituidas en el país.





## **CAPÍTULO V**

### **5 El pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles en el municipio de Villa Canales, departamento de Guatemala y la duplicidad del sujeto pasivo en la relación tributaria.**

#### **5.1 Contratos de promesa de compraventa**

Previamente a desarrollar el tema del contrato de promesa de compraventa es importante analizar en si el contrato en general, esto derivado a que este tipo de contrato es uno de los elementos fundamentales dentro de la presente investigación, por lo se establece que contrato es el acuerdo de voluntades generador de obligaciones entre las partes; es decir, el contrato aparece por la conjunción de los consentimientos de dos o más personas con la finalidad de ser fuente de obligaciones entre ellas. Así mismo el Código Civil en su Artículo 1517 establece: Hay contrato cuando dos o más personas, convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. La relación jurídica que el contrato constituye, modifica o extingue, debe ser una relación jurídico-patrimonial; es decir, tener por objeto bienes o prestaciones personales susceptibles de valoración económica. Además, se puede deducir de este concepto jurídico dos notas características: a) en el contrato hay siempre un consentimiento común de dos o más personas; el contrato existe desde que varias personas consienten; b) el contrato tiene siempre como consecuencia la creación de una obligación que tiene fuerza de ley entre las partes contratantes. De estas ideas procede la configuración que se podría llamar

tradicional y clásica, que considera al contrato como un acuerdo de voluntades de dos o más personas dirigido a crear obligaciones entre ellas.

El significado institucional esencial del contrato consiste en ser un acto de autonomía, por tanto un acto de autorregulación de los intereses de los particulares, es decir, autonomía privada contractual es igual a auto legislación o autodisciplina de los propios intereses.

### 5.1.1 Definición del contrato de promesa de compraventa

Cuando se trata de definir el contrato de promesa lo que quiere es fundamentalmente enunciar los caracteres del mismo. Claro está que si existe discusión acerca de dichos caracteres, las definiciones que se formulen tendrán que ser dispares, tal como realmente ocurre.

José Castán Tobeñas afirma que el contrato de promesa es: “una convención por la cual dos o más personas se comprometen a concluir en tiempo futuro un determinado contrato que por el momento no se quiere o no se puede estipular”<sup>28</sup>.

Para el tratadista español Federico Puig Peña; “es aquel por cuya virtud dos o más personas se comprometen a celebrar en un plazo cierto, determinado contrato que por el momento no quieren o no pueden estipular.”<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Castán Tobeñas, José. **Derecho civil. derecho de obligaciones, tomo II.** Pág. 336

<sup>29</sup> Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil español, tomo IV, vol. II.** Pág. 208



### **5.1.2 Definición legal:**

El Artículo 1674 del Código Civil regula el contrato de promesa y establece: Se puede asumir por contrato la obligación de celebrar un contrato futuro. La promesa de contrato debe otorgarse en la forma exigida por la ley para el contrato que se promete celebrar.

El artículo 1675 del mismo cuerpo legal regula: La promesa de contrato puede ser unilateral o bilateral.

Asimismo el artículo 1676 indica: La promesa unilateral es la estipulación que una persona hace a favor de otra, otorgándole la opción de adquirir una cosa o un derecho en las condiciones pactadas y por el tiempo convenido.

Por último el artículo 1679 afirma que: La promesa bilateral de contrato obliga a ambas partes y les da derecho a exigir la celebración del contrato prometido en entero acuerdo con lo estipulado.

### **5.1.3 Características del contrato de promesa**

José Castán Tobeñas establece las siguientes características:

- “El contrato de promesa es un contrato preliminar, en el sentido de que constituye un antecedente para la conclusión de otro;



- Es un contrato con finalidad exclusivamente jurídica, porque los contratantes encuentran en el contrato de promesa una fórmula jurídica adecuada para vincularse inmediatamente en una típica obligación de hacer;
- Es un contrato general, pues integra una fórmula adaptable a la mayoría de los contratos;
- Es un contrato solemne, porque para su cabal y cierto entendimiento se requiere la forma escrita;
- Puede ser bilateral o unilateral, es decir que las obligaciones pueden estar a cargo de una o de ambas partes de la relación contractual;
- El régimen jurídico del contrato de promesa es bilateral, pero se permite que revista la forma de una promesa unilateral, como se desprende del artículo 1675 del Código Civil, que se refiere a la promesa de vender o comprar;
- Para su celebración es precisa la misma capacidad que para el contrato definitivo. En cuanto a la forma, se rige por la misma regla, debiendo complementarse los requisitos ad solemnitatem necesarios para determinados contratos;
- Dicho precontrato debe contemplar todos los elementos del contrato que se refiere, los cuales deben satisfacer las exigencias legales requeridas; asimismo, debe contener la reglamentación del contrato proyectado;



- La compraventa es un contrato consensual por el que un vendedor se obliga a entregar a un comprador la pacífica posesión de una cosa y éste a pagar un precio en dinero.
- La naturaleza jurídica del contrato de compraventa se da como un acto traslativo de dominio, ya que si bien no opera inmediatamente la transmisión de la propiedad, si constituye uno de los títulos hábiles, unido al modo o entrega, para causar ese traspaso dominical.<sup>30</sup>

#### 5.1.4 Características del contrato de compraventa

Asimismo, José Castán Tobeñas afirma que las características del contrato de compraventa son las siguientes:

- “Consensual, porque su perfección se produce por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes.
- Bilateral, porque genera obligaciones a cargo de ambos contratantes y que se configuran como correspectivas, siendo cada una de ellas el fundamento de la otra.
- Oneroso, porque supone un sacrificio recíproco para comprador y vendedor, es decir que cada prestación encuentra su equivalente en la otra.

---

<sup>30</sup> Castán Tobeñas, José. **Ob.Cit.** tomo II. Pág. 401



- Normalmente conmutativo, porque la utilidad patrimonial a obtener por cada una de las partes se halla perfectamente delimitada desde el momento en que el contrato se celebra, si bien la compraventa puede configurarse también como aleatoria.<sup>31</sup>

Es de vital importancia enunciar en sí, el contrato en general y específicamente el contrato de promesa de compraventa, ya que de aquí parte la problemática acerca de la doble tributación respecto al Impuesto Único Sobre Inmuebles en el municipio de Villa Canales, departamento de Guatemala, toda vez que se ha traído a colación que el contrato en general es un acuerdo de voluntades, y el contrato de promesa de compraventa es el surgimiento de un acuerdo de voluntades de celebrar un contrato a futuro y en el mismo se determina la forma en que deberá celebrarse. Como se sabe en el Código Civil Artículo 1574, toda persona puede contratar y obligarse por escritura pública, y documento privado. Ahora se verán las implicaciones de celebrar contrato de promesa de compraventa en la modalidad de documento privado, tal y como ha sucedido en el caso motivo de estudio. Para el se desarrollará brevemente el tema sobre este documento.

---

<sup>31</sup> Castán Tobeñas, José. **Ob.Cit. tomo II. Pág. 410**



## 5.2 Documento privado

### 5.2.1 Definición

De conformidad con el autor Cabanellas: "documento privado es el redactado por las partes interesadas, con testigos o sin ellos, pero sin intervención de Notario o funcionario público que le dé fe o autoridad."<sup>32</sup> Manifiesta el autor, que el documento privado entre las partes que lo han otorgado, de no haber contradicción, posee indiscutible eficacia, lo mismo que si se tratase de documento público.

Para Hugo Alsina los documentos privados: "Son instrumentos privados los producidos por las partes sin intervención de funcionarios públicos. Pueden ser otorgados por ellas conjuntamente (contratos) o individualmente (correspondencia). No existe formas determinadas para su redacción y puede ser hechos en cualquier idioma y fechados en cualquier día, aunque sea feriado."<sup>33</sup> Asimismo establece que los requisitos exigidos para su validez son: la firma de las partes, el otorgamiento de tantos ejemplares como partes hayan con interés distinto y la firma para la validez del instrumento público.

### 5.2.2 Valor probatorio del documento privado

"En el derecho romano no hubo diferencia entre el valor probatorio del documento privado redactado por los interesados y el confeccionado por Tabulario o Tabelión.

---

<sup>32</sup> Cabanellas, Guillermo, **Diccionario de derecho usual, tomo I**, Pág. 738

<sup>33</sup> Alsina, Hugo. **Tratado teórico practica de derecho procesal civil y comercial, tomo II**. Pág. 304



Luego evolucionó hacia la prueba tasada y para evitar la pasión o imperfección del juez, se multiplican las disposiciones sobre lo que sirve para probar y el valor relativo de cada prueba, y especialmente crecen en número las normas encaminadas a fijar el valor de los documentos públicos, a señalar la preferencia de éstos sobre los privados y a determinar la importancia que debe darse a la declaración de los testigos, según sea su número y su calidad.

En ese sentido, el instrumento público con respecto al documento privado tiene preferencias, se sintetiza tomando en cuenta varias opiniones de autores y tratadistas: valor con respecto a documentos privados, para lo cual se formulan dos hipótesis, la primera de los documentos privados anteriores o coetáneos al instrumento público, al cual por razones lógicas, históricas y legales, se concede al documento público evidente superioridad sobre el privado. Aparte que la falsificación material del documento público resulta más difícil, pues hay en él una intervención pública que le da un rango preferente al que tienen las manifestaciones formales privadas de los actos jurídicos, al que en el derecho notarial guatemalteco se le llama fe pública. Asimismo existe otra diferencia que consiste que cuando se trate de los efectos con relación a terceros, los del documento privado, aun reconocido, son muy exiguos, pues la fecha no se contará sino desde el día en que hubiera sido incorporada a un registro público, desde la muerte de cualquiera de los firmantes o desde que hubieran sido entregados a un funcionario público por razón de su oficio.

La otra hipótesis, que consiste en documentos privados posteriores, en el derecho español, la prioridad o mejor condición del documento público sobre el privado se pone



sobre todo de relieve cuando uno y otro están en contradicción. Lo estipulado en un documento privado queda sin validez por lo que significa el documento público contradictorio o rectificador de aquel. La posibilidad de novar un documento público mediante otro de carácter privado, indiscutible entre las personas primitivamente intervinientes, no puede dañar al tercero, extraño al contrato privado y sin medio alguno de conocer su contenido.”<sup>34</sup>

### **5.2.3 Ventajas**

Las ventajas consisten en poder celebrar contratos de promesa de compraventa, de compraventa u otros, de manera rápida, económica, sin mayores formalidades ni requisitos que puede ser con la asesoría de un notario u otra persona, pero que no da fe ni autoridad del acto o contrato. Además, esta forma de celebrar contratos si está reconocida por el Código Civil, por lo que si tiene validez y efectos positivos para las partes.

En ese sentido, en la celebración de contratos se da el caso que no existe notario en el lugar o que simplemente no se requiere de su función notarial, no obstante existe la posibilidad de llegar a acuerdos en los negocios que se celebre, haciéndolos constar en documento privado y este, a su vez, puede estar asesorado para su elaboración, en algunos casos y en otros, con la asistencia de testigos. Sin embargo, casi el ciento por ciento de estos casos surte efectos legales, con la salvedad del riesgo ante la inseguridad jurídica.

---

<sup>34</sup> Alsina, Hugo. Ob.Cit. tomo II. Pág. 398



#### **5.2.4 Desventajas**

Una de las desventajas consiste en que no tiene la fe pública del notario, por lo tanto es fácil su falsificación, con lo que se acarrea múltiples problemas para una de las partes, que en este caso va a ser el promitente comprador. Otra de las desventajas es la inexistencia de mayor valor frente a una escritura pública, siendo del mismo bien objeto del contrato y misma fecha de celebración, prevalece el instrumento público. Asimismo no es un documento permanente como la escritura pública que se conserva en el protocolo del notario, aun después de fallecido este. El documento privado se deteriora, se destruye, se quema el original y no hay forma de reposición más que la celebración otra vez del mismo contrato, estando vivas las partes de lo contrario se presume su inseguridad jurídica o la inexistencia del contrato. Asimismo cuando por el objeto del contrato haya inscribirse en los registros es necesaria, por ley, la escritura pública, situación ante la cual el documento privado tiene desventaja.

#### **5.2.5 Regulación jurídica**

Este tipo de contrato o forma de celebrarlo tiene su fundamento legal en el Artículo 1574 del Código Civil el cual establece: Toda persona puede contratar u obligarse: 1. Por escritura pública; 2. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3. Por correspondencia; y 4. Verbalmente. Por lo anterior se concluye de la plena validez y efectos para las partes de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado, con la salvedad de las ventajas y desventajas frente a la escritura pública.



Teniendo plenamente entendida la importancia del documento privado y tomando en cuenta que precisamente el contrato de promesa de compraventa el cual es parte del objeto de esta investigación, puede constituirse tanto en escritura publica como en documento privado, es acá donde se hace la aportación idónea, para la investigación, debido a que como se ha dado a conocer anteriormente, el problema inicia en la medida que algunos propietarios de bienes inmuebles venden fracciones o totalidades de finca a plazos y el documento mas ajustado a sus necesidades económicas es el contrato de promesa de compraventa constituido en documento privado, entendiéndose como un contrato plenamente válido de conformidad con la ley y relativamente favorable en su costo para los contratantes.

### **5.3 Análisis de la problemática derivada de la doble tributación en cuanto al Impuesto Único Sobre Inmuebles, en el municipio de Villa Canales, departamento de Guatemala**

En el entendido de que algunas personas han realizado contratos de promesa de compraventa de bien inmueble en documento privado, seguidamente toman posesión de estos inmuebles, y se ven en la necesidad de introducirles servicios básicos, entendiéndose estos como servicio de agua potable, drenajes, licencias de construcción, remodelación o demolición; Derivado de estas necesidades según sea el caso, las personas tienen que acudir ante la municipalidad de la localidad, siendo esta la municipalidad de Villa Canales del departamento de Guatemala, con el objeto de llenar los requisitos para la obtención de dichos servicios entre los que se encuentran los siguientes:



- Llenar formulario correspondiente, dependiendo del servicio que se desea solicitar;
- Solvencia municipal. (conlleva solvencia de catastro, solvencia de servicios públicos;
- Boleto de ornato;
- Pago correspondiente.

En el requisito de solvencia municipal, es donde se genera la doble tributación debido a que se necesita obtener la solvencia de catastro, es decir, estar al día en el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

En ocasiones el propietario legítimo del bien inmueble, está al día en el pago del respectivo impuesto, pero este a la vez ha vendido el inmueble o alguna fracción del inmueble respectivo, mediante promesa de compraventa en documento privado, y de igual manera el promitente comprador, que sería quien esté solicitando a la municipalidad algún servicio básico, procede a inscribir el inmueble con la promesa de compraventa y a generar la matricula municipal para la consecución del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles y estar solvente del mismo para obtener el servicio que se está requiriendo.

No se da cuenta que tanto el propietario legítimo que sería el promitente vendedor como el promitente comprador están sujetos al pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles del mismo bien inmueble, dando como resultado doble tributación. En este entendido una vez que se ha producido este error tributario, es necesario encontrar un





mecanismo o una vía de solución al mismo, pues legalmente se está tributando pero a la vez se está haciendo mal.

La municipalidad de Villa Canales, departamento de Guatemala, al tener conocimiento de esta situación, debe implementar un mecanismo de corrección. A continuación propongo el siguiente medio de disuasión ante tal problema.

**5.4 Procedimiento administrativo a crearse en la municipalidad de Villa Canales, departamento de Guatemala con el objeto de corregir y evitar la doble tributación que se pudo haber dado en algunos lugares de este municipio**

- Realizar una auditoría administrativa en el departamento de catastro de la municipalidad de Villa Canales, con el objeto de detectar e identificar, cuántos inmuebles se encuentran en situación de doble tributación.
- Realizar una actualización de datos del propietario y del inmueble, acreditando nuevamente la propiedad del mismo, únicamente mediante escritura pública de compraventa de bien inmueble, debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.
- Primordialmente a los promitentes compradores que se encuentren en esta situación, suspender de inmediato al promitente comprador el pago de la tributación. Se debe formular nueva papelería y los promitentes compradores que



no posean escritura pública, sino que sigan teniendo promesa de compraventa en documento privado, aceptarles el recibo de pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles a nombre del propietario legítimo, para acreditar que se encuentra al día en el pago de dicho impuesto.

- No inscribir bienes inmuebles en el departamento de catastro, mediante promesas de compraventa en documento privado, solo mediante escritura pública.

Para concluir con este caso concreto, es necesario hacer de conocimiento a las autoridades correspondientes de la municipalidad de Villa Canales, de lo que se ha detectado en sus funciones administrativas, con el fin de contribuir al cumplimiento constitucional de buscar el bienestar social y no afectar mas los interese especialmente los económicos de las personas que sin saberlo han caído en esta situación como lo es la doble tributación.



## CONCLUSIONES

1. En el municipio de Villa Canales, departamento de Guatemala, algunas personas han celebrado contratos de promesa de compraventa de fracción de bien inmueble en documento privado, los cuales a su vez son inscritos en el departamento de catastro de la municipalidad de la localidad con el objeto de llenar los requisitos para la obtención de servicios básicos.
2. En el departamento de catastro hay bienes inmuebles cuyos propietarios acreditan dicha propiedad a través de contrato de compraventa celebrado en documento privado o en escritura pública, siendo esto una de las causas por las cuales se da la duplicidad del impuesto
3. El Impuesto Único Sobre Inmuebles que afecta la compraventa del bien inmueble vendido sigue siendo cubierto doblemente, tanto por el promitente comprador y por el promitente vendedor, sin que las autoridades y/o empleados municipales se percaten de dicha duplicidad por carecer de conocimiento legal en dicha tema.
4. El sistema de cómputo utilizado por el departamento de catastro no permite evitar la duplicidad del pago del impuesto, ni tampoco establecer qué bienes inmuebles son los que se encuentran con problema legal.
5. El promitente comprador y el promitente vendedor carecen de información y de conocimiento sobre la doble tributación que están efectuando sobre el mismo bien, ya que no hay una entidad que los informe en dicha problemática.





## RECOMENDACIONES

1. La municipalidad de Villa Canales debe suspender definitivamente la recepción e inscripción de contratos de promesa de compraventa de fracción de bien inmueble en documento privado, ya que en este contrato no se esta trasladando la propiedad sino que se esta prometiendo una venta a futuro, y porque el mismo carece de valor registral ante el Registro General de la Propiedad.
2. La municipalidad de Villa Canales tiene que realizar actualización de datos a propietarios de bienes inmuebles, quienes a su vez deben acreditar la propiedad únicamente mediante escritura pública la cual debe estar inscrita en el Registro General de la Propiedad
3. Es necesario que las autoridades municipales lleven a cabo capacitaciones a fin que los empleados municipales tengan el conocimiento legal en tema del Impuesto Único Sobre Inmueble, para que dicho conocimiento lo puedan aplicar a los casos concretos que se les presenten.
4. Se tendrá que realizar por parte de la municipalidad de Villa Canales una actualización al programa de cómputo utilizado en el departamento de catastro, o bien adquirir uno avanzado, a fin que permita evitar el pago del impuesto doble, y asimismo, que permita establecer qué bienes son los que se encuentran con este problema legal.
5. La municipalidad de Villa Canales debe implementar mecanismos a fin de informar a los pobladores sobre lo relativo al Impuesto Único Sobre Inmuebles, con lo que ayudarán a la población de la localidad en su economía al no pagar de manera doble el tributo.





## BIBLIOGRAFÍA

- ALSINA, Hugo. **Tratado teórico practica de derecho procesal civil y comercial**. Vol II. Compañía Argentina de Editores, Soc. de Resp. Ltda. Buenos Aires, Argentina, 1942
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Tomos I, II, III. Editorial Heliasta S:R:C Buenos Aires, Argentina, 1976.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Editorial Heliasta, 15 Edición, Buenos Aires, Argentina, 2001.
- CALDERÓN, Hugo. **Derecho procesal administrativo**. 3ra. Ed. Actualizada. Editorial Edi-Gital. Guatemala 2002.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil, derecho de obligaciones**. Tomo II, Editorial Reus, Madrid, España, 1941.
- ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Volumen I, Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España, Séptima Edición, 1979.
- FLORES ZAVALA, Héctor. **Elementos de las finanzas públicas, los Impuestos**. México. Porrúa, 2001
- GIULLIANNI FONROUGE, Carlos. **Derecho financiero**. Ediciones de Palma, Buenos Aires, Argentina, Segunda Edición 1970.
- GODOY, Norberto J. **Teoría general del derecho tributario**. Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1992.



HEDEMANN, J.W. **Tratado de derecho civil español**. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid España, Tercera Edición 1968, Tomo II.

MONTERROSO VELASQUEZ, Gladys Elizabeth. **Fundamentos tributarios**. Segunda Edición, Guatemala, Agosto 2007.

Ministerio de Finanzas Públicas. **Historia de la hacienda pública. Colección de historia financiera en Guatemala, tomo IV**. 1998. Guatemala

Municipalidad de Villa Canales. **Monografía del municipio de Villa Canales**. Guatemala, 2006.

Municipalidad de Villa Canales. **Revista territorio del municipio de Villa Canales**. Guatemala, 2007.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Segunda Edición. Editorial Aranzandi, Madrid, España, 1979.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Tomo IV, Vol. II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1951.

VILLEGAS, Héctor. **Curso de finanzas, derecho financiero y tributario**. ediciones de Palma, Buenos Aires, Argentina Sexta Edición 1997

ZEPEDA, Oscar Adalberto. **Compendio general de los impuestos con aplicación al derecho salvadoreño**. Tesis doctoral. San Salvador, El Salvador 1965.

[www.munivillacanales.gob.gt](http://www.munivillacanales.gob.gt)

[www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com) 17-07-2011 20:42





**Legislación:**

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

**Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 15-98.

**Código Municipal.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 12-2002.

**Ley de lo Contencioso Administrativo.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 119-96.

**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.