

# ARTICULO 21



## Edición Julio - Agosto

**Artículo 21** es el newsletter mensual del Observatorio de Derechos de Propiedad en el que podrás tener la primicia de las publicaciones y al Termómetro de la Propiedad en Guatemala, así como a noticias relevantes del mes e información sobre futuras actividades. El nombre de nuestro newsletter deriva del contenido del Artículo 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos, en el cual los Estados americanos no dieron lugar a la duda y reconocieron el Derecho de Propiedad al establecer que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes y nadie puede ser privado de ellos salvo casos de excepción en los que se pague una indemnización justa por razones de utilidad pública o de interés social.

***«La fuente del poder gubernamental es el consentimiento basado en un principio objetivo: el principio de la protección de los derechos del hombre.»***

**Leonard Peikoff**



# Editorial

---

*José Fernando Orellana Wer*  
Coordinador de Comunicación



En el mes de junio presentamos el Termómetro de la Propiedad, como una herramienta que permita identificar qué tan efectivas son las instituciones gubernamentales en cumplir con su obligación de garantizar el derecho humano de propiedad en Guatemala.

En la edición del Termómetro de la Propiedad de este mes, analizamos específicamente los delitos que se cometen contra los derechos de propiedad inmueble y los resultados son alarmantes. En los últimos 5 años, anualmente se presenta un promedio de 3,942 denuncias por delitos contra la propiedad inmueble. Sin embargo, más que la cantidad de denuncias, lo inquietante es que por cada 100 de esas denuncias, cada año únicamente 30 logran una sentencia o una salida alterna.

Lo evidenciado por el Termómetro de la Propiedad este mes, coincide con la información presentada en el Flujograma de la Justicia Criminal para el año 2020 elaborado por la Fundación para el Desarrollo de Guatemala (FUNDESA) y el Centro de Investigaciones Económicas Nacionales (CIEN). La eficiencia global del sistema de la justicia criminal del año 2020 fue 24.9 por ciento. Esto significa que, de cada 100 casos en el sistema se le dio salida a 25.

Por otro lado, según las conclusiones presentadas en el Segundo Informe de Hallazgos del Observatorio Judicial del Sistema de Justicia Penal, de acuerdo con la legislación guatemalteca, el proceso penal debería durar de 251 a 341 días. Sin embargo, actualmente, puede llegar a durar un promedio de 817 días.

Los datos expuestos nos llevan a una conclusión importante: si las grandes cantidades de denuncias que se presentan por violaciones a los derechos de propiedad no son tramitadas por un sistema de justicia eficiente y eficaz, el problema de la protección a los derechos de propiedad en Guatemala únicamente se agravará.

La normativa vigente garantiza una amplia protección a los derechos de propiedad. El problema fundamental radica en la falta de acceso a la justicia y la poca certeza de castigo que impera en Guatemala. Por falta de acceso a la justicia entendemos la circunstancia en la que los ciudadanos temen al sistema, lo perciben ineficiente, lo ven como ajeno y no acceden a él por falta de conocimiento de sus derechos, o por considerar que acceder al sistema no tendrá impacto alguno.

Para James Gwartney y Robert Lawson, los dos elementos esenciales de los derechos de propiedad son el derecho exclusivo de las personas a utilizar sus recursos como mejor les parezca, siempre que no violen los derechos de otra persona, y la capacidad de las personas para transferir o intercambiar esos derechos de forma voluntaria. Cuando un propietario no puede ejercer una de estas facultades, sus derechos de propiedad se ven vulnerados, sin embargo, si además de ello no cuenta con un sistema de justicia que le restituya rápidamente el pleno goce de sus derechos de propiedad, esta institución paulatinamente va dejando de existir hasta llegar a una anarquía, donde todos luchan por la fuerza para poseer bienes hasta que alguien más se los arrebatte.

Es así como, sin duda alguna, es necesario determinar qué reformas al sistema de justicia son necesarias para garantizar el acceso a cortes eficientes e independientes que procesen con la celeridad necesaria los casos que lleguen a su conocimiento. De lograr identificar e implementar dichos ajustes, Guatemala podrá irse posicionando como un país atractivo para la inversión.



**Juan Pablo Gramajo Castro**  
Abogado y notario, y profesor  
en la Universidad Francisco Marroquín

## El derecho de propiedad en el Análisis Económico del Derecho

Juan Pablo Gramajo Castro<sup>1</sup>

Las facultades que el Derecho reconoce a las personas respecto de bienes y servicios, y la protección efectiva que les brinda, son fundamentales para la vida social. La economía les llama *derechos de propiedad*, noción más amplia que el *derecho de propiedad* en lenguaje legal. Desde mediados del siglo XX se desarrolla una corriente que estudia lo jurídico desde la perspectiva económica, aportando a su comprensión.

A continuación se exponen nociones elementales sobre Análisis Económico del Derecho, sus conceptos básicos de costos de transacción y derechos de propiedad, las formas de propiedad y la importancia del sistema jurídico y de las instituciones que lo garantizan.

### Qué es el Análisis Económico del Derecho

El Análisis Económico del Derecho (AED) es una disciplina que estudia las realidades jurídicas aplicando las teorías y métodos de las ciencias económicas. Entendiendo la economía en general como ciencia de la elección, afirma que sus supuestos básicos están presentes en toda acción. Las reglas legales afectan los incentivos del actuar.

Uno de esos supuestos básicos es que las personas toman decisiones buscando satisfacer más preferencias al menor costo posible, logrando objetivos con los recursos disponibles o un uso mínimo de ellos: la *eficiencia*. No pretende ser una descripción real y absoluta de toda conducta, sino un modelo razonable que permita explicar y predecir.

Considerando las instituciones jurídicas como parte del sistema económico, el AED no sólo observa áreas del Derecho comúnmente vinculadas a la economía (Derecho Mercantil, Laboral o Tributario, p.e.), sino todas (Derecho de Familia, Constitucional y Penal, entre otras).

Algunos cuestionan si es aplicable en sistemas como el guatemalteco, pues nació en el ámbito estadounidense, cuya tradición y cultura jurídicas son distintas. Pero nada impide que se utilice, con las necesarias adaptaciones al contexto.

Aunque se asocia comúnmente con el modelo difundido por Richard Posner y la Escuela de Chicago, el AED tiene diversas posturas y debates internos, y puede efectuarse desde distintas orientaciones económicas.

---

<sup>1</sup> Asociado en la firma Mayora & Mayora, profesor de Análisis Económico del Derecho y Filosofía del Derecho en la Facultad de Derecho de la Universidad Francisco Marroquín.

El AED entra en diálogo (o conflicto) con otras visiones como la Filosofía del Derecho, especialmente en lo valorativo: Algunos objetan que el AED prioriza la eficiencia económica sobre otros valores tradicionalmente jurídicos, especialmente la justicia.

Pero el AED puede cumplir dos funciones: una *descriptiva*, describiendo y analizando la realidad sin emitir juicios de valor; una *prescriptiva*, recomendando qué reglas deberían adoptarse buscando la eficiencia. No todos sus practicantes o análisis son prescriptivos, aunque puede enriquecer una evaluación integral de lo jurídico.

## **El Teorema de Coase**

Ronald Coase propuso una de las principales herramientas del AED, partiendo de los llamados *costos de transacción*: Llegar a un acuerdo (celebrar un contrato, en términos jurídicos) implica costos. Si quiero adquirir un bien o servicio debo, entre otras cosas, saber si está disponible, comparar precios y calidad, negociar con quien lo ofrece, asegurar que cada quien cumpla, etc.

Esto sucede en algo tan sencillo como salir a la tienda a comprar chicles, y en algo más complejo como comprar una casa para toda la vida. En el primer ejemplo, si no hay de los que quiero, ahí mismo tengo otras opciones, y probablemente no negociaré el precio. Elijo, pago y consumo. El segundo caso es más complejo, más si también debo buscar un préstamo y pagarlo durante 20 años. Ni hablar del costo de asesoría legal y servicios notariales: inexistentes en el primer ejemplo, esenciales para el segundo.

Pensemos en otros: Alquilar un apartamento para un año versus alquilar un local para una empresa por tiempo indefinido, o un predio para construir una fábrica que requiera varios permisos estatales; contratar quien llegue cada 15 días a cortar grama, versus a un gerente que se encargue de un negocio día a día. Todo intercambio de bienes y servicios (contratos civiles, mercantiles, laborales, etc.) requiere incurrir costos, por muy pequeños que sean. Algunos requieren costos mayores, pero es factible preverlos, afrontarlos, manejarlos.

El Teorema de Coase explica que, cuando no existen costos de transacción (o, existiendo, son manejables) y los derechos de propiedad están adecuadamente definidos, las partes interesadas pueden arribar a una solución de mercado eficiente.

Por eso las normas legales que regulan los contratos suelen ser supletorias: rigen sólo cuando las partes no acordaron algo distinto o no previeron esa circunstancia al contratar. Para el AED prescriptivo, esas normas deberían proveer soluciones eficientes ante esos escenarios.

Un mercado es un inmenso conglomerado de contratos: acudir a él también es costoso. Por eso, las enseñanzas de Coase explican por qué un mercado ofrece soluciones, pero también la otra cara de la moneda: puede haber costos demasiado elevados (prohibitivos) que hagan inviable una solución de mercado. En tal caso, puede ser necesario optar por decisiones centralizadas: en una empresa, una junta directiva de vecinos, una agrupación o institución, como el Estado.

Que las personas, en la máxima medida posible, decidan sobre sus bienes y servicios mediante intercambios libres, puede resultar deseable para alcanzar mayor eficiencia económica y, así, más desarrollo y bienestar material en una sociedad. En la práctica, los costos de transacción y otros factores hacen que los mercados no siempre sean competitivos o viables. En esto hay una interrelación fundamental con las instituciones jurídicas y políticas.

## Los derechos de propiedad

Además de los *costos de transacción*, el otro concepto fundamental del Teorema de Coase son los *derechos de propiedad*. Este, en sentido económico, es un concepto más amplio que el *derecho de propiedad* en sentido legal.

Legalmente, hablamos de derecho de propiedad como una forma específica en que alguien es titular de un bien, con la facultad de usar, gozar y disponer de él. Económicamente, se refiere a todas las atribuciones que alguien tiene respecto de terceros para disponer de un recurso, eligiendo su uso, sirviéndose de él e intercambiándolo por mutuo acuerdo.

Por ejemplo: Legalmente, el propietario de una casa puede alquilarla a alguien a cambio de un pago. Es el contrato de arrendamiento. Quien recibe la casa se llama arrendatario. Éste tiene derecho a decidir quién entra a la casa, pudiendo incluso no dejar entrar al propietario. Si su contrato le permite subarrendar, podrá decidir a quién, por cuánta renta, durante cuánto tiempo, etc.

En el sentido legal, sólo el propietario tiene derecho de propiedad. En el económico, tanto el propietario como el arrendatario ejercen distintos derechos de propiedad respecto de ese bien, en términos generalmente fijados por las leyes y el contrato que celebraron.

Es la misma lógica por la que en un salón de clases hablamos de “mi asiento”, aunque legalmente sea propiedad de la universidad: dentro del aula se generan otras reglas sociales (de cortesía, costumbre, para evitar conflictos, etc.) por las cuales pediré permiso para usar “el asiento de alguien más”, aunque legalmente no sea suyo. No sólo las reglas legales (el derecho positivo) rigen la propiedad, o cualquier institución.

Retomando el ejemplo: El arrendatario no podrá subarrendar por plazo mayor al de su arrendamiento. Esto es una delimitación de su “derecho de propiedad”, y quien vaya a tomar en subarrendamiento deberá saberlo para negociar su contrato y conocer la definición temporal de sus “derechos de propiedad”.

Asimismo, el arrendatario buscará subarrendar por una renta mayor a la que él paga al propietario. Sólo así el contrato será rentable. Si no, no tendrá incentivo económico para subarrendar. Por eso se dice que los derechos de propiedad generan incentivos que afectan las decisiones.

Concretamente, entre sus funciones económicas está generar incentivos para cuidar los bienes y disminuir costos de transacción: si quiero sacar la mayor renta posible, pondré de mi parte para anunciarlo, tener la casa en buenas condiciones, tener en orden su papelería legal, etc.

Una de las razones que puede hacer más costoso o prohibitivo acudir a soluciones de mercado es si los derechos de propiedad no están definidos, o no hay certeza sobre su protección y garantía.

## **Tipos de propiedad**

Los costos también influyen sobre la posibilidad de definir derechos de propiedad, según dos principales factores: *exclusión* –posibilidad de excluir a otros de un bien– y *consumo rival* –posibilidad de uso simultáneo de un bien–.

Puedo excluir a alguien de una casa cerrando la puerta, de un terreno colocando un cerco. Una lata de bebida tiene rivalidad de consumo: normalmente no podemos beber varios al mismo tiempo y, si comparto, consumo menos. No sucede igual con todos los bienes. Algunos no tienen consumo rival o es muy costoso excluir. Un típico ejemplo es la seguridad pública: cuesta demasiado excluir de la defensa de las fronteras o protección policial a quien no paga impuestos. Por eso se les llama bienes públicos.

Las combinaciones de exclusión y rivalidad originan distintos tipos de propiedad.

La propiedad comunal pueden ejercerla todos los miembros de una comunidad, sin exclusión. A veces no se justifican los costos de definir derechos de propiedad en, por ejemplo, recursos abundantes o comunidades pequeñas, o comunidades que tengan otras reglas sociales fuertes.

Volviendo al ejemplo: En un salón de clase puede haber un buen grado de respeto por el asiento de cada quien, pero quizá sería difícil poner de acuerdo a veinte alumnos sobre cómo utilizar un terreno en copropiedad. Pero una comunidad incluso mayor podría decidirlo con relativa facilidad si tiene costumbres arraigadas y métodos para resolver controversias. Nuevamente: No sólo el derecho positivo define reglas, siendo importante estudiar su interacción con fuentes normativas que confluyen, se complementan o compiten entre sí.

La propiedad privada, quizá el modelo más difundido en las tradiciones jurídicas occidentales, ocurre cuando su titular puede excluir a los demás. Su eficiencia requiere que, en principio, existan derechos de propiedad sobre todos los bienes de consumo rival; la facultad de excluir, posibilitando los precios y contratos; y que sea transferible mediante intercambios voluntarios, originando mercados de bienes y servicios.

La propiedad pública pertenece al Estado, las municipalidades u otras entidades públicas. No necesariamente coincide con los bienes públicos. Hay propiedad que, siendo del Estado, funciona como privada: el Palacio Nacional o la sede del Registro Mercantil, por ejemplo. Legalmente se distingue entre bienes públicos de uso común y de uso no común. De uso común son, por ejemplo, las carreteras, aunque su rivalidad y exclusión origina controles administrativos, reglas de tránsito o caminos de peaje.

## **La importancia del sistema jurídico**

El AED no sólo analiza en abstracto las reglas contenidas en leyes o reglamentos. También abarca precedentes judiciales, la costumbre, y la relación con otros sistemas normativos como la moral o los usos sociales. Busca comprender el funcionamiento de las reglas en un contexto real.

Examina, entre otras, las oficinas cuya función es dar certeza legal a derechos de propiedad. Pensamos inmediatamente en el Registro de la Propiedad, pero hay otros como el de la Propiedad Intelectual, el de Garantías Mobiliarias, los tribunales, etc.

Retomando otro ejemplo, al arrendatario le interesa que el propietario acredite su calidad con documentos del Registro. En un sistema confiable, con eso sabe que es el propietario y puede celebrar el contrato. Obtener el documento puede ser poco costoso (como vía electrónica). Si debe ir a sacarlo en persona, hacer fila, pagar parqueo, etc., su costo es mayor.

Lo será mucho más si el Registro no es confiable: Si, por ejemplo, mañana aparece otro alegando ser el verdadero propietario y que fue despojado de su inmueble con firmas falsificadas en el protocolo de un notario muerto. Ese riesgo disminuye la cantidad de personas dispuestas a contratar (los saca del mercado), afectando los precios y haciendo necesarios costos mayores para asegurar los derechos.

Esto ilustra también la importancia institucional del sector justicia. El conflicto del inmueble deberá solucionarlo el Organismo Judicial. Si hubo delitos, el Ministerio Público deberá investigar y perseguir a los responsables.

Pero si el litigio civil tardará años y, cuando finalmente sea resuelto, lo será con tecnicismos que no resuelven el fondo sino sólo alargan el conflicto, ese inmueble pasará años sin satisfacer los intereses de sus legítimos propietarios y de quienes habrían estado dispuestos a contratar con ellos. En términos económicos, se disminuye el nivel de satisfacción en la sociedad.

Por eso es vital que las instituciones públicas funcionen adecuadamente, mediante personal calificado, y gocen de confianza y legitimidad ante la sociedad. Esto es una necesidad básica y ordinaria de cualquier país.

Pero además podría existir el problema de la corrupción. Supongamos, por ejemplo, que la banda de falsificadores tuviera aliados entre fiscales del Ministerio Público, operadores del Registro o incluso jueces y magistrados. Un sistema así sería incapaz de generar confianza, estabilidad y desarrollo económico.

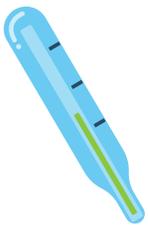
El AED muestra la importancia, no sólo del derecho de propiedad, sino de todo el entorno institucional en que se desenvuelve. Lo hace desde una óptica centrada en la eficiencia económica que, aunque no es el único ni supremo parámetro de la acción humana, es un factor importantísimo para la vida social.

Habrán problemas más complejos que requieran análisis mucho más sofisticados que las nociones básicas esbozadas en estos párrafos. Por ejemplo, en materias de competencia. También habrá cuestionamientos importantes desde otras perspectivas, como la filosofía jurídica y política. Como en todo, debe estarse atento a hacer verdadera indagación científica y no eslóganes simplistas o dogmáticos.

Dentro del vastísimo campo del conocimiento, el AED es una herramienta que no debe faltar al examinar la realidad económica, jurídica y política, y sus necesidades de mejora.

## Bibliografía

- ALCHIAN, Armen A.; DEMSETZ, Harold. (1973). 'The Property Right Paradigm', *The Journal of Economic History*, Vol. 33, No. 1. <https://bit.ly/2WqtSfJ>
- BECKER, Gary S. (1997). 'The Economic Way of Looking at Life'. *Nobel Lectures, Economics 1991-1995*. Persson, Torsten (editor). Singapur: World Scientific Publishing Co. <https://bit.ly/3mxEJzK>
- BRION, Denis J. (1999). 'Norms and Values in Law and Economics'. *Encyclopedia of Law and Economics, Volume I. The History and Methodology of Law and Economics*. Bouckaert, Boudewijn; De Geest, Gerrit (editores). Cheltenham: Edward Elgar. <https://bit.ly/3DiaySX>
- BULLARD, Alfredo. (2006). *Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra. <https://bit.ly/3gxziNk>
- \_\_\_\_\_. (2018). *Análisis económico del derecho*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://bit.ly/3khjSh6>
- COASE, Ronald. (1960). 'The Problem of Social Cost', *The Journal of Law & Economics*, Vol. III. <https://bit.ly/3ji7u12>
- MACHELSKI, Tomasz. (2012). 'A critique of Law & Economics – an Austrian School perspective', *Studies in Logic, Grammar and Rhetoric*, 31 (44). <https://bit.ly/3mxGvko>
- MACKAAY, Ejan. (1999). 'History of Law and Economics'. *Encyclopedia of Law and Economics, Volume I. The History and Methodology of Law and Economics*. Bouckaert, Boudewijn; De Geest, Gerrit (editores). Cheltenham: Edward Elgar. <https://bit.ly/389hV00>
- OSTROM, Elinor. (2010). 'Beyond Markets and States: Polycentric Governance of Complex Economic Systems'. *Les Prix Nobel. The Nobel Prizes 2009*. Grandin, Karl (editor). Estocolmo: Fundación Nobel. <https://bit.ly/38hpNNy>
- ROJAS, Ricardo M.; SCHENONE, Osvaldo; STORDEUR (h), Eduardo. (2012). *Nociones de análisis económico del derecho privado*. Guatemala: Universidad Francisco Marroquín. <https://amzn.to/3sLu0mg>
- SHEINMAN, Hanoch. (2005). 'Are Tradeoffs Between Justice and Welfare Possible? Calabresi and Dworkin on the Normative Foundations of Law and Economics', *Maryland Law Review*, Vol. 64, Issue 1. <https://bit.ly/3krhAMu>



# Termómetro de la Propiedad

---

## DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD INMUEBLE

### I. Metodología y Contenido

El Observatorio de Derechos de Propiedad, presenta la segunda edición del Termómetro de la Propiedad. En esta entrega se analiza la información estadística proveída por el Ministerio Público con ocasión de los delitos contra la propiedad inmueble que se han denunciado y judicializado desde enero de 2016 hasta diciembre de 2020.

Los delitos contra la propiedad inmueble que se contemplan en la legislación guatemalteca son<sup>1</sup>:

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

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

1. La denuncia<sup>2</sup> presentada ante el Ministerio Público por delitos contra el patrimonio.
2. La desestimación<sup>3</sup> de las denuncias, realizada por el Ministerio Público o solicitada por éste al juez competente, ante la ausencia de elementos probatorios para tener establecido el elemento objetivo y subjetivo del delito denunciado, y siendo los elementos de prueba recabados insuficientes para fundar una acusación en los términos requeridos por el Código Procesal Penal.

---

<sup>1</sup> V. Artículos 256 al 260 del Código Penal, Decreto 17-73 del Congreso de la República; Artículo 82 bis de la Ley de Áreas Protegidas, Decreto 4-89 del Congreso de la República

<sup>2</sup> V. Artículo 297 del Código Procesal Penal, Decreto 51-92 del Congreso de la República

<sup>3</sup> V. Artículo 108 y 310 del Código Procesal Penal, Decreto 51-92 del Congreso de la República

3. La acusación que presenta el Ministerio Público ante juez competente requiriendo la apertura del juicio, cuando estima que la investigación por un delito contra el patrimonio proporciona fundamento serio para el enjuiciamiento público del imputado.<sup>4</sup>
4. La sentencia que se dicta por el juez competente al finalizar el debate oral y público, absolviendo o condenando al acusado.<sup>5</sup>
5. Las salidas alternas<sup>6</sup> al proceso penal, entre las que se comprenden:
  - a. Criterio de Oportunidad
  - b. Conversión de la Acción Penal Pública
  - c. Sobreseimiento
  - d. Clausura Provisional
  - e. Suspensión Condicional de la Persecución Penal
  - f. Conciliación o Mediación

Partiendo de lo anterior, el *II Termómetro de la Propiedad* permite visualizar comparativamente la forma en la que los delitos contra propiedad inmueble se han diligenciado desde el 1 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2020, empezando con la denuncia y finalizando con una sentencia o una salida alterna.

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

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

---

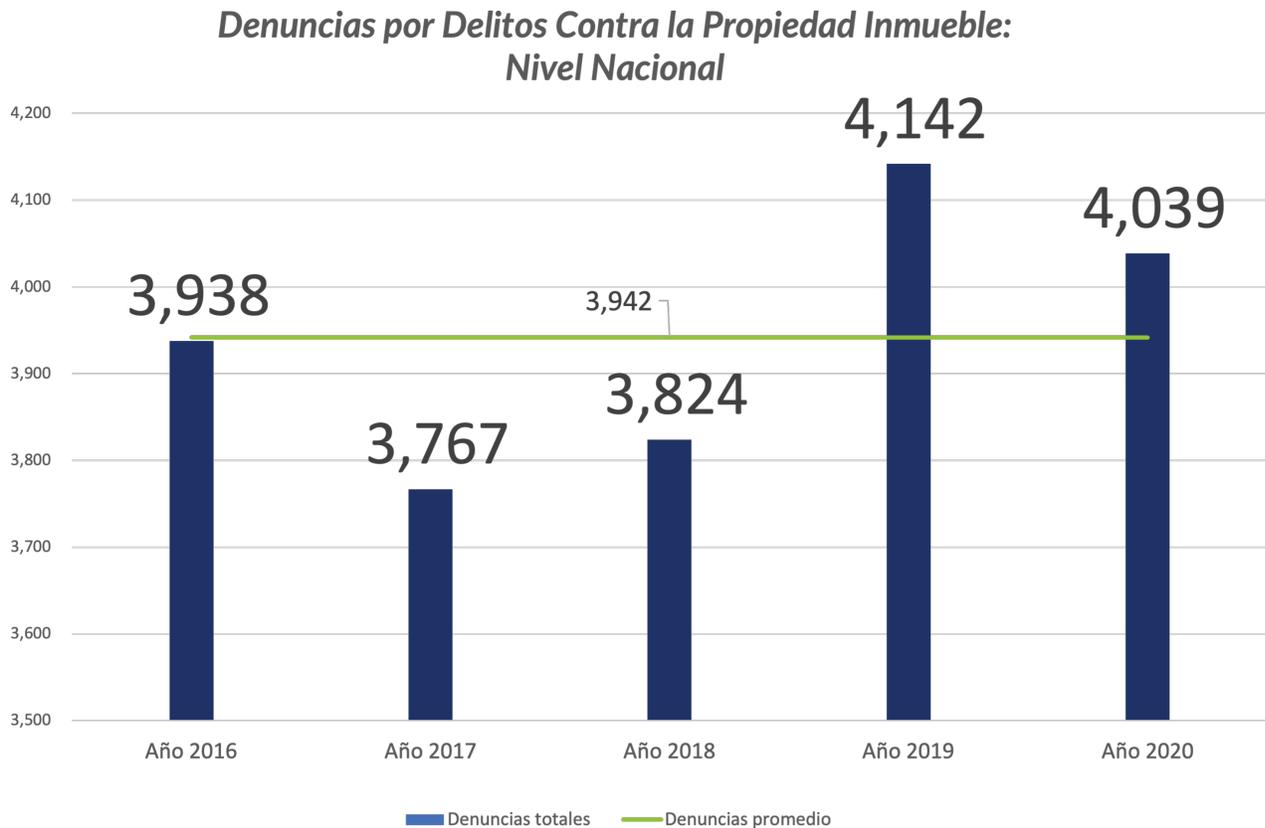
<sup>4</sup> V. Artículo 324 del Código Procesal Penal, Decreto 51-92 del Congreso de la República

<sup>5</sup> V. Artículo 429 del Código Procesal Penal, Decreto 51-92 del Congreso de la República

<sup>6</sup> V. Artículos 25, 25 Quáter, 26, 27, 118, 296, 325, 331 324 del Código Procesal Penal, Decreto 51-92 del Congreso de la República

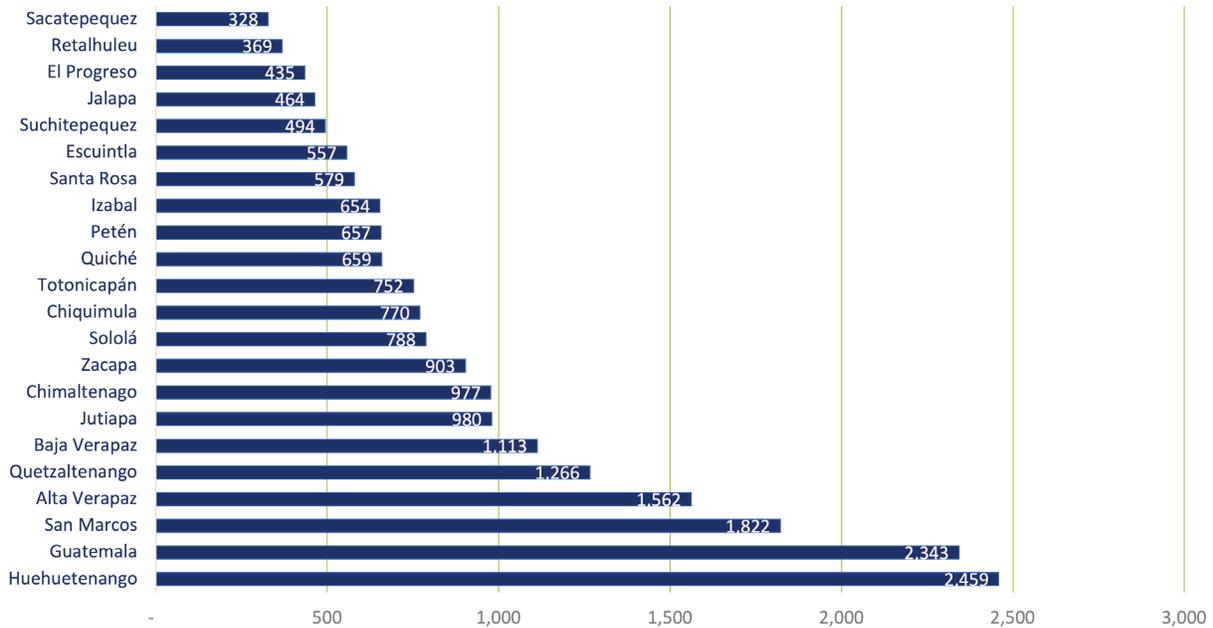
## II. Termómetro de la Propiedad

El Termómetro de la Propiedad evidencia que, en los últimos cinco años, anualmente de presentan 3,942 denuncias por delitos contra la propiedad inmueble a nivel nacional, siendo el 2019 el año con mayor cantidad de denuncias presentadas con 4,142, y el 2017 el año con el menor número de denuncias presentadas con 3,767.



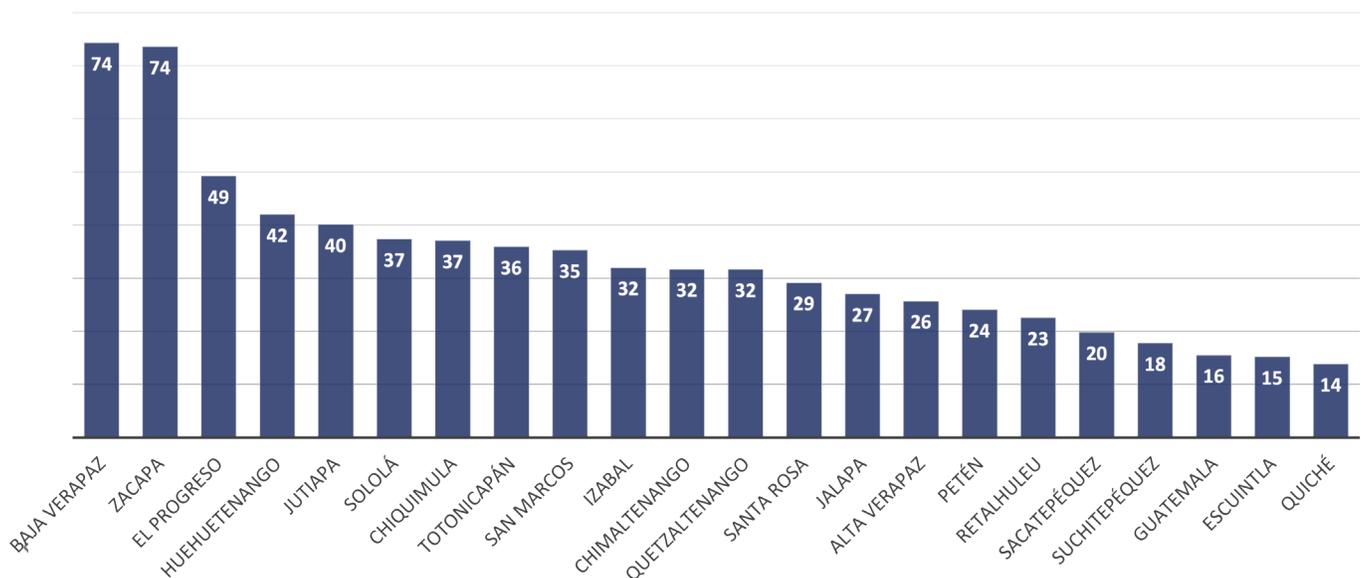
Al hacer un desagregado a nivel departamental, Huehuetenango, Guatemala, San Marcos, Alta Verapaz y Quetzaltenango son los departamentos en los que, en el conjunto de los últimos cinco años, más denuncias por delitos contra la propiedad inmueble se han presentado.

## Denuncias por Delitos contra la Propiedad Física 2016-2021 por Departamento



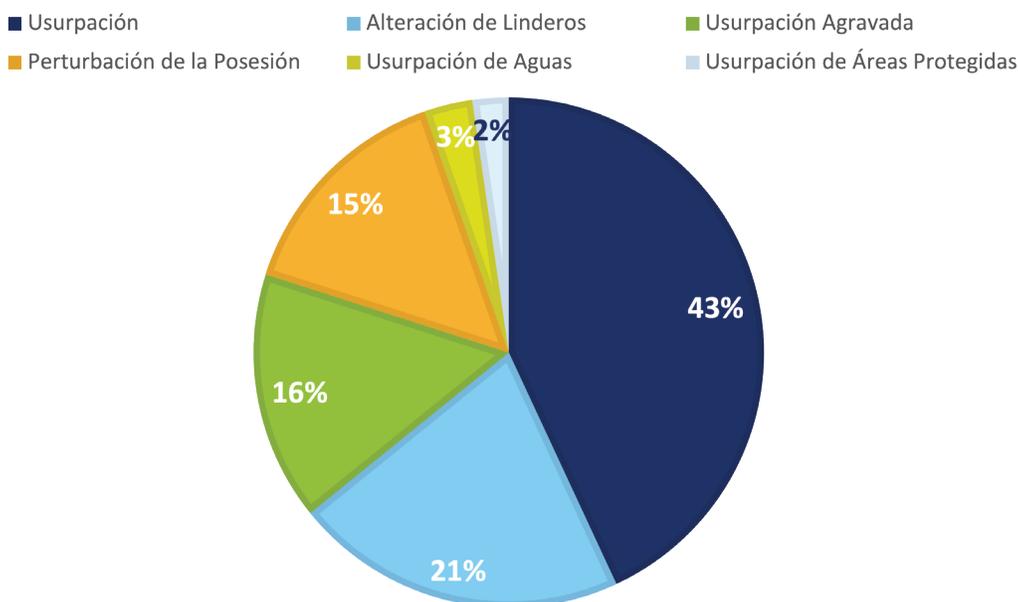
Sin embargo, cabe mencionar que al calcular el promedio anual la incidencia de delitos contra la propiedad inmueble según la población del departamento en el que se denuncian, Baja Verapaz y Zacapa reportan un promedio de 74 denuncias por cada 100,000 habitantes, seguidos por El Progreso con 49 denuncias por cada 100,000 habitantes y Huehuetenango con 42 denuncias por cada 100,000 habitantes.

## Promedio Anual de Denuncias por Delitos Contra la Propiedad Inmueble por Cada 100,000 Habitantes en el Departamento (2016-2020)



En cuanto a la incidencia de denuncias según el tipo de delito, el de usurpación es el más denunciado, representando un 43 por ciento de las denuncias presentadas. Al anterior le siguen los delitos de alteración de linderos, usurpación agravada y perturbación de la posesión.

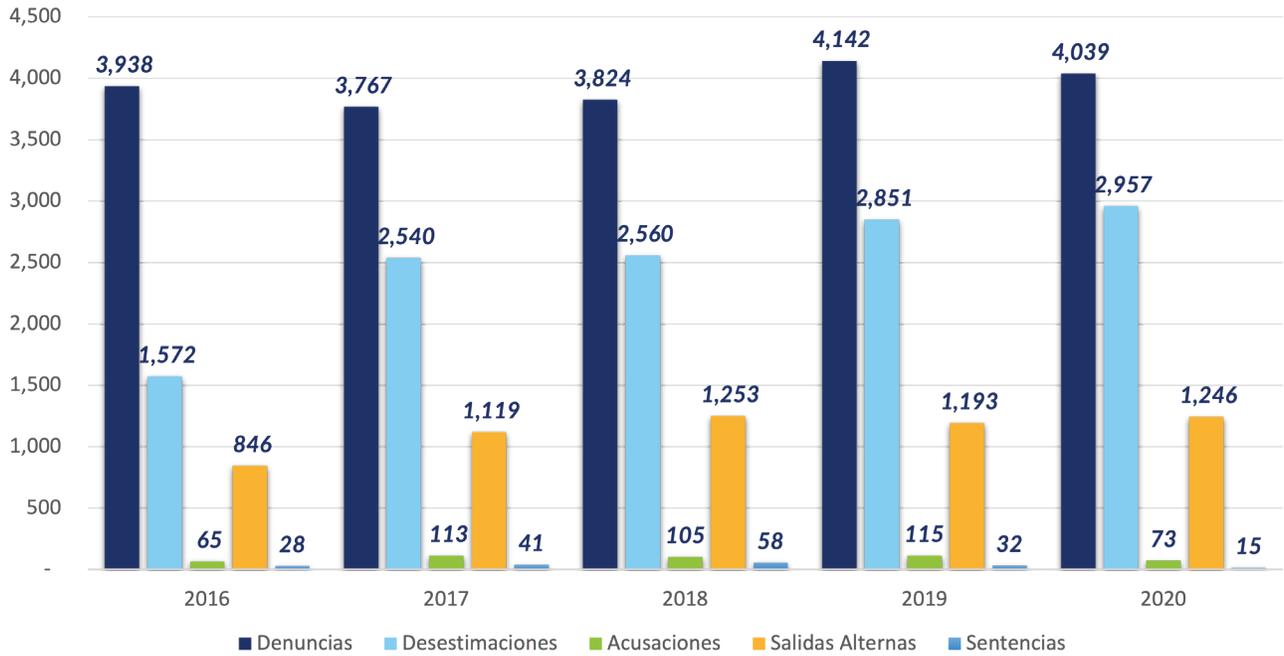
### DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD INMUEBLE SEGÚN INCIDENCIA 2016-2021



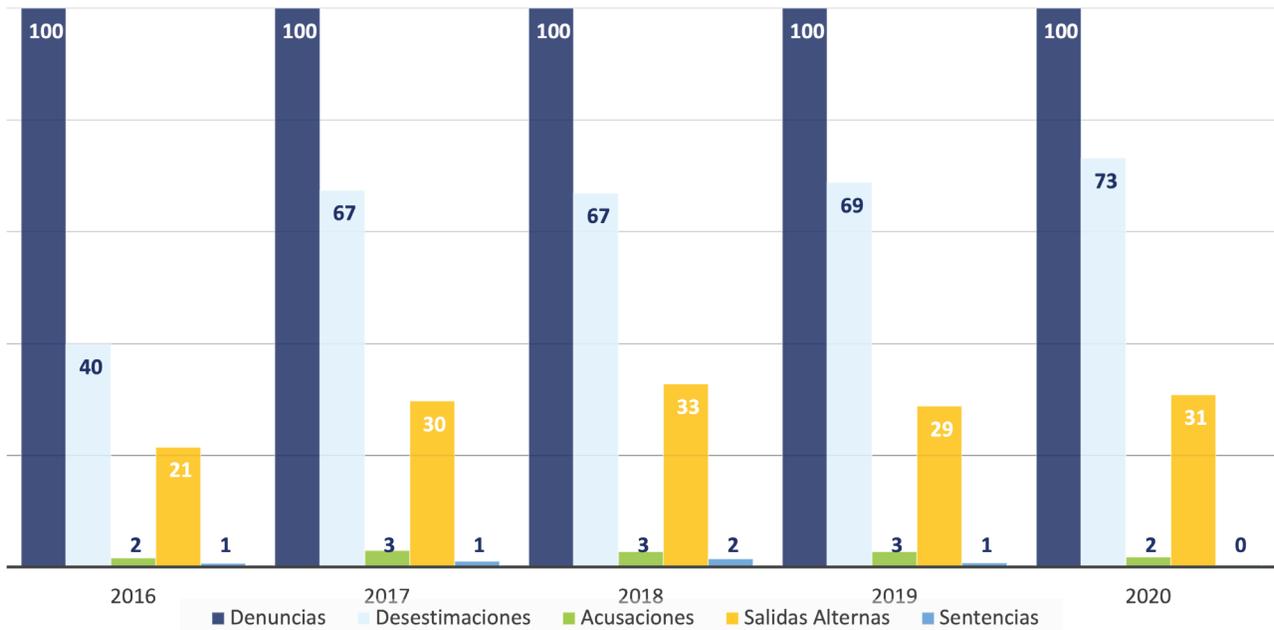
Por otro lado, al comparar la cantidad de denuncias por delitos contra la propiedad inmueble, desestimaciones, acusaciones, salidas alternas y sentencias, se evidencia que por cada 100 denuncias presentadas en 2016, únicamente se alcanzaron 21 salidas alternas y 1 sentencia. En el 2017, se obtuvieron 30 salidas alternas y 1 sentencia por cada 100 denuncias. Posteriormente, en el 2018, por cada 100 denuncias se obtuvieron 33 salidas alternas y dos sentencias, volviendo a caer en 2019 y 2020 con 29 salidas alternas y 1 sentencia, y 31 salidas alternas y 0 sentencias, respectivamente, por cada 100 denuncias presentadas.



## Termómetro de la Propiedad: Delitos Contra la Propiedad Inmueble

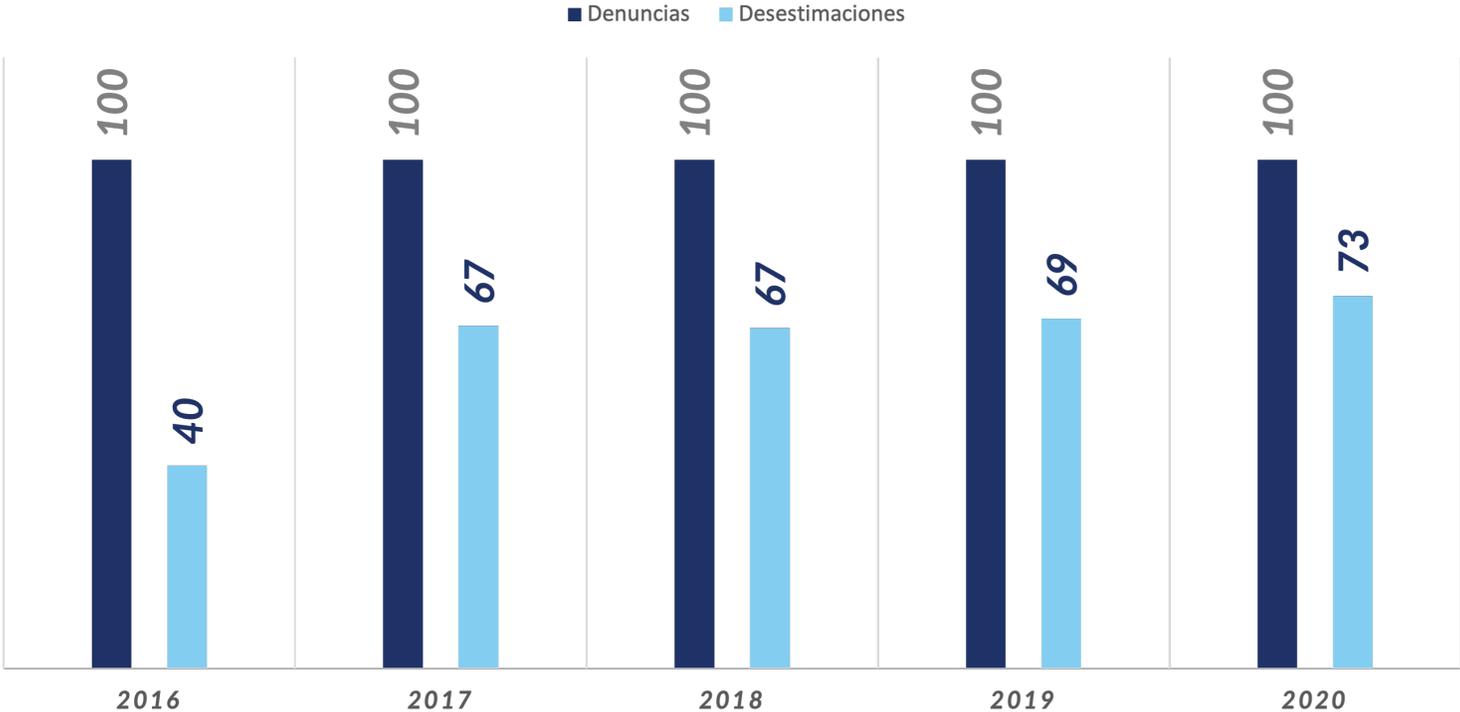


## Termómetro de la Propiedad: Delitos Contra la Propiedad Inmueble Sobre Base 100



Por último, es importante hacer una observación respecto de las denuncias presentadas anualmente por delitos contra la propiedad inmueble y las desestimaciones que se hacen en sede fiscal o se solicitan ante juez por el Ministerio Público. En promedio, en los últimos 5 años se han desestimado 63.2 denuncias por cada 100 que se presentan por delitos contra la propiedad inmueble. Es importante resaltar este punto ya que se trata de una cantidad considerable de denuncias desestimadas, por lo que es necesario determinar cuales tienden a ser las razones de estas desestimaciones.

**RELACIÓN DENUNCIAS-DESESTIMACIONES SOBRE BASE 100**



**Anexo I**  
**Delitos Contra la Propiedad Inmueble**

<b>Código Penal</b>	
Usurpación	<p>ARTÍCULO 256. Comete delito de usurpación quien, con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícitos, despojare o pretendiere despojar a otro de la posesión o tenencia de un bien inmueble o un derecho real constituido sobre el mismo, o quien, ilícitamente, con cualquier propósito, invada u ocupe un bien inmueble.</p> <p>La permanencia en el inmueble constituye flagrancia en este delito. La Policía, el Ministerio Público o el Juez, están obligados a impedir que los hechos punibles continúen causando consecuencias ulteriores, ordenándose o procediéndose según corresponda, al inmediato desalojo.</p> <p>El responsable de usurpación será sancionado con prisión de uno a tres años.</p>
Usurpación Agravada	<p>ARTÍCULO 257. La pena será de dos a seis años de prisión, cuando en alguno de los supuestos a que se refiere el artículo anterior, concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:</p> <p>a) Que el hecho se lleve a cabo por más de cinco personas;</p>

	<p>b) Cuando el o los usurpadores se mantengan en el inmueble por más de tres días;</p> <p>c) Cuando a los poseedores o propietarios del inmueble, sus trabajadores, empleados o dependientes, se les vede el acceso al inmueble o fuesen expulsados del mismo por los usurpadores o tuvieren que abandonarlo por cualquier tipo de intimidación que estos ejercieren en su contra;</p> <p>d) Cuando el hecho se lleve a cabo mediante hostigamiento, desorden, violencia, engaño, abuso de confianza, clandestinidad o intimidación;</p> <p>e) Cuando se cause cualquier tipo de daño o perjuicio al inmueble, sus cultivos, instalaciones, caminos de acceso o recursos naturales</p> <p>Las penas señaladas en este artículo o en el anterior, según el caso, se aplicarán también a quienes instiguen, propongan, fuercen o induzcan a otros a cometer este delito o cooperen en su planificación, preparación o ejecución.</p>
Usurpación de Aguas	ARTÍCULO 260. Quien, con fines de apoderamiento, de aprovechamiento ilícito o de perjudicar a otro, represare, desviare o detuviere las aguas,



	destruyere, total o parcialmente, represas, canales, acequias o cualquier otro medio de retención o conducción de las mismas o, de cualquier otra manera estorbare o impidiere los derechos de un tercero sobre dichas aguas, será sancionado con prisión de uno a tres años y una multa de mil a cinco mil quetzales.
Alteración de Linderos	ARTÍCULO 258. Quien, con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícito, de todo o parte de un inmueble, alterare los términos y linderos de los pueblos o heredades o cualquier clase de señales destinadas a fijar los límites de predios contiguos, será sancionado con prisión de uno a dos años, si el hecho se efectuare con violencia, y con prisión de seis meses a un año, si no mediare violencia.
Perturbación de la Posesión	ARTÍCULO 259. Quien, sin estar comprendido en los tres artículos anteriores perturbare con violencia la posesión o tenencia de un inmueble, será sancionado con prisión de uno a tres años.
<b>Ley de Áreas Protegidas</b>	
Usurpación de Áreas Protegidas	ARTÍCULO 82 bis.* Usurpación a Areas Protegidas. Comete delito de usurpación a áreas protegidas quien con fines de apoderamiento, aprovechamiento o enriquecimiento ilícito, promoveré, facilitare o invadiere tierras ubicadas dentro de áreas protegidas debidamente declaradas. El responsable de este delito será sancionado con prisión de cuatro a ocho años y multa de tres mil a seis mil quetzales.

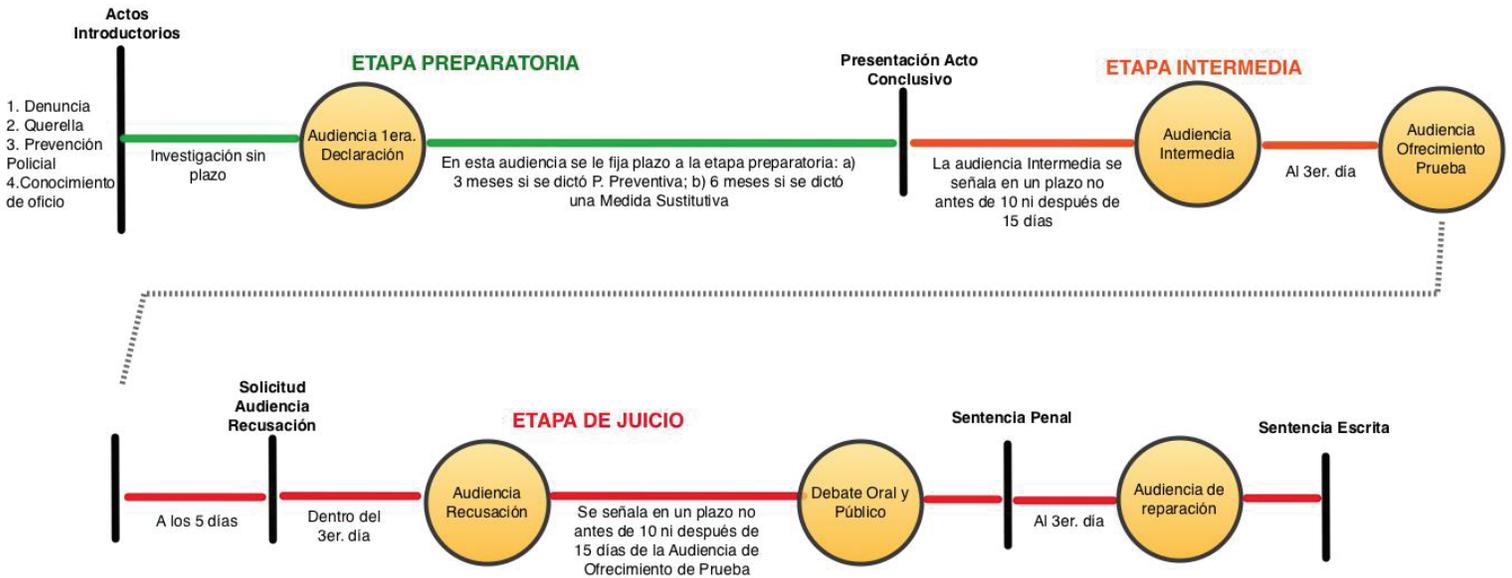
	destruyere, total o parcialmente, represas, canales, acequias o cualquier otro medio de retención o conducción de las mismas o, de cualquier otra manera estorbare o impidiere los derechos de un tercero sobre dichas aguas, será sancionado con prisión de uno a tres años y una multa de mil a cinco mil quetzales.
Alteración de Linderos	ARTÍCULO 258. Quien, con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícito, de todo o parte de un inmueble, alterare los términos y linderos de los pueblos o heredades o cualquier clase de señales destinadas a fijar los límites de predios contiguos, será sancionado con prisión de uno a dos años, si el hecho se efectuare con violencia, y con prisión de seis meses a un año, si no mediare violencia.
Perturbación de la Posesión	ARTÍCULO 259. Quien, sin estar comprendido en los tres artículos anteriores perturbare con violencia la posesión o tenencia de un inmueble, será sancionado con prisión de uno a tres años.
<b>Ley de Áreas Protegidas</b>	
Usurpación de Áreas Protegidas	ARTÍCULO 82 bis.* Usurpación a Areas Protegidas. Comete delito de usurpación a áreas protegidas quien con fines de apoderamiento, aprovechamiento o enriquecimiento ilícito, promoveré, facilitare o invadiere tierras ubicadas dentro de áreas protegidas debidamente declaradas. El responsable de este delito será sancionado con prisión de cuatro a ocho años y multa de tres mil a seis mil quetzales.



## Anexo II

### Procedimiento Penal Común

La siguiente gráfica sirve de apoyo para visualizar el procedimiento penal común que dentro de sí contempla las fases anteriormente descritas.



Flujograma elaborado por Licenciado Julio García Merlos



## Próximas Actividades

### Congreso Internacional de Derecho Constitucional



**Fecha:** del 21 al 23 de Septiembre

**Plataforma:** Próximamente enviaremos el enlace para que puedas registrarte

**Descripción:** Este mes, nuestra coordinadora ejecutiva, María Andrea Cáceres participará en el conversatorio sobre el rol de los tribunales constitucionales en la protección y garantía del derecho humano de propiedad.

**Cupo Limitado**



Suscríbete

ARTICULO 21

