

INDICE INTERNACIONAL DE DERECHO DE PROPIEDAD



OBSERVATORIO **DE DERECHOS DE PROPIEDAD**

Ser una organización técnica, no lucrativa e independiente que busque promover el respeto al derecho humano de la propiedad, mediante el monitoreo, sistematización y comunicación de información utilizando fuentes de información oficial que permita transparentar y coadyuvar el actuar de la institucionalidad pública a cargo de garantizar estos derecho.

MISIÓN

Posicionar los derechos de propiedad **como un eje fundamental de la libertad de los guatemaltecos** y como catalizador para el crecimiento social y económico del país.

VISIÓN

Ser el referente imparcial, independiente y objetivo, dedicado a la defensa de los derechos de propiedad de forma técnica en Guatemala.

Ejes estratégicos



Información

Ser el referente nacional para el monitoreo, recopilación y sistematización de datos y generación de estadísticas que permitan determinar la situación de los derechos de propiedad en el país.

Legal

Generar análisis y propuestas para el fortalecimiento institucional en materia de derecho de propiedad.

Formación Continua

Fortalecer la comprensión del alcance de los derechos de propiedad, mediante la capacitación técnica de ciudadanos y funcionarios públicos en Guatemala

Comunicación

Contribuir a la difusión de contenido sobre los derechos de propiedad y su relevancia.



INDICADORES



ENTORNO POLÍTICO LEGAL

Independencia Judicial

Estado de Derecho

Estabilidad Política

Control de la Corrupción



DERECHOS DE PROPIEDAD FÍSICA

**Protección de la
Propiedad Física**

Registro de la Propiedad

Acceso a Financiamiento



DERECHOS DE PROPIEDAD INTELLECTUAL

**Protección de la
Propiedad Intelectual**

Protección de Patentes

**Protección de Derechos
de Autor**

Protección de Marcas

IPRI 2025

Resultados Generales

126

Países Evaluados

93.2%

de la población mundial

97.5%

del PIB global

5.13 Puntaje
promedio

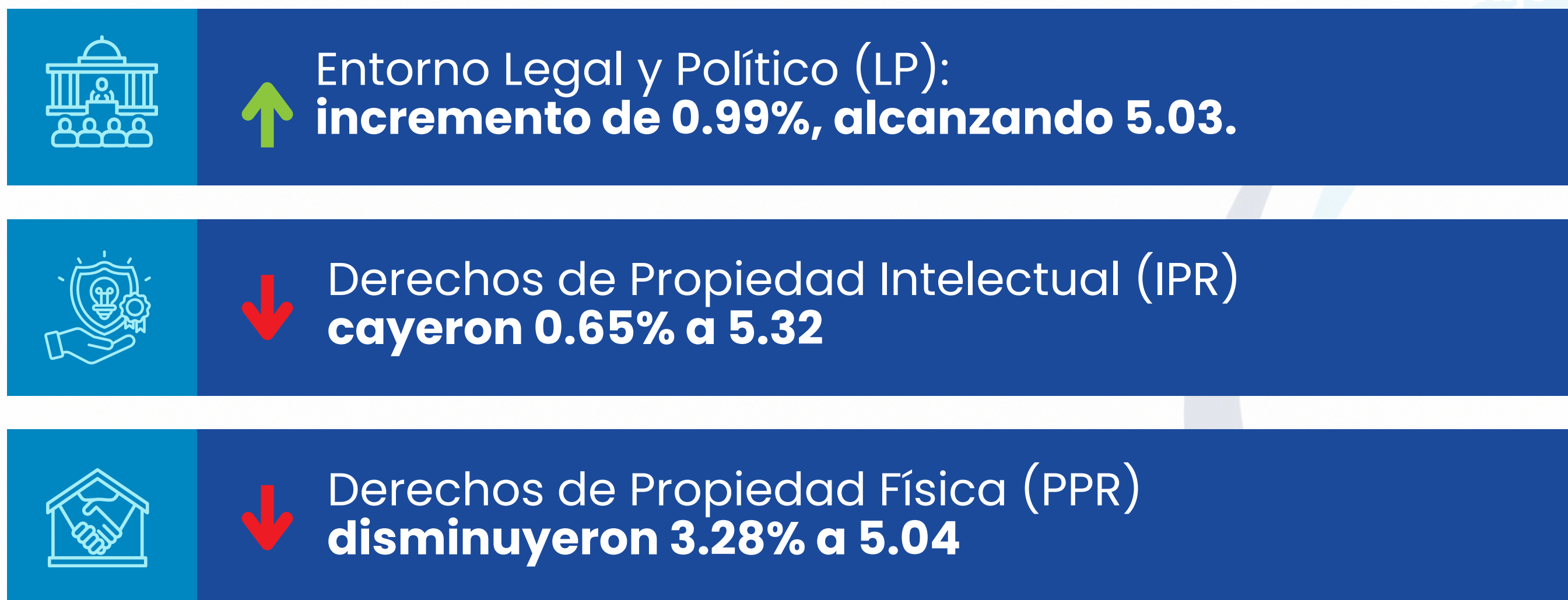
Máximo: **8.2**
Luxemburgo

Mínimo: **1.7**
Yemen

**Disminución de 0.05 puntos respecto al
año anterior*

IPRI 2025

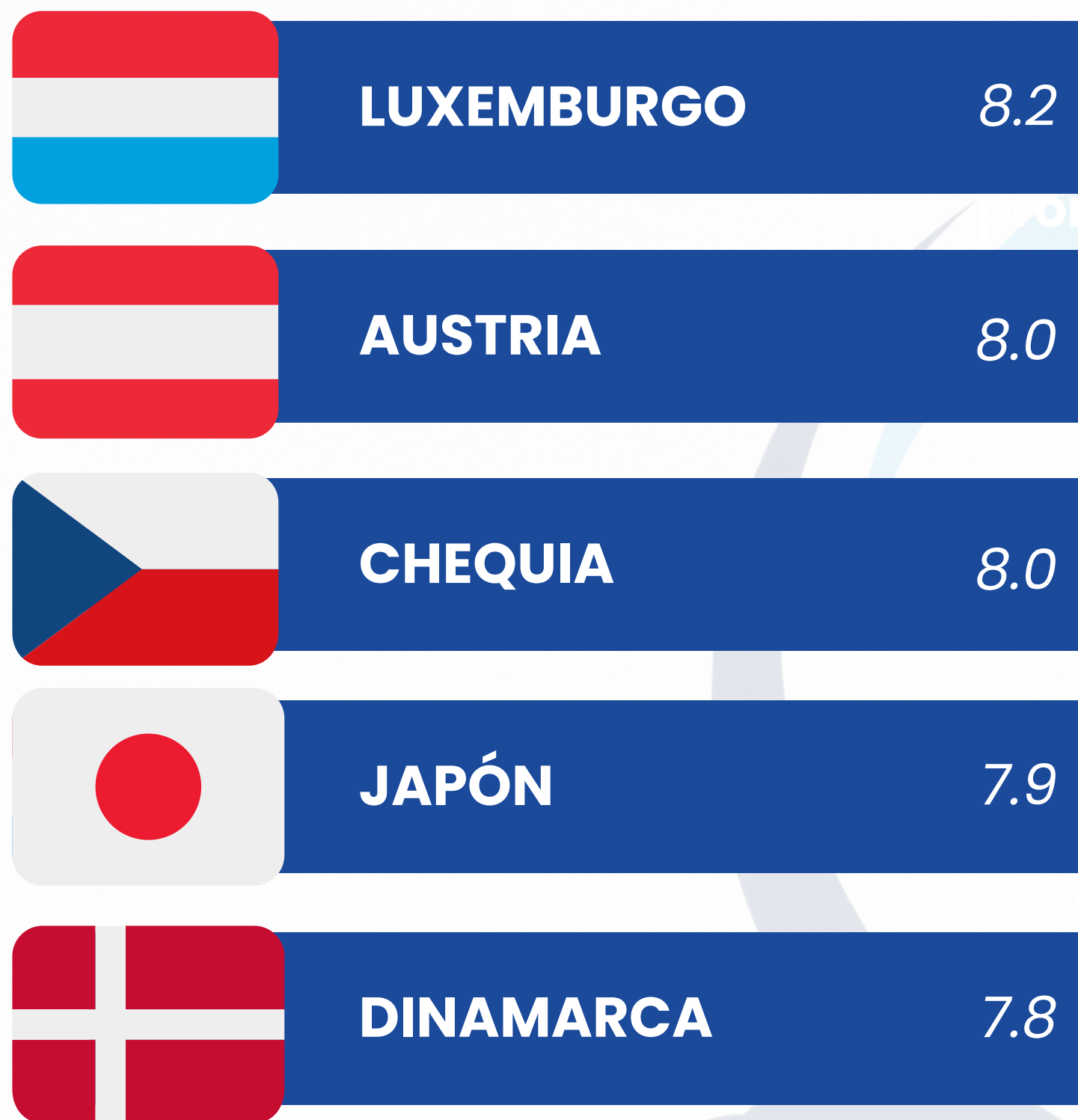
Resultados Generales



IPRI 2025

Países mejores evaluados

**Solamente
5 países**
*mejoraron su
puntuación
en el IPRI*



IPRI 2025

Países **peores** evaluados



8.2
Puntaje
promedio

8.0

8.0

7.9

7.8

IPRI 2025

Mejoras de la Puntuación

55

55 países mejoraron su puntuación en 2025, todos ellos europeos.



Croacia experimentó una mejora de +1.07 (20.51%)



Bulgaria +1.05 (20.5%)



Grecia +0.83 (16.19%)



Italia +0.96 (16.06%)

8.2
Puntaje
promedio

8.0

8.0

7.9

7.8

Resultados Guatemala



IPRI 2025 GUATEMALA



**2025 / Puesto 88 de los 126
países evaluados.**

4.2 PUNTAJE
GLOBAL

PROPIEDAD
INTELECTUAL

4.9 /10

PROPIEDAD
FÍSICA

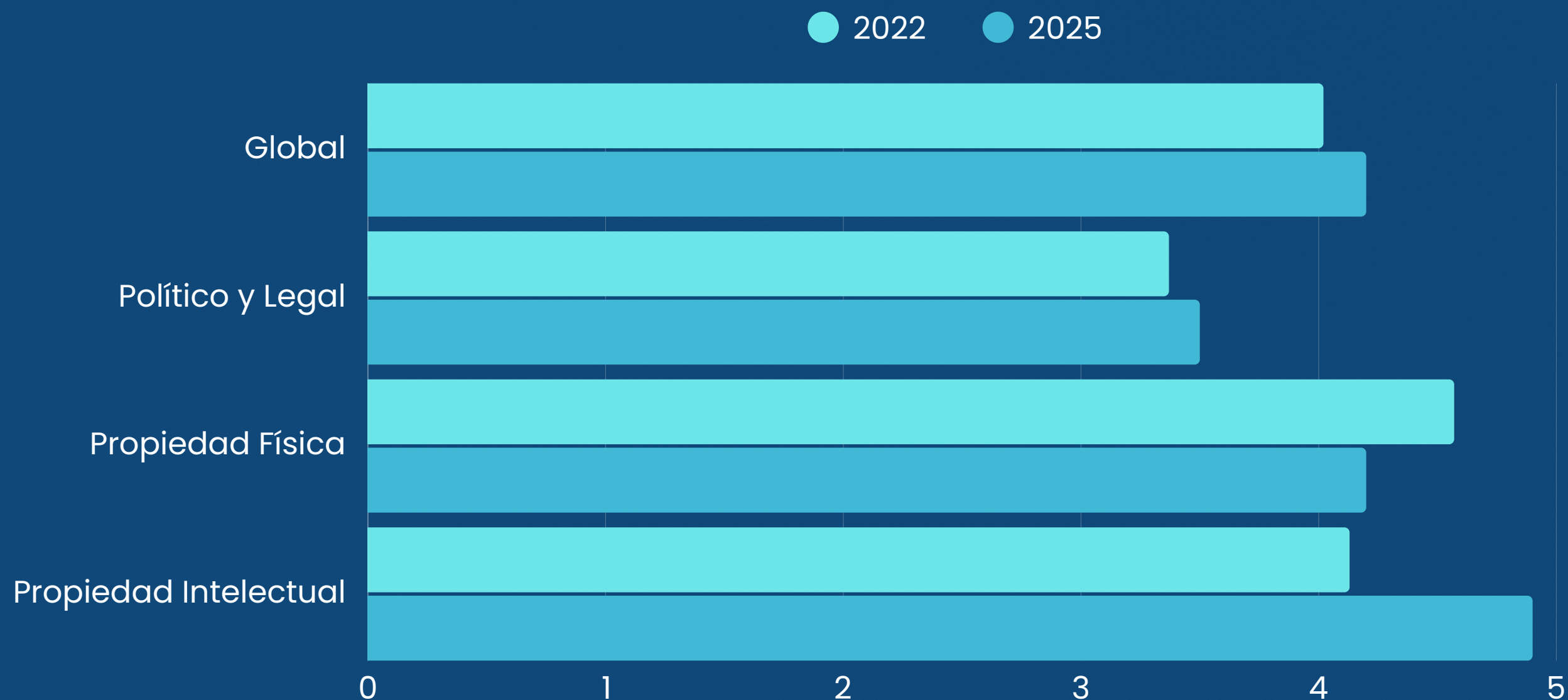
4.2 /10

POLÍTICO
Y LEGAL

3.5 /10

Evolución del Índice Internacional de Derechos de Propiedad - Guatemala

Comparativo 2022 vs. 2025



PRINCIPALES HALLAZGOS

- Mejora global $\uparrow +0.18$
- Avances en:
 - Prop. Intelectual $\uparrow +0.77$
 - Político y legal $\uparrow 0.13$
- Retrocesos en:
 - Prop. física $\downarrow 0.37$

Evolución del Índice Internacional de Derechos de Propiedad - Guatemala

Comparativo 2022 vs. 2025

	GLOBAL	POLITICO Y LEGAL	Independencia judicial	Estado de Derecho	Estabilidad política	Control de la corrupción	PROPIEDAD FISICA	Protección propiedad físicoa	Proceso de registro	Acceso de financiamiento	PROPIEDAD INTELLECTUAL	Protección de la propiedad intelectual	Protección de Patentes	Protección de derechos de autor	Protección de marcas
2022	4.02	3.37	3.45	2.89	4.33	2.89	4.57	5.3	3.21	5.18	4.13	4.47	5.71	2.2	NA
2025	4.2	3.5	3.46	2.85	4.75	2.76	4.2	5	3.06	4.4	4.9	4.47	4.6	NA	5.55
Variación	↑ 0.18	↑ 0.13	↑ 0.01	↓ -0.04	↑ 0.42	↓ -0.13	↓ -0.37	↓ -0.3	↓ -0.15	↓ -0.78	↑ 0.77	0	↓ -1.11	NA	NA

Evolución IPRI Guatemala 2017-2025



AÑO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
IPRI	5.08	5	5.01	4.96	4.72	4.02	NA	NA	4.2

Período	Cambio absoluto
2017 → 2018	-0.08
2018 → 2019	0.01
2019 → 2020	-0.05
2020 → 2021	-0.24
2021 → 2022	-0.7
2022 → 2025	+0.18 (ligera recuperación)

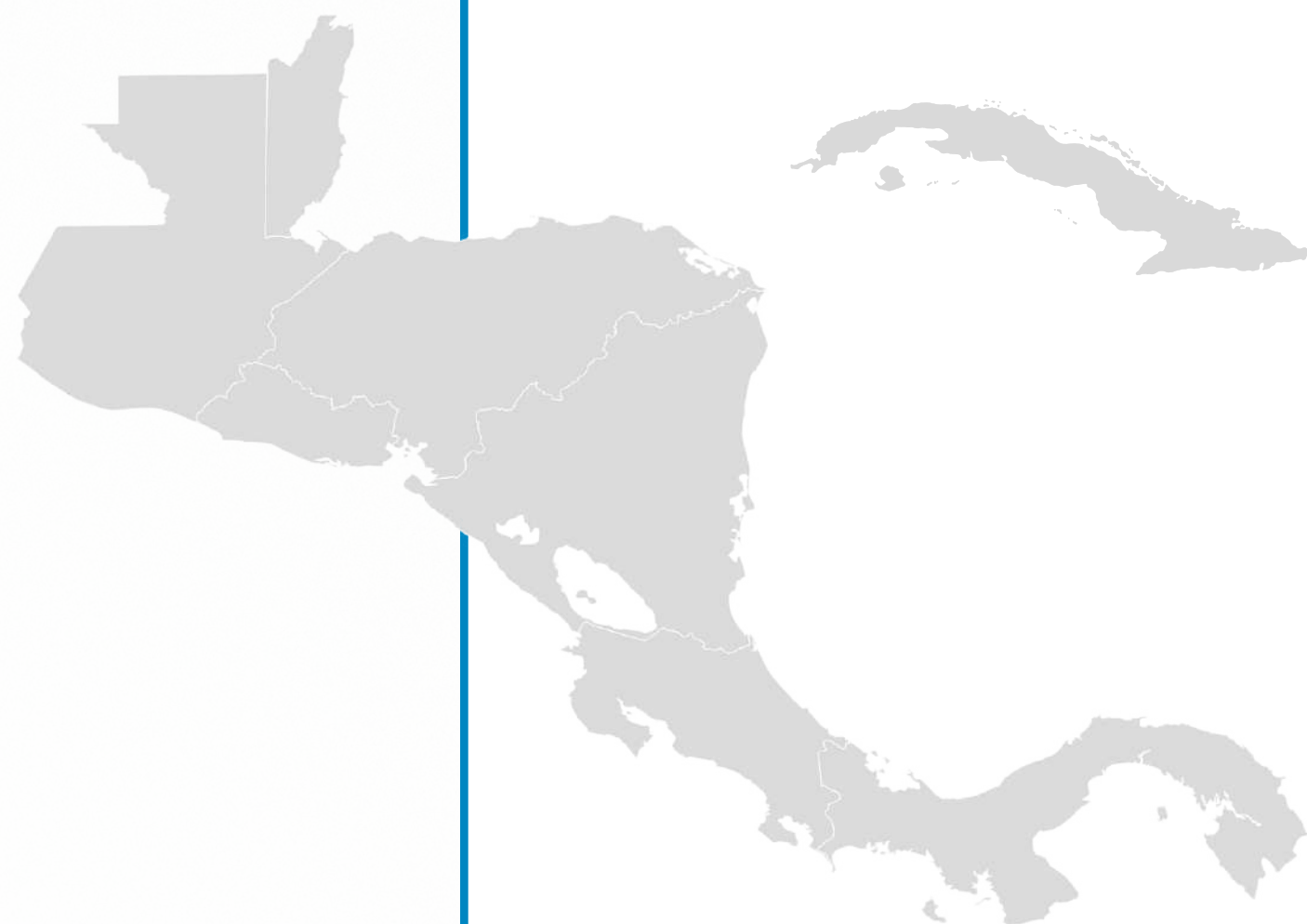
Pico histórico: 5.08 (2017)
Punto más bajo: 4.02 (2022)
Último valor: 4.20 (2025)
Descenso total: -0.88 puntos
Promedio 2017-2025: 4.7

TENDENCIA GENERAL (2017-2025):
DE 5.08 A 4.20,
UNA CAÍDA TOTAL DE 0.88 PUNTOS

2022 | Puesto **103** de los **129** países evaluados.

2025 | Puesto **88** de los **126** países evaluados.

Centroamérica y Caribe



Posición regional	País	IPRI 2025	Posición global
1	Costa Rica	6.1	38
2	Jamaica	5.3	50
3	Panamá	5.1	51
4	Trinidad y Tobago	4.8	66
5	República Dominicana	4.6	73
6	El Salvador	4.2	85
7	Guatemala	4.2	88
8	Honduras	3.8	99
9	Nicaragua	3.3	111
10	Haití	2.1	124



IPRI 2025: LATINOAMÉRICA Y CARIBE

Dentro de América Latina y el Caribe, Guatemala ocupa la posición 14 de 21, con un puntaje de 4.2 en el IPRI 2025, ubicándose por debajo del promedio regional y en el grupo de países con mayores desafíos en materia de protección de derechos de propiedad.

Posición regional	País	IPRI 2025	Posición global
1	Uruguay	6.8	26
2	Costa Rica	6.1	38
3	Chile	6	39
4	Jamaica	5.3	50
5	Panamá	5.1	51
6	Brasil	5	58
7	Trinidad y Tobago	4.8	66
8	Perú	4.6	75
9	República Dominicana	4.6	73
10	Colombia	4.4	80
11	México	4.3	81
12	Argentina	4.3	84
13	El Salvador	4.2	85
14	Guatemala	4.2	88
15	Paraguay	4.1	90
16	Honduras	3.8	99
17	Ecuador	3.8	101
18	Bolivia	3.5	105
19	Nicaragua	3.3	111
20	Haití	2.1	124
21	Venezuela	2	125

Distribución IPRI a nivel mundial

División	Nivel	Rango de desempeño	Descripción
1° Quintil (20 % superior)	Países líderes	IPRI entre 7.5 – 8.5	Alta certeza jurídica, sólida protección de propiedad y confianza institucional (Luxemburgo, Suiza, Australia).
2° Quintil	Desempeño alto	IPRI entre 6.0 – 7.4	Economías consolidadas con marcos legales estables y sistemas judiciales eficientes (Reino Unido, España, Portugal).
3° Quintil	Nivel medio	IPRI entre 5.0 – 5.9	Protección moderada de los derechos de propiedad; instituciones en proceso de fortalecimiento (Chile, Costa Rica, Malasia).
4° Quintil	Desempeño bajo	IPRI entre 4.0 – 4.9	Países con ineficiencias judiciales y políticas, menor confianza en la ley y riesgos de inversión (India, Sudáfrica, Trinidad y Tobago).
5° Quintil (20 % inferior)	Países más rezagados	IPRI por debajo de 4.0 – 4.3	Entornos con débil Estado de derecho, alta informalidad y poca protección a la propiedad (Guatemala, Honduras, Haití, Venezuela).

Guatemala: entre los países más rezagados del mundo en protección de la propiedad



- Guatemala se encuentra en el **20 por ciento inferior del ranking mundial**, dentro del grupo de países con **mayor debilidad institucional** en materia de protección de la propiedad privada.
- De los **126 países evaluados**, Guatemala forma parte del **último quintil**, junto a naciones con **altos niveles de inseguridad jurídica**, corrupción y baja eficiencia institucional.
- Este resultado evidencia que la **falta de seguridad sobre la propiedad** continúa siendo uno de los principales **obstáculos para el desarrollo económico y la inversión** en el país.

Barreras administrativas como **expropiación de facto**

CÓMO LOS REQUERIMIENTOS DESPROPORCIONADOS
PARA EFECTUAR DESALOJO DEBILITAN EL DERECHO DE
PROPIEDAD EN GUATEMALA





La propiedad es la base de la libertad y desarrollo

“Los derechos de propiedad seguros estimulan la inversión, la innovación y el progreso social.”

(Hernando De Soto, El Otro Sendero)

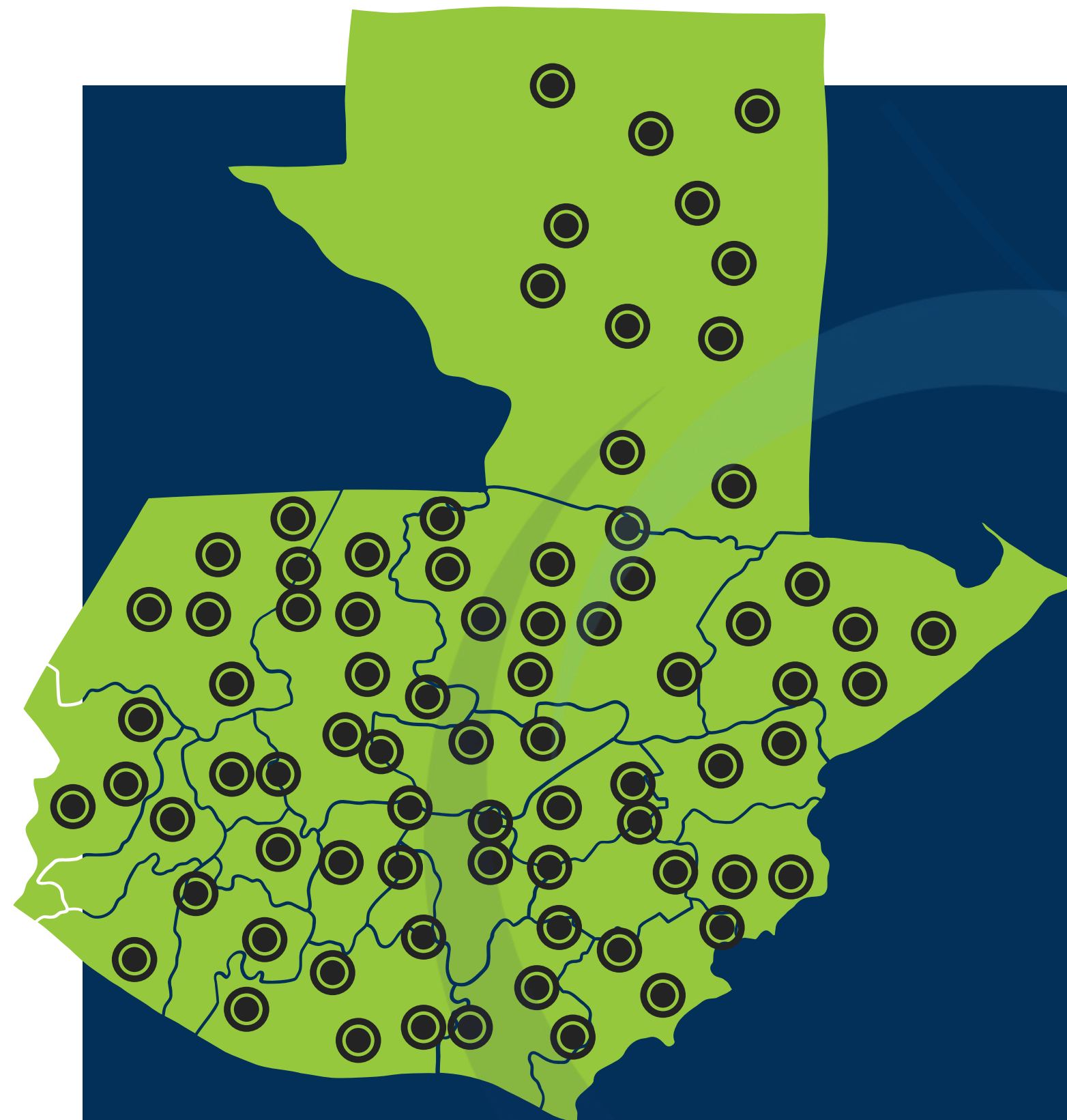


Certeza Jurídica

- > La propiedad privada no es solo un bien registral: es el derecho que permite garantizar la libertad individual y el desarrollo de un país.
- > Sin certeza jurídica, el derecho es solo declarativo: las leyes deben permitir ejercerlo, no obstaculizarlo.
- > Cuando la ley impide su ejercicio, nace la expropiación de facto: El Estado deja de proteger y pasa a despojar por omisión.

La usurpación como problema estructural en Guatemala

Ya no se trata de casos aislados: la usurpación es un patrón sistemático que vulnera la propiedad privada y el Estado de derecho



Menos del 1% logra justicia

Solo **0.98%** concluye
con sentencia firme

2,477
denuncias
anuales por
usurpación
(2020-2024)

Solo **0.62%** concluye
con sentencia firme

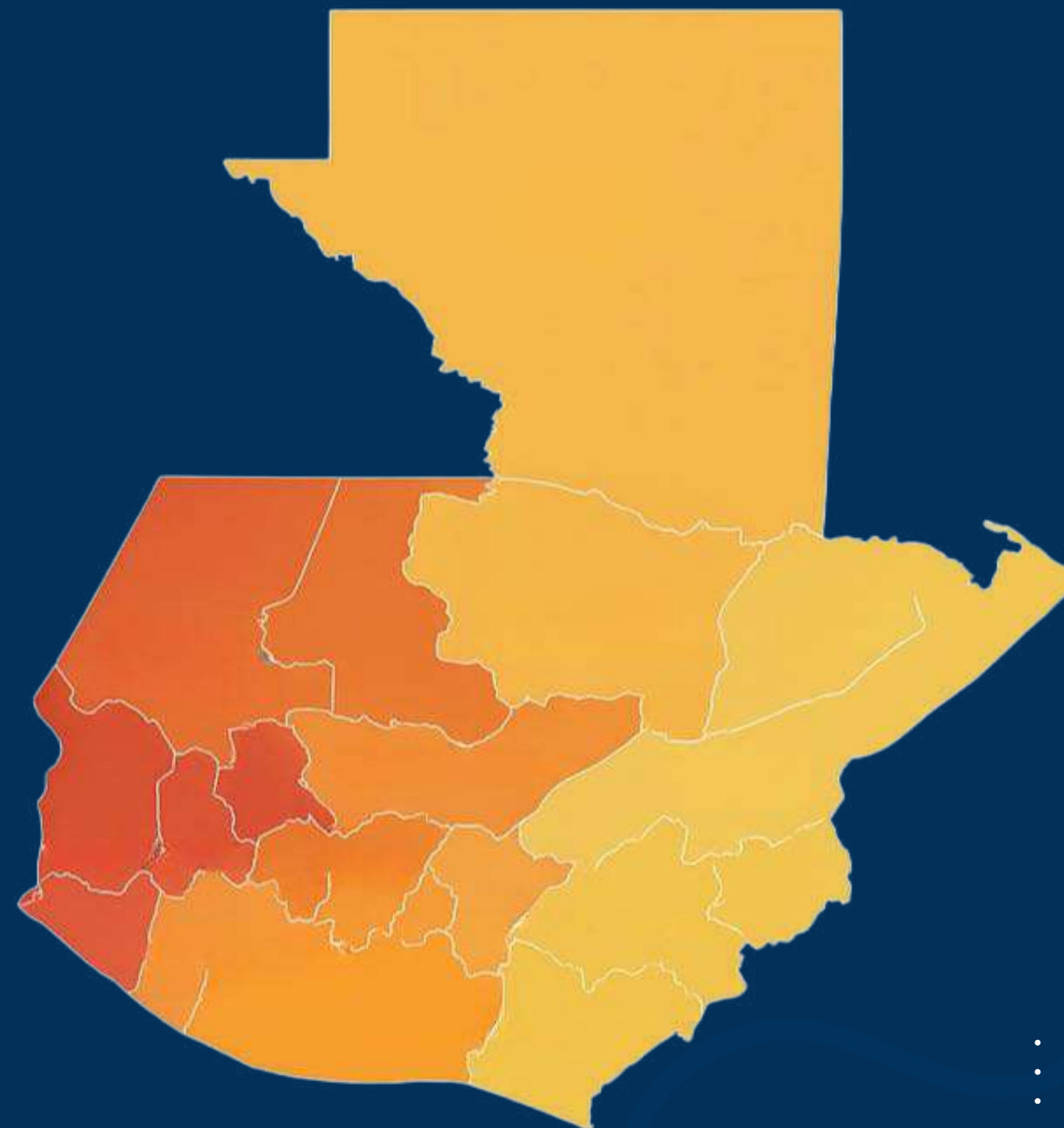
5,740
denuncias
anuales por
falsificación

1.83%
de desalojos
se ejecutan

Promedio anual de
efectividad en
desalojos

Top 10 denuncias por departamento: Usurpación, usurpación agravada y de áreas protegidas (2020-2024)

Guatemala	2,800
Huehuetenango	1,364
San Marcos	1,159
Alta Verapaz	1,002
Petén	6,79
Sololá	6,42
Escuintla	6,20
Chimaltenango	5,71
Quetzaltenango	5,20
Santa Rosa	5,18



Tipologías de usurpación en Guatemala



**Apropiación con
fines de vivienda**



**Comunidades
previamente
establecidas**



**Apropiación con
fines de lucro**



**Apropiación con
fines de
criminalidad
organizada**

Usurpaciones que más dañan el país



Apropiación con fines de lucro

Líderes organizados promueven la ocupación para luego lucrar con la venta y renta fraudulenta de lotes. Se presentan con tratos falsificados y documentos falsos.



Apropiación con fines de criminalidad organizada

Grupos armados invaden inmuebles estratégicos para actividades ilícitas.

Tipologías de falsificación



Falsificación de escrituras públicas



Uso de protocolos notariales fraudulentos



Suplantación de identidad



Alteración de documentos auténticos

El desarrollo de una usurpación



Preparación y falsificación

ANTES DE LA INVASIÓN



La usurpación comienza con papeles falsos y estrategias jurídicas



Coordinación y movilización

DIAS ANTES



El movimiento se disfraza de comunidad organizada



Ocupación y manipulación

DESPUÉS DEL INGRESO



La violencia marca el inicio del control físico



Consolidación de la usurpación

AÑOS DESPUÉS



Laberinto legal: la ley se convierte en obsáculo

**CADA INVASIÓN NO SOLO DESTRUYE LA PROPIEDAD: DESTRUYE EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD
CUANDO LA LEY NO PROTEGE, EL DERECHO DE PROPIEDAD DEJA DE EXISTIR**

El problema no es la ley sino su aplicación



Constitución Política de la República

Reconoce la propiedad como derecho inherente a la persona humana.



Código Penal

Tipifica la usurpación y la falsificación como delitos.



Flagrancia

Permanecer dentro del inmueble invadido = delito en curso.



Desalojo inmediato

La ley ordena actuar sin demora.

**La ley ordena actuar.
Lo que falta no es normar sino su aplicación**

La ley ordena actuar, el Estado ordena esperar

Aunque la ley ordena actuar de forma inmediata frente a una usurpación, la aplicación práctica del desalojo se ha vuelto imposible.

La ley dice

- El desalojo es una medida judicial legítima y urgente.
- Busca restituir el derecho del propietario
- La flagrancia permite acción inmediata



Pero ocurre que:

- Se imponen requisitos no previstos por la ley
- Se exige al propietario cubrir gastos y logística del desalojo
- Las instituciones fallan en coordinar o simplemente no actúan

Exigencias al propietario para ejecutar un desalojo

Aunque la ley ordena actuar de forma inmediata frente a una usurpación, la aplicación práctica del desalojo se ha vuelto imposible.



Transporte para los ocupantes ilegales

El propietario debe costear y coordinar el traslado de quienes invadieron su inmueble.



Alimentación

Se exige garantizar alimentación a quienes cometieron el delito



Seguridad y prevención

Se debe tener presencia de bomberos, CONRED y medidas de protección durante el procedimiento



Albergue o refugio temporal

El propietario debe proporcionar alojamiento a los invasores.



Atención médica

Se debe asegurar personal médico para ocupantes ilegales durante la operación

Desalojo judicial $\neq$ desalojo forzoso $\neq$ desplazamiento forzado



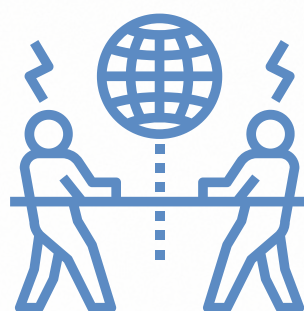
Desalojo judicial por usurpación

- Medida legítima y urgente dictada por juez para restituir la propiedad vulnerada como consecuencia de un delito.
- Tiene base legal y protege un derecho humano



Desalojo forzoso

- Expulsión arbitraria sin resolución judicial.

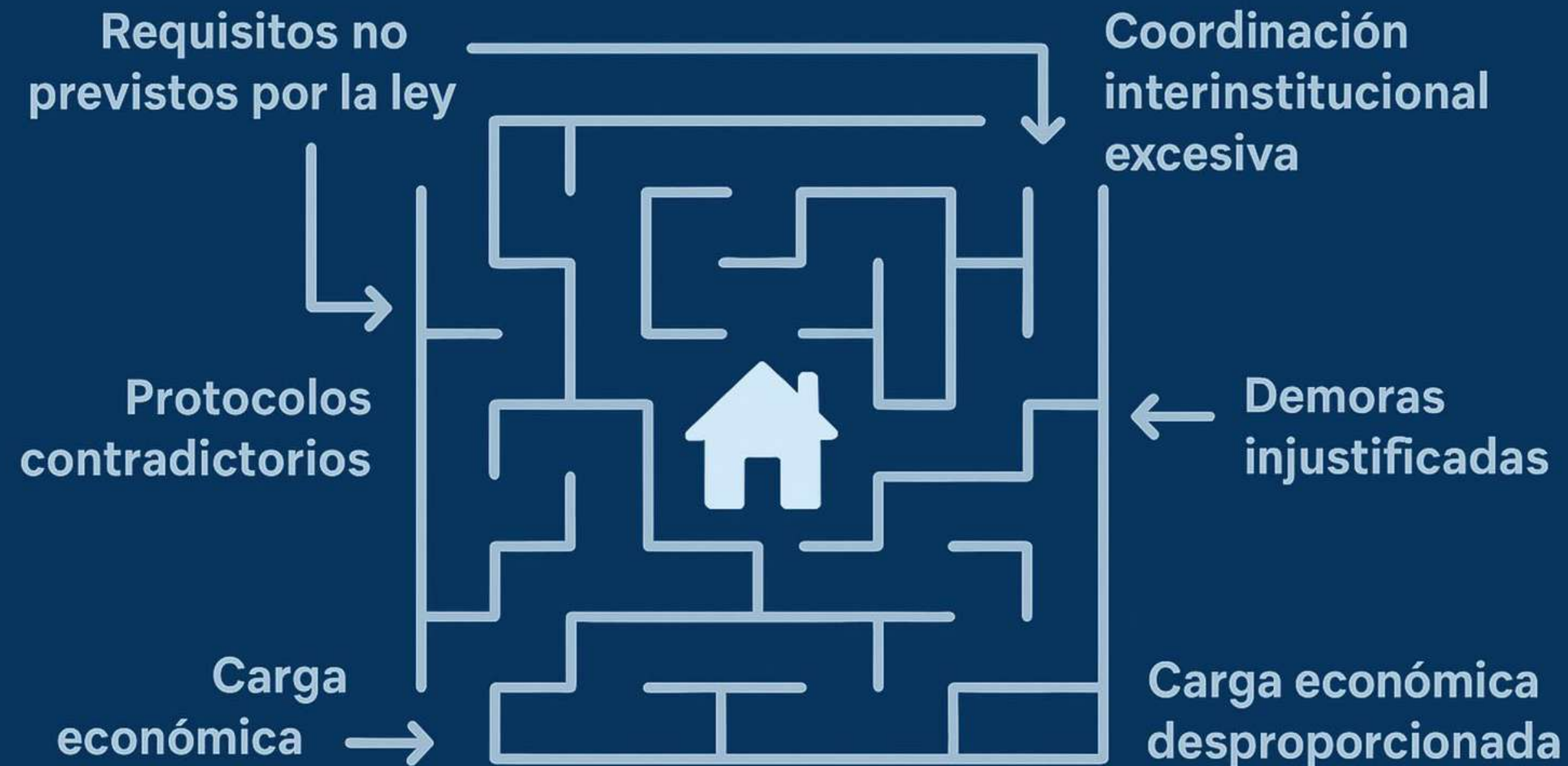


Desplazamiento forzado interno

- Resultado de hechos externos a las personas tales como un desastre natural o conflicto armado interno en la cual las personas que se ven obligadas a abandonar sus hogares
- Afecta a personas sin conducta ilícita

**Confundir estos conceptos coloca al delincuente como víctima
y debilita el derecho de propiedad**

El laberinto que el Estado impone al propietario



El estado promete orden, pero construye un laberinto.

Expropiación *de facto*

Expropiación de facto = pérdida del ejercicio del derecho de propiedad por acción u omisión estatal



Inacción judicial

Resoluciones firmes no se ejecutan



Requisitos indebidos

Condiciones no previstas por la ley



Tolerancia de la ocupación

Los invasores permanecen por años



No compensación económica

No hay restitución ni reparación para el propietario

La inacción estatal produce los mismos efectos que una expropiación formal pero sin compensación.

Una narrativa que desinforma



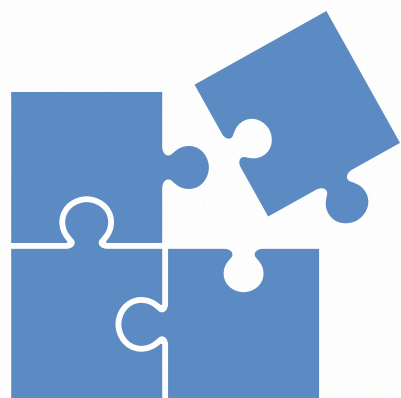
Fuente: La hora



“Exijo una moratoria sobre los desalojos”

Una narrativa que desinforma

La distorsión conceptual promovida por ciertos organismos internacionales ha debilitado la legitimidad institucional y obstaculizado la aplicación de ley en Guatemala



**Normalización de la
ocupación ilegal**



**Erosión del Estado de
Derecho**



**No plantean
soluciones legales
viables**



Recomendaciones



**Creación de juzgados
especializados**



**Adopción de un protocolo
conjunto interinstitucional de
ejecución**



**Fortalecimiento de la
Fiscalía Especializada contra
Delitos de Usurpación**





Recomendaciones



**Fortalecimiento de las
capacidades técnicas de las
instituciones involucradas
en desalojos**



**Aplicación efectiva del
concepto de flagrancia en
casos de usurpación**



No hace falta más ley, sino aplicarla.

Desde el Observatorio, reafirmamos nuestro compromiso de aportar información y soluciones técnicas que se conviertan en acciones reales.

